

# Type-aannemingsovereenkomst conform met de wet Breyne

Dit model van overeenkomst werd opgemaakt overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden vervat in de wet van 9 juli 1971 en het uitvoeringsbesluit van 21 oktober 1971, tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen.

**Waarschuwing: Ofschoon dit contract is opgesteld overeenkomstig de wet en zijn uitvoeringsbesluit, is het wettelijk slechts geldig in zoverre het juist en volledig ingevuld is.**

De vennootschap: .....  
met zetel te: .....  
Btw-BE- ..... RPR: .....  
vertegenwoordigd door de Heer/Mevrouw: .....  
hiertoe gemachtigd op grond van artikel ..... van de statuten gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op datum van ..... op pagina .....  
of  
de Heer/Mevrouw: .....<sup>(1)</sup> met woonplaats te .....  
..... Btw-BE- .....

hieronder "**de aannemer**" genoemd

EN  
de Heer: .....<sup>(1)</sup>, geboren te ....., op .....  
en Mevrouw: .....<sup>(1)</sup>, geboren te ....., op .....  
samenwonend te .....,  
gehuwd onder het stelsel van .....,

hieronder "**de opdrachtgever**" genoemd

\*  
\* \*  
\*

## De partijen zetten uiteen wat volgt:

De opdrachtgever is eigenaar geworden van de grond waarop het gebouw, voorwerp van onderstaande overeenkomst, zal worden opgetrokken, bij authentieke akte op datum van .....

Deze grond is gelegen in de gemeente ....., straat, nr. ....,  
met een oppervlakte van ..... ares, kadastersectie ....., nr. ....

Voor deze grond werd een verkavelingsvergunning verleend op datum van .....<sup>(2)</sup>.

\*

<sup>1</sup> Beroep.

<sup>(2)</sup> Doorhalen indien de grond niet ligt in een verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning moet worden verleend.

## **Artikel 1**

### **1. Voorwerp**

- De aannemer verbindt zich ertoe het gebouw te bouwen overeenkomstig de plannen en het bestek hier bijgevoegd, voor zover er in deze overeenkomst niet rechtsgeldig van werd afgeweken. Deze bescheiden vermelden uitdrukkelijk de wijze waarop en de materialen waarmee deze werken zullen worden uitgevoerd. Zij werden opgemaakt door de Heer/Mevrouw ....., architect ingeschreven op de tabel van de Raad van Orde der Architecten of gemachtigd zijn beroep in België uit te oefenen, met woonplaats te .....

- De coördinatie veiligheid en gezondheid bij de verwezenlijking van het gebouw werd toevertrouwd: *(doorhalen wat niet past)*

*ofwel* \* aan de aannemer en maakt het voorwerp uit van een afzonderlijke overeenkomst waarin het voor deze opdracht verschuldigd honorarium is vermeld en dat dus geen deel uitmaakt van de prijs geïndiceerd in art. 3 van deze overeenkomst.

*ofwel* \* aan de Heer/Mevr.: ....., met woonplaats te ....., Btw-BE- .....

*ofwel* \* aan de vennootschap: ....., met zetel te ....., Btw-BE- ..... RPR: ..... in de persoon van de Heer/Mevr.: .....

### **2. Stedenbouwkundige vergunning *(doorhalen wat niet past)***

*ofwel* \* Voor de bijgaande plannen werd een stedenbouwkundige vergunning verleend aan de opdrachtgever door de bevoegde diensten van stedenbouw van ..... op datum van ....., nr. ....., en onder de volgende voorwaarden<sup>(3)</sup>:

.....  
.....

*ofwel* \* De opdrachtgever verklaart een aanvraag tot bouwvergunning ingediend te hebben op datum van ..... De overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de opdrachtgever deze bouwvergunning verkrijgt binnen een termijn van ..... maanden na de ondertekening van de overeenkomst<sup>(4)</sup>.

<sup>(3)</sup> Het gaat hier om de door de voor stedenbouw bevoegde diensten opgelegde voorwaarden om de bouw toe te laten.

