

# Algemene voorwaarden Realize IBIC

## 1. VOORWERP

1.1 Partijen verklaren huidige algemene voorwaarden integraal van toepassing te maken op de aanneming.

1.2 De aannemer verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren overeenkomstig de bepalingen van de offerte en haar bijlagen.

## 2. TOEPASSELIJKE DOCUMENTEN

De standaarddocumenten

- (a) plannen
- (b) stedenbouwkundige vergunning
- (c) lastenboek en meetstaat
- (d) prijslijst
- (e) technische normen en voorschriften
- (f) bewijs van watertest en controle waterputjes
- (g) offertes en bestelbevestiging

2.2 Indien deze documenten werden overgemaakt maken zij integraal deel uit van de bestelling. Deze documenten vullen elkaar aan en moeten in functie van elkaar begrepen worden.

Hiërarchie

Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de voormelde gebruikelijke documenten, genieten de voorkeur in dalende hiërarchie:

- (a) de plannen en/of uitvoeringstekeningen
- (b) het lastenboek en de meetstaat
- (c) technische normen en voorschriften
- (d) offertes en bestelbevestiging

## 3. PRIJS

De prijs en haar modaliteiten worden bevestigd in de offerte conform de onderstaande mogelijkheden. De vermelde hoeveelheden zijn steeds vermoedelijk. Plaatsvergunningen en verticaal transport zijn ten laste van de opdrachtgever. Hetgeen werd bepaald in de offerte zal steeds voorrang genieten op deze algemene voorwaarden.

3.1 De prijs is vast en niet voor herziening vatbaar en geldt dus als enige som voor het gehele werk, zonder dat een meerprijs in rekening kan worden gebracht.

3.2 Deze prijs zal afgerekend worden in meer of in min, ingeval door de opdrachtgever veranderingen of wijzigingen werden bevolen, volgens de ten titel van inlichting verstrekte en bijgevoegde eenheidsprijzen.

3.3 De werken kunnen worden uitgevoerd en afgerekend op basis van de eenheidsprijzen, vermeld in de bijgevoegde prijslijst, en voorlopige hoeveelheden.

3.4 De werken kunnen worden uitgevoerd tegen regieprijs, zoals opgegeven in de prijsofferte of volgens de in bijlage gevoegde prijslijst, en voorlopige hoeveelheden.

3.5 De werken kunnen worden uitgevoerd, enerzijds mits een vaste forfaitaire prijs, behoudens voor de posten met vermoedelijke hoeveelheden, waarvoor een berekening opgesteld wordt aan de hand van de op de prijslijst vermelde eenheidsprijzen, en voorlopige hoeveelheden.

## 4. MEER – EN MINWERKEN

4.1 Indien, gedurende de uitvoering door één of andere omstandigheid, meerwerken dienen uitgevoerd te worden, zal de aannemer, vooraleer deze werken aan te vatten, de opdrachtgever hiervan schriftelijk op de hoogte stellen, met bijgaande prijsberekening en termijnimplicaties.

4.2 Bij gebreke aan verzet van de opdrachtgever binnen de door de aannemer aangegeven termijn, wordt de opdrachtgever geacht met het prijsvoorstel akkoord te gaan.

4.3 Minwerken worden in overleg tussen aannemer en opdrachtgever overeengekomen en verrekend op basis van de gebruikelijke leverings- en/of uitvoeringsprijzen.

4.4 De aannemer heeft recht op een schadevergoeding wegens gedeeltelijke eenzijdige beëindiging van de aanneming, ten belope van 30% op de waarde van de minwerken.

## 5. REGISTRATIE - SOCIALE EN FISCALE VERPLICHTINGEN VAN DE AANNEMER

Bepalingen m.b.t. sociale en fiscale inhoudingsplicht aannemer

5.1 De aannemer houdt zich strikt aan zijn sociale en fiscale verplichtingen (o.m. de bepalingen van art. 30 bis van de Wet van 27 juni 1969 betreffende de maatschappelijke zekerheid der arbeiders, de artikelen 400 e.v. van het WIB van 1992 en het KB van 27 december 2007 tot uitvoering van de voormelde bepalingen en de wet van 12 april 1965 betreffende het loon der werknemers, en eventuele wijzigingen).

5.2 Wanneer de aannemer sociale of fiscale schulden heeft, dan zal de opdrachtgever op de betalingen aan de aannemer de bedragen inhouden berekend in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving en reglementering en deze bedragen doorstorten aan de bevoegde administraties.

Bepalingen m.b.t. werfmelding

5.3 De aannemer draagt zorg voor de melding van de werf aan de R.S.Z (in overeenstemming met art. 30bis§7 W. 27 juni 1969 en hoofdstuk V KB 27 december 2007). De opdrachtgever verstrekt hem hiertoe alle nodige informatie.