<sup>(4)</sup> De aannemer moet er zorg voor dragen de termijn goed te preciseren, rekening houdend, omwille van de artikelen 4 en 11 van deze overeenkomst met de mogelijkheden van zijn planning.

27.08.2014

De opdrachtgever verbindt zich ertoe de aannemer een voor eensluidend verklaard afschrift van de bouwvergunning en haar voorwaarden te overhandigen binnen de termijn van 1 maand na de ontvangst van de kennisgeving ervan.

### 3. De indeling van het gebouw

Het gebouw zal bestaan uit<sup>(5)</sup>:

.....  
.....  
.....  
.....

### Artikel 2 - Financiering (doorhalen wat niet past)

*ofwel* \* De opdrachtgever maakt het afsluiten van de overeenkomst niet afhankelijk van de opschortende voorwaarde dat hij een financiering ervan verkrijgt.

*ofwel* \* De overeenkomst wordt afgesloten onder de opschortende voorwaarde dat de opdrachtgever de financiering ervan verkrijgt tegen de volgende voorwaarden:

- minimale leensom: ..... €;
- maximaal rentetarief: .....%;
- minimale looptijd van de lening: ..... jaar.

Indien deze voorwaarde niet vervuld wordt binnen een termijn van 3 maanden na de ondertekening van de overeenkomst, houdt deze overeenkomst op te bestaan.

Indien echter de opdrachtgever niet ten gepaste tijde de noodzakelijke stappen gezet heeft bij zijn financiële instelling ten einde de financiering te bekomen, zal de overeenkomst geacht worden eenzijdig verbroken te zijn ten laste van de opdrachtgever.

### Artikel 3 - Prijs

#### 1. Het gebouw zal worden opgetrokken:

a. *ofwel* \* voor de globale prijs (excl. btw) van ..... €<sup>(6)</sup>.

*ofwel* \* op basis van de vaste eenheidsprijzen vermeld in de bij onderhavige overeenkomst gevoegde opmeting voor de som (excl. btw) van

<sup>(5)</sup> Een nauwkeurige beschrijving geven van de indeling van het gebouw.

<sup>(6)</sup> Doorhalen wat niet past.



27.08.2014

..... € (berekend in functie van de vermoedelijke hoeveelheden vermeld in dezelfde opmeting)<sup>(6)</sup>.

Deze prijs omvat alle werken die nodig zijn voor een normale bewoonbaarheid, die in het onderhavige geval door de partijen gedefinieerd wordt als de voltooiing van enkel die werken die uitdrukkelijk beschreven werden in artikel 1 en in de bescheiden die in dat artikel bedoeld werden.

Deze prijs wordt geacht opgemaakt te zijn op de dag van de ondertekening van deze overeenkomst, en omvat<sup>(7)</sup>:

.....  
.....  
.....  
.....

**b.** Btw: .....%, of ..... €  
of in het totaal: ..... €

Elke aanpassing van het btw-tarief gebeurt ten voordele of ten nadele van de opdrachtgever.

## 2. Wijze van betaling

De prijs wordt op de volgende wijze betaald:

a) bij de ondertekening van deze overeenkomst, een voorschot of handgeld<sup>(8)</sup> ten belope van ..... €<sup>(9)</sup>, aftrekbaar van het eerste of de eerste maandelijkse voorschotten, bepaald onder (b) hieronder. Dit voorschot bedraagt maximaal 5 % van de globale overeengekomen prijs.

Dit bedrag dient betaald te worden door overschrijving via de bank.

b) door maandelijkse voorschotten ten belope van de werkelijk uitgevoerde werken.

Zo de opdrachtgever de betaling van die voorschotten niet verricht binnen een termijn van ..... dagen na de datum van het verzenden van de betalingsaanvraag, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling over de nog verschuldigde sommen een verwijlntrest betaald moeten worden tegen de rentevoet van 8,5 % per jaar, en zulks ten belope van het aantal kalenderdagen vertraging. Deze verwijlntrest wordt van rechtswege en zonder ingebrekestelling verhoogd met een vaste schadevergoeding van 10%, met een minimum van 124 €.

<sup>(7)</sup> Aangeven of de prijs al dan niet allerlei heffingen, de kosten van het verwijderen van bomen en struiken, het nivelleren van de grond, de aansluiting aan het water-, gas-, elektriciteits- en rioleringsnet, enz. bevat.

<sup>(8)</sup> Doorhalen wat niet past.

<sup>(9)</sup> Dit voorschot of handgeld mag niet groter zijn dan 5% van de totale bouw prijs.

27.08.2014

Ingeval deze betalingsvoorwaarden niet geëerbiedigd worden, behoudt de aannemer zich bovendien het recht voor de werken stil te leggen met een eenvoudig bericht dat per aangetekend schrijven aan de opdrachtgever toegestuurd wordt, waarbij hij alle nodige maatregelen van bewaring zal treffen op kosten van de opdrachtgever.

Als het werk de onverdeelde eigendom is van meerdere personen, zijn deze hoofdelijk en onverdeelde gehouden tot de betalingen waartoe deze overeenkomst verplicht.

### 3. Herziening

De in dit artikel vastgestelde prijs is voor herziening vatbaar.

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

$$p = P \left( a \frac{s}{S} + b \frac{i}{I} + c \right)$$

waarin P het op basis van het contract vastgestelde bedrag van de staat vertegenwoordigt en p het aangepaste bedrag dat rekening houdt met de schommelingen van de lonen en van de sociale lasten en verzekeringen met betrekking tot de lonen, alsook de schommelingen in de prijzen van materialen, grondstoffen of bij de bouw gebruikte of verbruikte producten.

In de bovenstaande herzieningsformule is de term  $a \frac{s}{S}$  gebaseerd op het gemiddelde uurloon, gevormd door het gemiddelde van de lonen der geschoolde, gespecialiseerde en ongeschoolde arbeiders, zoals die door het Nationaal Paritair Comité van het Bouwbedrijf vastgesteld zijn voor de categorie die overeenkomt met de plaats waar de bouwplaats van de aanneming gelegen is, verhoogd met het door de FOD Economie aanvaarde totaalpercentage van de sociale lasten en verzekeringen.

In die term is S het gemiddelde uurloon dat geldt op de datum van de ondertekening van het contract verhoogd met het door de FOD Economie op dezelfde datum aangenomen totaalpercentage van de sociale lasten en verzekeringen, en is s hetzelfde gemiddelde uurloon zoals het werd opgenomen vóór de aanvang van de werken waarvoor gedeeltelijke betaling wordt gevraagd, verhoogd met het door de FOD Economie op dezelfde datum aangenomen totaalpercentage van de sociale lasten en verzekeringen.

De termen i en I welke in de parameter  $b \frac{i}{I}$  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 der Bouwmaterialen die zetelt in de FOD Economie. De waarde ervan wordt iedere maand vastgelegd.

27.08.2014

l is het indexcijfer op de dag van de ondertekening van de overeenkomst;

i is het indexcijfer zoals het werd opgenomen vóór de aanvang van de werken waarvoor gedeeltelijke betaling werd gevraagd.

c is de vaste term die niet voor herziening vatbaar is.

In de herzieningsformule van onderhavige overeenkomst hebben de parameters a, b en c respectievelijk de hieronder opgegeven vaste waarden, rekening houdend met het feit dat de bouwprijs slechts vatbaar is voor een herziening van maximum 80% en dat de aan parameter a toegekende waarde niet groter dan 0,50 mag zijn:

a = .....; b = .....; en c = 0,20
-----------------------------------

De aan de parameters a, b en c toegekende waarden mogen tijdens de aanneming geen enkele wijziging ondergaan.

De herzieningsformule wordt op de volgende wijze opgelost: ieder van de breukgetallen s/S en i/I wordt herleid tot een decimaal getal met ten hoogste vijf cijfers na de komma, waarvan het vijfde verhoogd wordt met 1, indien het zesde gelijk is aan of hoger dan 5.

Voor de vaststelling van de producten uit de vermenigvuldiging van de aldus bekomen 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 1, indien het zesde gelijk is aan of hoger dan 5.