## 6. ONDERAANNEMING

6.1 De aannemer is gerechtigd om de werken geheel of gedeeltelijk toe te vertrouwen aan onderaannemer(s), mits kennisgeving aan de opdrachtgever. Hij waakt erover dat de betrokken onderaannemer (s) alle wettelijke en reglementaire verplichtingen naleven, met inbegrip van de registratieverplichting.

## 7. BETALING

7.1 De werken zullen worden gefactureerd naargelang de vordering van de werken op basis van maandelijks vorderingsstaten, door de architect goed te keuren.

7.2 De opdrachtgever of de architect beschikt over een termijn van 10 dagen om schriftelijk eventuele bemerkingen mee te delen, bij gebreke waaraan de vorderingsstaat geacht wordt goedgekeurd te zijn.

## 8. PLAATS VAN BETALING EN BETALINGSTERMIJN

8.1 Na goedkeuring van de in artikel 7 aangeduide documenten is de aannemer gerechtigd een factuur op te stellen. In het geval van een gedeeltelijke goedkeuring kan de aannemer reeds een deelfactuur opstellen.

8.2 De facturen zijn betaalbaar binnen de 30 dagen na factuurdatum op de zetel van de aannemer.

## 9. SANCTIES BIJ LAATTIJDIGE BETALING

9.1 Bij gebreke aan tijdige betaling zal de opdrachtgever van rechtswege en zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling aan de aannemer een verwijlinterest verschuldigd zijn, gelijk aan 10 %, alsook een schadeloosstelling van 10% op het factuurbedrag.

9.2 Bij gebreke aan tijdige betaling is de aannemer tevens gerechtigd om 30 kalenderdagen na de vervaldag van de factuur, het werk stil te leggen en de kosten hiervan door te rekenen aan de opdrachtgever.

## 10. BORGTOCHT

De partijen bepalen voor projecten boven 25.000 EUR in de offerte of een borgtocht dient te worden gesteld, en zulks conform de onderstaande opties:

10.1 Bij elke betaling houdt de opdrachtgever, bij wijze van garantie, een bedrag van 5 % van het factuurbedrag in. De vrijgave hiervan geschiedt als volgt:

- (a) 50 % bij de voorlopige oplevering door de opdrachtgever;
- (b) 50 % bij de definitieve oplevering door de opdrachtgever, met eventuele inhouding van de herstellingskosten voor gebreken, vergoeding voor diefstal, verlies, termijnoverschrijding, minwaarde en mingenot.

10.2 De aannemer verbindt er zich toe voor de aanvang van de werken via een erkende bankinstelling of borgstellingskas een waarborg ten belope van 5 % van het totaal bedrag van de werken te stellen.

10.3 De vrijgave van deze bankgarantie geschiedt als volgt:

- (a) 50 % bij de voorlopige oplevering door de opdrachtgever;
- (b) 50 % bij de definitieve oplevering door de opdrachtgever, mits eventuele inhouding van de herstellingskosten voor gebreken, vergoeding voor diefstal, verlies, termijnoverschrijding, minwaarde en mingenot.

10.4 De aannemer bevestigt een garantieovereenkomst te hebben afgesloten, inhoudende een beding ten gunste van de opdrachtgever, waarbij een derde zich voor de goede uitvoering van de werken garant heeft gesteld ten belope van 5 % van het totaal bedrag van de werken.

## 11. TERMIJN

11.1 De aannemer verbindt er zich toe de werkzaamheden aan te vatten zoals bepaald in de offerte en de bouwplanning te respecteren.

11.2 Indien de opdrachtgever gedurende de uitvoering van de overeenkomst bijkomende en omvangrijke werken oplegt aan de aannemer, zullen partijen in gemeen overleg de uitvoeringstermijn verlengen.

11.3 Partijen zijn het erover eens dat de uitvoeringstermijn wordt geschorst door overmacht.

11.4 Als overmacht geldt elke gebeurtenis die tijdelijk een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichtingen van de aannemer zoals brand, staking, oorlog.

## 12. VERGOEDING WEGENS TERMIJNVERSCHRIJDING

12.1 De opdrachtgever is gerechtigd op een schadeloosstelling wegens termijnoverschrijding, na ingebrekestelling van de aannemer.

## 13. OPLEVERING Voorlopige oplevering

13.1 Wanneer de werken voltooid zijn, met zorg gereinigd en gereed om gebruikt te worden, vraagt de aannemer schriftelijk aan de architect en de opdrachtgever om tot gunning van de voorlopige oplevering over te gaan.

13.2 Binnen de 3 weken na ontvangst van deze aanvraag en na behoorlijke en tijdige verwittiging, gaat de architect in aanwezigheid van de opdrachtgever en de aannemer over tot het onderzoeken van de werken.

13.3 Indien er geen opmerkingen zijn, wordt een proces-verbaal van gunning van de voorlopige oplevering in drievoud opgesteld en door alle partijen ondertekend.

13.4 Vanaf de voorlopige oplevering tot de definitieve oplevering loopt een garantie- en onderhoudstermijn. Tijdens de garantietermijn voert de aannemer herstellingen uit met betrekking tot de gemelde gebreken en deze, dewelke zich nadien nog zouden manifesteren.