De herziening is niet van toepassing op prestaties die worden uitgevoerd in een periode van laattijdigheid te wijten aan de aannemer.

#### **Artikel 4 - Aanvang van de werken en uitvoeringstermijn (doorhalen wat niet past)**

*ofwel* \* De werken beginnen op .....

*ofwel* \* De werken beginnen binnen een termijn van 30 kalenderdagen vanaf het ogenblik dat de aannemer kennis krijgt van de vervulling van alle opschortende voorwaarden waar de overeenkomst afhankelijk van was gemaakt.

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

Als werkdagen worden niet aangerekend, de dagen waarop ongunstige weersomstandigheden rechtstreeks of onrechtstreeks tot gevolg hebben dat zij het werk gedurende tenminste 4 uur onmogelijk maken; de zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen; de jaarlijkse vakantiedagen en de compensatierustdagen.

Elke gebeurtenis die een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichtingen van de aannemer of die hem dwingt de werken tijdelijk of definitief stop te

27.08.2014

zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (bijvoorbeeld ongevallen, oorlogen en de daaraan verbonden gevolgen, stakingen of lock-out).

De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege en zonder schadevergoeding een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn met zich mee, en dit met een periode gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd, met instemming van de architect met de tijdsspanne welke normaal nodig is om de werken op de bouwplaats weer op te starten.

Wanneer de uitvoering van de overeenkomst wordt onderbroken gedurende een periode van tenminste 30 kalenderdagen, op bevel of door toedoen van de opdrachtgever, dient deze aan de aannemer een voorschot op de lopende betalingschijf te betalen ter waarde van de reeds uitgevoerde werken.

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

Wanneer de opdrachtgever tijdens de uitvoering van de overeenkomst bijkomende werken opdraagt, behoudt de aannemer zich eveneens het recht voor, met instemming van de architect een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn te vorderen. Deze verlenging wordt in een afzonderlijk, door de aannemer en de opdrachtgever ondertekend bescheid vastgelegd.

### **Verwijlvergoedingen**

Bij aan de aannemer te wijten vertraging in de uitvoering of de levering, dient deze aan de opdrachtgever bij wijze van vaste schadevergoeding ..... € per dag te betalen; deze som omvat de normale huurprijs die de opdrachtgever zou kunnen ontvangen bij de verhuring van het voltooide goed, alsmede andere geleden schade.

Deze vergoeding is, in voorkomend geval, slechts verschuldigd voor de periode volgend op de ingebrekestelling die de opdrachtgever per aangetekend schrijven aan de aannemer heeft gericht.

### **Artikel 5 - Oplevering**

#### **a) Voorlopige oplevering**

1. De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring in door de opdrachtgever van de hem afgeleverde werken en sluit ieder verhaal uit van zijnentwege voor zichtbare gebreken, op voorwaarde evenwel dat de staat van de werken in de loop van de waarborgtermijn niet verslechtert.

27.08.2014

De termijn van de tienjarige aansprakelijkheid begint te lopen op de dag van de voorlopige oplevering.

2. Om de voorlopige oplevering mogelijk te maken, moeten de werken in hun geheel voltooid zijn, hetgeen niet verhinderd wordt door kleine onvolkomenheden welke tijdens de waarborgtermijn kunnen worden hersteld en moet het goed volgens zijn bestemming in gebruik kunnen worden genomen.

3. De voorlopige oplevering van het gebouw geschiedt op tegenspraak tussen de opdrachtgever en de aannemer. Enkel een schriftelijke en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs van de voorlopige oplevering van het werk.

De aannemer vraagt de voorlopige oplevering schriftelijk aan door de opdrachtgever en de architect met een bij de post aangetekend schrijven te verzoeken ertoe over te gaan binnen een termijn van 15 dagen volgend op de dag van verzending van dat verzoek.

De werken worden geacht klaar te zijn om in voorlopige oplevering te worden genomen, behoudens tegenbewijs, op de datum van de voltooiing die de aannemer in zijn verzoek tot oplevering heeft aangeduid.