13.5 Vanaf de voorlopige oplevering zorgt de opdrachtgever voor het onderhoud van het werk.

13.6 Indien er slechts onbelangrijke gebreken of tekortkomingen worden vastgesteld, wordt hiervan melding gemaakt in het PV van gunning van voorlopige oplevering

en wordt de datum vastgesteld, waarop deze werken moeten worden uitgevoerd en beëindigd.

13.7 De zichtbare gebreken zijn gedekt door de gunning van de voorlopige oplevering.

13.8 Wanneer de opdrachtgever de werken of een deel ervan in gebruik neemt of laat in gebruik nemen vooraleer de werken voorlopig opgeleverd zijn, geldt dit als gunning van de voorlopige oplevering.

#### **Definitieve oplevering**

13.9 Eén jaar na de gunning van de voorlopige oplevering, vraagt de aannemer schriftelijk aan de opdrachtgever om tot definitieve oplevering over te gaan.

13.10 Binnen de 3 weken na ontvangst van deze aanvraag en na behoorlijke en tijdelijke verwittiging, gaat de architect in aanwezigheid van de opdrachtgever en de aannemer over tot controle van de opmerkingen gemaakt ten tijde van de voorlopige oplevering, alsook van de opmerkingen die eventueel nadien gemeld zijn.

13.11 Indien er geen opmerkingen zijn, wordt een proces-verbaal van gunning van definitieve oplevering in drievoud opgesteld en door alle partijen ondertekend.

13.12 De gunning van de definitieve oplevering impliceert de aanvaarding van de werken en het einde van de garantie- en onderhoudstermijn.

13.13 Indien er slechts onbelangrijke gebreken of tekortkomingen worden vastgesteld, wordt hiervan melding gemaakt in het PV van gunning van definitieve oplevering en wordt de datum vastgesteld, waarop deze werken moeten worden uitgevoerd en beëindigd.

13.14 Indien de architect en de opdrachtgever van oordeel zijn dat er belangrijke tekortkomingen of gebreken bestaan, dan zal de definitieve oplevering geweigerd worden en vermeldt de architect de redenen van deze weigering in het proces-verbaal.

13.15 Dit proces-verbaal zal een nieuwe datum vaststellen voor de volledige beëindiging en de goede afwerking van de werken.

#### **14. EIGENDOMSOVERDRACHT**

14.1 De opdrachtgever wordt eigenaar van de door de aannemer geleverde materialen en installaties op het ogenblik van de betaling van de aannemingsprijs.

#### **15. RISICO-OVERDRACHT**

15.1 Tot bij voorlopige oplevering blijft het risico op het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de werken bij de aannemer, tenzij de opdrachtgever in gebreke is de voorlopige oplevering te gunnen.

15.2 Voor zover de aannemer enkel zijn arbeid of diensten verstrekt en het werk tenietgaat, is hij slechts voor zijn schuld aansprakelijk.

#### **16. AANSPRAKELIJKHEID**

##### **Aansprakelijkheid voor uitvoering van de werken**

16.1 De aannemer is aansprakelijk voor de goede uitvoering van de zelf uitgevoerde werken.

16.2 Hij kan op geen enkele wijze aansprakelijk zijn voor het concept van en de controle op de uitgevoerde werken, noch van de bestaande constructies  
Aansprakelijkheid voor zichtbare gebreken

16.3 Na de gunning van de voorlopige oplevering kan de aannemer niet meer aansprakelijk worden gesteld voor zichtbare gebreken.

##### **Aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken**

16.4 De aannemer staat in voor het herstel van de hem toerekenbare lichte verborgen gebreken die tot 1 jaar na de gunning van de definitieve oplevering aan het licht komen, voor zover de opdrachtgever binnen de drie maanden na de vaststelling een rechtsvordering instelt.

#### **Tienjarige aansprakelijkheid**

16.5 De aannemer is in toepassing van de artikelen 1792 en 2270 B.W. gedurende een termijn van 10 jaar aansprakelijk voor het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van het gebouw, hetzij ingevolge gebreken in de bouw, hetzij ingevolge ongeschiktheid van de grond of voor zware gebreken die de stevigheid van het gebouw of het bouwwerk bedreigen.

16.6 Deze aansprakelijkheid vangt aan bij voorlopige oplevering.

#### **Burenhinder**

16.7 De opdrachtgever is aansprakelijk voor burenhinder op grond van artikel 544 B.W.

#### **Stedenbouwkundige reglementering**

16.8 Opdrachtgever en aannemer leven de stedenbouwkundige voorschriften na, alsmede de inhoud van de vergunningen, waarvan de uit te voeren werken het voorwerp zijn.

#### **17. VERZEKERINGEN**

17.1 De aannemer onderschrijft minstens de hierna volgende polissen:

(a) Polis BA-uitbating;

(b) Polis arbeidsongevallen, voor alle werknemers aanwezig op de bouwplaats.