Een eventuele weigering van de opdrachtgever om tot de voorlopige oplevering over te gaan, dient bij een ter post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de aannemer ter kennis worden gebracht binnen de termijn van 15 dagen na de dag waarop de aannemer het verzoek tot oplevering heeft verstuurd.

Een eventuele weigering van de opdrachtgever om de voorlopige oplevering te aanvaarden, dient bij een ter post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de aannemer ter kennis worden gebracht binnen de termijn van 8 dagen na de dag van de voorlopige oplevering.

Als de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van de werken over te gaan of ze te aanvaarden aan de aannemer werd ter kennis gebracht, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en, na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, een nieuwe oplevering vragen, ofwel in der minne of anders gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken bepalen.

Als de opdrachtgever het schriftelijk verzoek van de aannemer zonder gevolg laat om tot de voorlopige oplevering over te gaan binnen de hierboven vermelde termijn van 15 dagen, maant de aannemer hem daartoe aan bij deurwaardersexploot. De opdrachtgever wordt dan geacht de voorlopige oplevering te aanvaarden, zo hij binnen 15 dagen na de aanmaning niet verschenen is voor de oplevering op de bij het deurwaardersexploot bepaalde datum.

4. Echter, en behoudens tegenbewijs, als de opdrachtgever het goed vóór de voorlopige oplevering betreft of gebruikt, wordt hij geacht deze voorlopige oplevering stilzwijgend te hebben aanvaard.



## **b) Eindoplevering**

De eindoplevering van het gebouw geschiedt één jaar na de datum van de voorlopige oplevering. De aannemer vraagt de eindoplevering schriftelijk aan door de opdrachtgever en de architect met een bij de post aangetekend schrijven te verzoeken ertoe over te gaan binnen een termijn van 15 dagen volgend op de dag van verzending van dat verzoek. De eindoplevering gebeurt op tegenspraak tussen de opdrachtgever en de aannemer. Enkel een schriftelijke en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de eindoplevering van het werk.

Een eventuele weigering van de opdrachtgever om tot de eindoplevering over te gaan, dient bij een ter post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de aannemer ter kennis te worden gebracht binnen de termijn van 15 dagen na de dag waarop de aannemer het verzoek tot oplevering heeft verstuurd.

Een eventuele weigering van de opdrachtgever om de eindoplevering te aanvaarden, dient bij een ter post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de aannemer ter kennis te worden gebracht binnen de termijn van acht dagen na de dag van de eindoplevering.

Als de met redenen omklede weigering om tot de eindoplevering van de werken over te gaan of ze te aanvaarden aan de aannemer ter kennis werd gebracht, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en, na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, een nieuwe oplevering vragen, ofwel in der minne of anders gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken bepalen.

Als de opdrachtgever het schriftelijk verzoek van de aannemer zonder gevolg laat om tot de eindoplevering over te gaan binnen de hierboven vermelde termijn van 15 dagen, maant de aannemer hem daartoe aan bij deurwaardersexploot. De opdrachtgever wordt dan geacht de eindoplevering te aanvaarden, zo hij, binnen de 15 dagen na de aanmaning, niet verschijnt voor de oplevering op de bij het deurwaardersexploot bepaalde datum.

## **Artikel 6 - Aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken**

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 Burgerlijk Wetboek. 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 7 - Tienjarige aansprakelijkheid**

De waarborg waarvoor de aannemer instaat krachtens de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, komt ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars van het gebouw.

### **Artikel 8 - Overdracht van eigendom en risico's**

De opdrachtgever wordt eigenaar van het op te trekken gebouw naarmate de materialen worden verwerkt en in de grond of het in aanbouw zijnde gebouw worden opgenomen. De overdracht der risico's bedoeld in de artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek zal evenwel slechts gebeuren bij de voorlopige oplevering van de werken.

### **Artikel 9 - Uitvoering en wijziging van de werken**

Als de opdrachtgever of de architect aan de aannemer een werkwijze of materialen oplegt van een bepaalde kwaliteit, herkomst of type, en dit in weerwil van het schriftelijk en met redenen omkleed voorbehoud van de aannemer, wordt deze laatste ontslagen van iedere aansprakelijkheid die het gevolg is van gebreken welke te wijten zijn aan de keuze van deze werkwijze of materialen, op voorwaarde dat men hem geen enkele fout in de verwerking van de materialen kan aanwrijven.

Als een gespecialiseerd studiebureau of ingenieur hem bij name door het bestek worden opgelegd, is de aannemer geenszins aansprakelijk voor een conceptiefout of een eventuele overschrijding van de oorspronkelijk voorziene hoeveelheden, zelfs wanneer hem de bezoldiging van het studiebureau of de ingenieur contractueel ten laste is gelegd. In voorkomend geval heeft de aannemer recht op een meerprijs voor de noodzakelijk geworden bijkomende of wijzigende werken, alsook voor de hoeveelheden welke boven de oorspronkelijk voorziene worden verwerkt.

Om geldig te zijn, moeten de mededelingen over de uitvoering van de werken tussen de opdrachtgever, de aannemer en de architect schriftelijk worden gedaan.

De aannemer kan evenwel met alle andere rechtsmiddelen het bewijs leveren van de wijzigingen bevolen door de opdrachtgever of door de architect aan wie deze bevoegdheid uitdrukkelijk toekomt.

De door de opdrachtgever opgedragen werken worden door de aannemer uitgevoerd of voor diens rekening en onder diens aansprakelijkheid. Als de opdrachtgever zichzelf of een derde belast met de uitvoering van het geheel of een gedeelte van de geplande werken, of geheel of gedeeltelijk afziet van de uitvoering van die werken, verbindt hij zich ertoe de aannemer te vergoeden voor al zijn uitgaven, werken en gederfde winst die geraamd wordt op .....% van het bedrag der niet uitgevoerde werken.

### **Artikel 10 - Burenhinder**

De opdrachtgever is tegenover derden, en inzonderheid tegenover zijn naburen volledig aansprakelijk voor schade die het onvermijdelijke gevolg is van de uitvoering der werken, wanneer de aannemer geen enkele fout kan worden aangewreven.

**Artikel 11 - Waarborg (naargelang de aannemer al dan niet op passende wijze erkend is, moet de waarborg genoemd onder<sup>(\*)</sup> dan wel deze genoemd onder<sup>(\*\*)</sup> verplicht aan de opdrachtgever worden bezorgd: doorhalen wat niet past)**

#### ***(\*) Borgstelling***

De aannemer voldoet, wat de aard en de omvang van de hem opgedragen werken betreft, aan de voorwaarden van de wet van 20 maart 1991 houdende regeling van de erkenning van aannemers van werken. Hij is erkend in categorie D, klasse ..... onder het nummer ..... Derhalve verbindt hij zich ertoe een zekerheid te stellen, overeenkomstig de wettelijke en reglementaire bepalingen ter zake, hetzij in speciën, hetzij in publieke fondsen, hetzij in de vorm van een gezamenlijke of een globale borgtocht<sup>(10)</sup> waarvan het bedrag gelijk is aan 5% van de prijs van het gebouw, afgerond naar het hoger tiental in euro. Dit bedrag belooft ..... €.

Binnen de termijn van 30 dagen na de ondertekening van deze overeenkomst of, in voorkomend geval, binnen de termijn van 30 dagen na het ogenblik dat de aannemer kennis krijgt van de vervulling van de opschortende voorwaarden waarvan de overeenkomst afhankelijk was gemaakt, moet de aannemer de opdrachtgever een door de Deposito- en Consignatiekas ondertekend bewijs voorleggen van de bedoelde zekerheidsstelling.

Bij vertraging in de uitvoering of bij volledige of gedeeltelijke niet-uitvoering van de overeenkomst te wijten aan de aannemer, mag de opdrachtgever op het bedrag van de borgtocht, de sommen vooraf nemen die hem toekomen wegens het geleden nadeel.