17.2 De aannemer legt op verzoek van de opdrachtgever een attest voor met betrekking tot het afsluiten van de voormelde verzekeringen.

#### **18. VEILIGHEID OP DE WERF**

18.1 De opdrachtgever draagt zorg voor de bereikbaarheid en de berijikbaarheid van de werf.

18.2 De aannemer heeft kennis genomen van de bouwplaats in functie van de veilige uitvoering der werken. Hij erkent dat de opdrachtgever alle noodzakelijke en nuttige informatie ter beschikking heeft gesteld.

18.3 Voor ongevallen van welke aard ook die zich, naar aanleiding van de uitvoering van de werken, zouden voordoen, kan de opdrachtgever niet aansprakelijk worden gesteld. Alle schade aangebracht aan de eigendommen van de opdrachtgever of deze van derden zullen door de aannemer worden vergoed. Tenzij bij een opzettelijke fout te wijten aan de opdrachtgever of zijn aangestelde draagt alleen de aannemer tot volle ontlasting van de opdrachtgever, die hij tegen elk verhaal vrijwaart, alle schadelijke gevolgen voortvloeiende uit de ongevallen of uit welke andere oorzaak ook, die naar aanleiding van de aanneming mochten gebeuren.

18.4 De aannemer erkent dat de veiligheidsverplichting met betrekking tot de uitvoering van de werken voor zijn rekening is en hij garandeert deze ten opzichte van de opdrachtgever en alle schadelijgende derden.

18.5 De aannemer beijvert zich om mede in functie van de door de opdrachtgever voorgelegde informatie de werken in optimale en veilige omstandigheden uit te voeren.

18.6 De aannemer staat in voor de algemene bewaking en politie van de bouwplaats.

18.7 De aannemer moet alle nodige veiligheidsmaatregelen nemen ter vrijwaring van de veiligheid in het algemeen op de werf. In het bijzonder dient hij te waken over de maatregelen inzake de veiligheid en de gezondheid van de personen die bij de uitvoering van de werken zijn betrokken. Terzake neemt hij alle gepaste preventie maatregelen, conform de Wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij uitvoering van een werk.

18.8 In het bijzonder zal de aannemer de opdrachtgever inlichten omtrent de risico's die aan de werken verbonden zijn en hij zal alle medewerking terzake van de voormelde verplichtingen aan de opdrachtgever verlenen.

18.9 In dit verband waakt de opdrachtgever erover dat hij: (a) de nodige informatie aan de aannemer(s) verstrekt ten voordele van de aannemer(s) en hun werknemers met betrekking tot de risico's en de maatregelen inzake hun welzijn bij de uitvoering van hun werk; (b) er zich van vergewist dat de werknemers van de aannemer(s) de passende opleidingen en instructies over zijn bedrijfsactiviteiten hebben ontvangen; (c) coördineert bij het optreden van de aannemers om de samenwerking tussen deze aannemers en zijn werknemers te verzekeren.

18.10 Indien de aannemer de voormelde verplichtingen niet naleeft, na ingebrekestelling, zal de opdrachtgever zelf zonder verdere verwittiging de nodige maatregelen nemen op kosten van de aannemer.

#### **19. VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE**

##### **Algemeen**

19.1 De aannemer en de opdrachtgever leven stipt de verplichtingen na van de Welzijnswet van 4 augustus 1996 en in het bijzonder van het K.B. van 25 januari 2001 met betrekking tot de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen. Opdrachtgever en aannemer werken samen met de coördinator-ontwerp en coördinator-verwezenlijking opdat hun wettelijke opdracht volledig kan worden uitgevoerd.

19.2 De kosten van deze samenwerking zijn eigen aan elke partij.

##### **Verplichtingen van de opdrachtgever**

19.3 De opdrachtgever waakt erover om de coördinator-ontwerp en de coördinator-verwezenlijking aan te stellen dan wel de aanstellingen door de architect ingeval van opdracht voor een bouwwerk voor een particulier te onderschrijven.

19.4 De opdrachtgever draagt de kosten van de coördinatieverplichting; desgevallend vervult de aannemer zelf de coördinatieopdracht. De aannemer mag de boetes die hem wegens niet-naleving van de voormelde verplichtingen door de opdrachtgever worden opgelegd aan te rekenen aan de opdrachtgever.

##### **Verplichtingen van de aannemer**

19.5 De aannemer neemt alle noodzakelijke veiligheids- en preventie maatregelen.

19.6 De aannemer zal de werkzaamheden enkel aanvatten of voortzetten na de aanstelling van de coördinator-verwezenlijking of diens eventuele vervanger, en de noodzakelijke beschermingsmaatregelen in geval van overmacht voorzien. De opdrachtgever mag de boetes die hem wegens de niet-naleving van de verplichtingen van de aannemer worden opgelegd, doorrekenen en rechtstreeks inhouden op de afrekening van de aanneming.

19.7 Indien de aannemer in gebreke blijft, zelfs na ingebrekestelling, kan de opdrachtgever of de bouwdirectie belast met de uitvoering van de werken zelf en zonder verdere verwittiging de nodige maatregelen nemen op kosten van de aannemer.

#### **20. EENZIJDIGE BEËINDIGING DOOR DE OPDRACHTGEVER**

20.1 De opdrachtgever heeft krachtens artikel 1794 B.W. het recht de aanneming, op gelijk welk ogenblik en door zijn louter wil, te beëindigen, mits hij de aannemer vergoedt voor het geleverde werk, de geleverde materialen en winstderving van 25% van het bedrag van de nog uit te voeren werken.

#### **21. BUITENGERECHTELIJKE ONTBINDING**

21.1 Onder voorbehoud van alle rechten van de opdrachtgever, wordt dit contract van rechtswege ontbonden lastens de aannemer, in geval:

(a) er een ernstige wanprestatie is van de aannemer, en

(b) de aannemer de middels schriftelijke aanmaning opgelegde ultieme termijn niet te baat neemt, en

(c) verder uitstel schade in hoofde van de opdrachtgever dreigt te veroorzaken, en

(d) er kennisgeving van de ontbinding en het motief gebeurt

21.2 De opdrachtgever kan de werken zelf dan wel door derden laten uitvoeren, mits er tegensprekelijke vaststellingen worden gedaan door een onafhankelijk deskundige omtrent de voorgelaten wanprestatie en de stand van de uitvoering der werken.

21.3 De deskundige wordt op eenzijdig verzoekschrift van de opdrachtgever aangesteld door de voorzitter van de Rechtbank van Koophandel, bevoegd overeenkomstig artikel 28.

21.4 Partijen komen overeen dat o.m. als ernstige wanprestatie wordt aanvaard:  
(a) wanneer de aannemer niet voldoet aan de overeengekomen kwaliteitsvereisten, standaarden of normen  
(b) wanneer de aannemer niet voldoet aan de vastgestelde werkplanning of een achterstand op de normale ontwikkeling ontstaat van meer dan 30 dagen  
(c) in geval van zware fout of grof verzuim in hoofde van de aannemer  
(d) in geval van vereffening van de aannemer

## **22. OVERLIJDEN, FAILLISSEMENT VAN ÉÉN VAN BEIDE PARTIJEN, SCHRAPPING REGISTRATIE**

22.1 In geval de aannemer overlijdt, failliet wordt verklaard of diens registratie wordt geschrapt, kan de opdrachtgever de aannemingsovereenkomst zonder enige voorafgaande ingebrekestelling beëindigen.

22.2 In geval de opdrachtgever failliet wordt verklaard kan de aannemer de aannemingsovereenkomst zonder enige voorafgaande ingebrekestelling beëindigen.

## **23. TOEPASSELIJK RECHT**

23.1 Het Belgisch recht is van toepassing.

## **24. BEVOEGDE RECHTBANK**

24.1 Voor elke betwisting of geschil dat voortvloeit uit deze overeenkomst zijn de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Antwerpen bevoegd.

# **Conditions générales Realize IBIC**

## **1. OBJET**

1.1 Les parties déclarent que les présentes conditions générales sont intégralement d'application aux travaux à effectuer.

1.2 L'entrepreneur s'engage à exécuter les travaux conformément aux dispositions reprises dans le devis et ses annexes.

## **2. DOCUMENTS D'APPLICATION**

Les documents standards

- (a) les plans
- (b) le permis d'urbanisme
- (c) le cahier des charges et le métré
- (d) la liste de prix
- (e) les normes techniques et les prescriptions
- (f) les preuves de contrôle d'eau et des puits d'eau
- (g) les devis et la confirmation de commande

2.2 Si ces documents ont été transmis, ils feront partie intégrante de la commande. Ces documents se complètent et doivent se comprendre en fonction de leur interaction. Hiérarchie

Dans le cas de contradictions entre lesdits documents usuels, les documents suivants emporteront la préférence dans l'ordre hiérarchique décroissant :

- (a) les plans et/ou dessins d'exécution
- (b) le cahier des charges et le métré
- (c) les normes techniques et les prescriptions
- (d) les devis et la confirmation de commande

## **3. PRIX**

Le prix et les modalités sont confirmés dans le devis, conformément aux possibilités énumérées ci-après. Les quantités mentionnées sont toujours estimatives. Les permis d'installation et le transport vertical sont à charge du maître d'ouvrage. Les dispositions reprises dans le devis seront toujours prioritaires sur les présentes conditions générales.

3.1 Le prix est fixe et ne pourra pas être révisé. Il vaut comme seule somme due pour l'ensemble des travaux, sans qu'un surplus ne puisse être réclamé.

3.2 Ce prix sera diminué ou augmenté, dans le cas où le maître d'ouvrage demande des changements ou des adaptations, sur la base des prix unitaires annexés à titre d'information.