De borgtocht wordt per helften vrijgemaakt, de eerste helft bij de voorlopige oplevering, de tweede helft bij de eindoplevering, en dit op de volgende manier: binnen de termijn van 15 dagen na de aanvraag die daartoe tot hem werd gericht door de aannemer en onverminderd het vorige lid verleent de opdrachtgever aan de Deposito- en Consignatiekas opheffing voor de eerste of de tweede helft van de borgtocht naargelang van het geval. Na het verstrijken van deze termijn van 15 dagen heeft de aannemer bij wijze van schadevergoeding verschuldigd door de opdrachtgever, recht op een intrest tegen de wettelijke rentevoet op het bedrag van de borgtocht waarvoor geen opheffing werd verleend.

#### ***(\*\*) Voltooiingswaarborg***

De aannemer voldoet niet, wat de aard en de omvang van de hem opgedragen werken betreft, aan de voorwaarden van de wet van 20 maart 1991 houdende regeling van de erkenning van aannemers van werken. Derhalve moet hij binnen de termijn van 30 dagen na de

<sup>10</sup> Doorhalen wat niet past.

27.08.2014

ondertekening van deze overeenkomst aan de opdrachtgever het bewijs voorleggen waaruit blijkt 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, of een verzekeringonderneming die voldoet, naar gelang van het geval, aan de voorschriften van de artikelen 3 en 64 van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringondernemingen, zich als hoofdelijke borg van de aannemer ten opzichte van de opdrachtgever ertoe verbindt de sommen te betalen nodig voor de voltooiing van het gebouw.

Ingeval de overeenkomst werd gesloten onder één of meerdere opschortende voorwaarden, loopt deze termijn van 30 dagen vanaf het ogenblik dat de aannemer kennis krijgt van de vervulling van de opschortende voorwaarden waarvan de overeenkomsten afhankelijk was gemaakt.

De verbintenis van de borg eindigt bij de voorlopige oplevering van de werken.

### **Artikel 12**

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, of met de koninklijke besluiten tot uitvoering van artikel 8, lid 2 van dezelfde wet, dat voorkomt in enig bescheid dat onderhavige overeenkomst aanvult, wordt voor niet geschreven gehouden.

**De opdrachtgever heeft het recht de nietigheid in te roepen van de overeenkomst of van het met de wet strijdige beding, ingeval de bepalingen van haar artikelen 7 en 12 of de bepalingen genomen in uitvoering van deze artikelen niet nagekomen worden. De tekst van beide artikelen volgt hierna integraal:**

#### **Artikel 7 van de wet van 9 juli 1971**

De overeenkomsten bedoeld in artikel 1 alsmede de beloften voor zodanige overeenkomsten moeten:

- a) de identiteit van de eigenaar van de grond en van de bestaande opstallen vermelden;
- b) de datum van uitgifte van de bouwvergunning en de voorwaarden van die vergunning vermelden of de overeenkomst omtrent de opschortende voorwaarde van het bekomen van een bouwvergunning; in dit laatste geval dient de aanvrager van de bouwvergunning zich ertoe te verbinden zijn medecontractant 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 bouwaanvraag;
- b bis) vermelden of de koper of opdrachtgever 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; deze opschortende voorwaarde kan nooit langer gelden dan 3 maanden, te rekenen vanaf de datum van afsluiting van de overeenkomst;
- c) de nauwkeurige beschrijving inhouden van de privatieve en van de gemeenschappelijke gedeelten die het voorwerp uitmaken van de overeenkomst;

27.08.2014

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 en, indien het een appartement betreft, dient een afschrift van de in authentieke vorm opgemaakte basisakte en van het reglement van mede-eigendom toegevoegd te worden.

De afwezigheid van deze bijlagen in de authentieke akte kan gedekt worden door de verklaring van de notaris, in deze akte, dat deze documenten in het bezit van de partijen zijn;

e) de totale prijs van het huis of van het appartement of, in het desbetreffende geval, de totale prijs van de verbouwing of de uitbreiding 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;

e bis) het bestaan vermelden van de gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting en als bijlage van de overeenkomst de desbetreffende basisvoorwaarden meedelen;

f) 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;

g) de wijze bepalen waarop de oplevering geschiedt;

h) de erkenning van partijen bevatten dat zij sedert 15 dagen kennis hebben van de in dit artikel vermelde gegevens en stukken.