3.3 Les travaux peuvent être exécutés et facturés sur la base des prix unitaires repris dans la liste de prix annexée, et sur la base de quantités provisoires.

3.4 Les travaux peuvent être exécutés à un prix en régie, sur la base du devis ou de la liste de prix annexée, et sur la base de quantités provisoires.

3.5 Les travaux peuvent être exécutés à un prix forfaitaire fixe – à l'exception des postes aux quantités estimatives pour lesquels un prix a été calculé sur la base des prix unitaires indiqués, et selon des quantités provisoires.

## **4. TRAVAUX EN PLUS OU EN MOINS**

4.1 Si, pour l'une ou l'autre circonstance, des travaux supplémentaires s'imposent lors de l'exécution, l'entrepreneur en informera préalablement le maître d'ouvrage par écrit, en ajoutant le calcul de prix et les conséquences pour le délai d'exécution qui en résulteront.

4.2 S'il ne forme pas opposition dans le délai indiqué par l'entrepreneur, le maître d'ouvrage est présumé accepter l'offre de prix.

4.3 L'entrepreneur et le maître d'ouvrage conviendront de commun accord des travaux en moins et le calcul de prix se fera sur la base des prix habituels de livraison et/ou d'exécution.

4.4 L'entrepreneur a le droit de réclamer un dédommagement en cas de résiliation unilatérale partielle du contrat d'entreprise, pour un montant équivalant à 30 % de la valeur des travaux en moins.

## **5. ENREGISTREMENT - OBLIGATIONS SOCIALES ET FISCALES DE L'ENTREPRENEUR**

Dispositions relatives à l'obligation de retenue sociale et fiscale de l'entrepreneur

5.1 L'entrepreneur se conforme strictement à ses obligations sociales et fiscales (entre autres les dispositions de l'art. 30 bis de la Loi du 27 juin 1969 concernant la sécurité sociale des ouvriers, des articles 400 et suivants du CIR 1992 et de l'A.R. du 27 décembre 2007 de transposition des dites dispositions et de la Loi du 12 avril 1965 concernant la rémunération des collaborateurs, et modifications éventuelles).

5.2 Si l'entrepreneur a des dettes sociales ou fiscales, le maître d'ouvrage retiendra les montants nécessaires sur les paiements à l'entrepreneur, calculés conformément à la législation et à la réglementation en vigueur, et il les versera aux administrations compétentes. Dispositions relatives à la déclaration de travaux

5.3 L'entrepreneur s'engage à déclarer les travaux à l'O.N.S.S. (conformément à l'art. 30bis§7 de la Loi du 27 juin 1969 et au chapitre V de l'A.R. du 27 décembre 2007). Le maître d'ouvrage lui fournira toutes les informations nécessaires à cet effet.

## **6. SOUS-TRAITANCE**

6.1 L'entrepreneur a le droit de confier une partie ou la globalité des travaux à un (plusieurs) sous-traitant(s), à condition d'en informer le maître d'ouvrage. Il veillera à ce que le(s) sous-traitant(s) respecte(nt) toutes les obligations légales et réglementaires, y compris l'obligation d'enregistrement.

## **7. PAIEMENT**

7.1 Les travaux seront facturés au fil de leur progression et sur la base des états d'avancement mensuels à valider par l'architecte.

7.2 Le maître d'ouvrage ou l'architecte dispose d'un délai de 10 jours pour notifier par écrit les remarques éventuelles. Passé ce délai et sans réaction, l'état d'avancement est considéré approuvé.

## **8. LIEU ET ÉCHÉANCE DE PAIEMENT**

8.1 Après approbation des documents repris sous l'article 7, l'entrepreneur a le droit d'établir une facture. Dans le cas d'une approbation partielle, l'entrepreneur peut établir une facture partielle.

8.2 Les factures sont payables dans les 30 jours, date de facture, au siège de l'entrepreneur.

## **9. SANCTIONS EN CAS DE PAIEMENT TARDIF**

9.1 Si le paiement n'est pas effectué dans les temps, le maître d'ouvrage sera tenu de payer, de plein droit et sans mise en demeure préalable, des intérêts de retard équivalant à 10 %, ainsi qu'un dédommagement de 10 % du montant de la facture.

9.2 Si le paiement n'est pas effectué dans les temps, l'entrepreneur a également le droit d'interrompre les travaux 30 jours calendrier après la date d'échéance de la facture et d'en imputer le coût au maître d'ouvrage.

## **10. CAUTION**

Les parties conviendront d'une caution pour des projets au-delà de 25.000 EUR sur devis, et ce suivant les options reprises ci-après :

10.1 A chaque paiement, le maître d'ouvrage retient un montant égal à 5 % du montant de la facture en guise de garantie. Ce montant est libéré selon les modalités suivantes :

(a) 50 % à la réception provisoire par le maître d'ouvrage ;  
(b) 50 % à la réception définitive par le maître d'ouvrage, avec retenue éventuelle pour coût de réparation de défauts, dédommagement de vol, perte, dépassement des délais, perte de valeur ou de jouissance.