De overeenkomst vermeldt in ieder geval in een afzonderlijk lid, in andere en vette lettertekens, dat de koper of opdrachtgever 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, waarvan de tekst integraal in de overeenkomst moet worden opgenomen.

De Koning kan de minimumvoorwaarden bepalen waaraan de bepalingen van dit artikel moeten beantwoorden.

#### **Artikel 12 van de wet van 9 juli 1971**

Wanneer de verkoper of de aannemer, wat de aard en de omvang van de hem opgedragen werken betreft, voldoet aan de eisen van de wet van 20 maart 1991, houdende erkenning der aannemers, is hij verplicht zekerheid te stellen, waarvan de Koning het bedrag bepaalt, alsmede de wijze waarop ze wordt gedeponereerd en bevrijd.

Wanneer de verkoper of de aannemer aan de eisen van de wet van 20 maart 1991, zoals bepaald in voorafgaande alinea, niet voldoet, is hij ertoe gehouden te waarborgen hetzij de voltooiing van het huis of van het appartement, of in het desbetreffende geval, van de verbouwing of de uitbreiding, hetzij, bij ontbinding van het contract wegens niet-voltooiing, de terugbetaling van de gestorte bedragen.

De Koning bepaalt de aard van de waarborg en de voorwaarden waaronder deze wordt verleend, alsook de wijze waarop de koper of de opdrachtgever daarvan wordt ingelicht. Deze hebben op die waarborg een voorrecht, dat rang neemt onmiddellijk na het voorrecht voorzien in artikel 27, 5°, van de hypotheekwet.

### **Artikel 13**

Conform artikels VI.64, §1, 10° en VI.73, 14° van het Wetboek van Economisch Recht beschikt de opdrachtgever niet over een herroepingsrecht in het kader van het huidige contract.

### **Artikel 14 - Gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting**

Er bestaan gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting. De basisvoorwaarden daarvan worden als bijlage aan de overeenkomst toegevoegd.

### **Artikel 15**

De partijen bevestigen dat zij reeds 15 dagen kennis hebben van de bescheiden en gegevens vermeld in deze overeenkomst.

### **Artikel 16 - Geschillen**

Voor de geschillen inzake de uitvoering of de interpretatie van deze overeenkomst zal de opdrachtgever dagvaarden voor de rechtbanken van de woonplaats/zetel van de aannemer<sup>(11)</sup>, die uitsluitend bevoegd zijn.

***(de volgende 4 alinea's schrappen indien de bepalingen niet van toepassing zijn)*** Vóór elk beroep op de rechtbank kan elk technisch geschil met betrekking tot de uitvoering van de werken die het voorwerp uitmaken van het huidige contract, op verzoek van één der bouwparticipanten aanhangig gemaakt worden voor de Verzoeningscommissie Bouw, Espace Jacquemotte, Hoogstraat 139 te 1000 Brussel (tel. 02/504.97.86 - fax 02/504.97.84). Eenmaal de Verzoeningscommissie kennis heeft gekregen van het geschil, kunnen de andere bouwparticipanten die de huidige bevoegdheidsclausule hebben aanvaard, zich niet meer onttrekken aan de bevoegdheid van de Commissie. De Verzoeningscommissie kan een deskundige-verzoener aanstellen, desgevallend bijgestaan door een sapsiteur, die optreedt overeenkomstig het reglement van de Verzoeningscommissie Bouw.

Deze deskundige staat de bouwparticipanten bij met zijn technische kennis en streeft in de eerste plaats de verzoening na. In geval van niet-verzoening, stelt de deskundige-verzoener een gemotiveerd technisch verslag op dat bindend is voor de betrokken bouwparticipanten. De partijen erkennen in het bezit te zijn van een exemplaar van het reglement en er volledig mee in te stemmen.

Elke partij moet dit beding opnemen of hebben opgenomen in de overeenkomst(en) die zij met derden sluit met het oog op de verwezenlijking van het bouwwerk.

---

<sup>11</sup> Doorhalen wat niet past.

27.08.2014

Opgemaakt te ..... in ..... exemplaren op .....

De aannemer,

De opdrachtgever,