10.2 L'entrepreneur s'engage à bloquer une caution équivalant à 5 % du montant global des travaux, avant le début des travaux, auprès d'un établissement bancaire ou d'une caisse de cautionnement agréé(e).

10.3 La libération de cette garantie bancaire se fera selon la procédure suivante :

(a) 50 % à la réception provisoire par le maître d'ouvrage ;  
(b) 50 % à la réception définitive par le maître d'ouvrage, avec retenue éventuelle pour coût de réparation de défauts, dédommagement de vol, perte, dépassement des délais, perte de valeur ou de jouissance.

10.4 L'entrepreneur confirme avoir souscrit une convention de garantie à concurrence de 5 % du montant total des travaux, comprenant une clause au bénéfice du maître d'ouvrage et stipulant qu'un tiers s'est porté garant de la bonne exécution des travaux.

## 11. DÉLAIS

11.1 L'entrepreneur s'engage à entamer les travaux selon le calendrier défini dans le devis et à respecter la planification de la construction.

11.2 Si, au cours de l'exécution du contrat, le maître d'ouvrage impose à l'entrepreneur des travaux supplémentaires et importants, les parties prolongeront les délais d'exécution de commun accord.

11.3 Les parties conviennent que le délai d'exécution sera suspendu en cas de force majeure.

11.4 Sera définie comme force majeure, toute situation qui forme temporairement un obstacle insurmontable à l'exécution normale des obligations de l'entrepreneur, comme p.ex. un incendie, une grève, une guerre.

## 12. DÉDOMMAGEMENT POUR DÉPASSEMENT DE DÉLAI

12.1 Le maître d'ouvrage a droit à un dédommagement pour dépassement de délai, après mise en demeure de l'entrepreneur.

## 13. RÉCEPTION

### Réception provisoire

13.1 Lorsque les travaux sont finalisés, soigneusement nettoyés et prêts à l'utilisation, l'entrepreneur demande l'acceptation de la réception provisoire par écrit à l'architecte et au maître d'ouvrage.

13.2 Endéans les 3 semaines après réception de cette demande et moyennant une notification correcte et en temps opportun, l'architecte procède, en présence du maître d'ouvrage et de l'entrepreneur, au contrôle des travaux.

13.3 En l'absence de remarques, un procès-verbal de réception provisoire est rédigé en trois exemplaires et signé par toutes les parties.

13.4 Une période de garantie et d'entretien s'étend de la date d'acceptation de la réception provisoire jusqu'à la réception définitive. Pendant cette période de garantie, l'entrepreneur exécute les réparations relatives aux vices constatés et aux vices qui pourraient se manifester ultérieurement.

13.5 Dès l'acceptation de la réception provisoire, le maître d'ouvrage est responsable de l'entretien du travail.

13.6 Les éventuels vices ou défauts de faible importance seront mentionnés dans le PV de la réception provisoire et une date limite sera fixée pour exécuter et terminer ces travaux.

13.7 Les vices apparents sont couverts par l'acceptation de la réception provisoire.

13.8 Si le maître d'ouvrage prend possession des travaux ou les laisse réintégrer avant la réception provisoire, cette prise de possession sera considérée comme acceptation de la réception provisoire.

### Réception définitive de l'ouvrage

13.9 Un an après l'acceptation de la réception provisoire, l'entrepreneur demandera par écrit au maître d'ouvrage de procéder à la réception définitive.

13.10 Endéans les 3 semaines après réception de cette demande et après une notification correcte et en temps opportun, l'architecte procédera – en présence du maître d'ouvrage et de l'entrepreneur – au contrôle des remarques retenues lors de la réception provisoire et des éventuelles remarques formulées ultérieurement.

13.11 S'il n'y a pas de remarques, le procès-verbal de la réception définitive sera rédigé en trois exemplaires et signé par toutes les parties.

13.12 L'acceptation de la réception définitive implique l'acceptation des travaux et la fin du délai de garantie et d'entretien.

13.13 Les éventuels vices ou défauts de faible importance seront rapportés dans le PV de la réception définitive et une date limite sera fixée pour exécuter et terminer ces travaux.

13.14 Si l'architecte et le maître d'ouvrage sont d'avis qu'il existe des vices ou défauts majeurs, la réception définitive sera refusée et l'architecte mentionnera les raisons du refus dans le procès-verbal.

13.15 Le procès-verbal fixera une nouvelle date pour terminer tous les travaux en bonne et due forme.

## 14. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

14.1 Le maître d'ouvrage devient propriétaire des matériaux et installations livrés dès le paiement du prix convenu.

## 15. TRANSFERT DE RISQUE

15.1 Jusqu'à la réception provisoire, le risque de perte partielle ou totale de l'ouvrage est à charge de l'entrepreneur, sauf si le maître d'ouvrage est en défaut pour l'acceptation de la réception provisoire.

15.2 Pour autant que l'entrepreneur fournisse le travail ou les services convenus, il ne sera tenu responsable que pour la faute qui lui incombe si l'ouvrage est détruit.

## 16. RESPONSABILITÉ

### Responsabilité de l'exécution des travaux

16.1 L'entrepreneur est responsable de la bonne exécution des travaux réalisés par ses soins.

16.2 Il ne peut en aucun cas être tenu responsable du projet et du contrôle des travaux livrés, ni des constructions existantes.

### Responsabilité des vices apparents

16.3 Après l'acceptation de la réception provisoire, l'entrepreneur ne pourra plus être tenu responsable des vices apparents.

### Responsabilité de petits vices cachés

16.4 L'entrepreneur se charge de la réparation de petits vices cachés, découverts jusqu'à un an après l'acceptation de la réception définitive, pour autant que le maître d'ouvrage formule un recours endéans les trois mois après leur constatation.

### Responsabilité décennale

16.5 En application des articles 1792 et 2270 du Code Civil, l'entrepreneur reste responsable pour une période de 10 ans en cas de perte partielle ou totale du bâtiment, soit en conséquence de vices de construction, soit en conséquence d'un terrain inadapté ou de défauts graves

qui menacent la solidité du bâtiment ou de l'ouvrage.

16.6 Cette responsabilité débute à la réception provisoire.

## Troubles de voisinage

16.7 Le maître d'ouvrage est responsable des troubles de voisinage en vertu de l'article 544 du C.C.

## Réglementation urbanistique

16.8 Le maître d'ouvrage et l'entrepreneur sont tenus au respect des prescriptions urbanistiques, ainsi que du contenu des permis relatifs aux travaux planifiés.

## 17. ASSURANCES

17.1 L'entrepreneur est tenu de souscrire au moins les polices suivantes :

(a) Une police RC exploitation ;  
(b) Une police Accidents de travail pour tous les travailleurs présents sur le chantier.

17.2 A la demande du maître d'ouvrage, l'entrepreneur soumettra les attestations prouvant la souscription auxdites assurances.

## 18. SÉCURITÉ SUR LE CHANTIER

18.1 Le maître d'ouvrage se charge de l'accessibilité et de la viabilité du chantier.

18.2 L'entrepreneur a pris connaissance du chantier en fonction d'une exécution des travaux en toute sécurité. Il reconnaît que le maître d'ouvrage a mis à sa disposition toute information nécessaire et utile.

18.3 Le maître d'ouvrage ne peut être tenu responsable des accidents, de quelque nature qu'ils soient, qui surviendraient à l'occasion de l'exécution des travaux. Tous les dommages occasionnés aux propriétés du maître d'ouvrage ou de tiers seront indemnisés par l'entrepreneur. A l'exception des dommages occasionnés par la faute expresse du maître d'ouvrage ou de son préposé, l'entrepreneur est le seul responsable – à décharge complète et avec abandon de recours contre le maître d'ouvrage - des conséquences nuisibles découlant d'accidents ou d'une quelconque autre cause initiée par les travaux d'entreprise.

18.4 L'entrepreneur reconnaît que l'obligation de sécurité concernant l'exécution des travaux lui incombe et il la garantit vis-à-vis du maître d'ouvrage et de tout tiers lésé.

18.5 L'entrepreneur met tout en œuvre – en fonction de l'information fournie par le maître d'ouvrage - pour que les travaux soient exécutés dans des conditions optimales et sécurisées.

18.6 L'entrepreneur se charge de la surveillance générale et de la police sur le chantier.

18.7 L'entrepreneur est tenu de prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer la sécurité générale sur le chantier. En particulier, il doit veiller à la sécurité et à la santé des personnes impliquées dans l'exécution des travaux. A cet effet, il prend toutes les mesures de prévention adéquates conformément à la Loi du 4 août 1996 relative au bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail.

18.8 Plus particulièrement, l'entrepreneur informera le maître d'ouvrage des risques liés aux travaux et lui apportera sa pleine collaboration en ce qui concerne le respect des obligations précitées.

18.9 A cet égard, le maître d'ouvrage veillera à :  
(a) fournir l'information nécessaire à (aux) l'entrepreneur(s) au bénéfice de(s) l'entrepreneur(s) et ses (leurs) travailleurs en ce qui concerne les risques et mesures relatifs à leur bien-être lors de l'exécution de leur travail ;  
(b) s'assurer que les travailleurs de(s) l'entrepreneur(s) aient reçu les formations et instructions adéquates concernant les activités de l'entreprise ;

(c) se charger de la coordination lors de l'intervention des entrepreneurs afin d'assurer la coordination entre les entrepreneurs et ses collaborateurs.

18.10 Si, après une mise en demeure, l'entrepreneur ne respecte toujours pas les obligations précitées, le maître d'ouvrage prendra lui-même les mesures nécessaires sans avertissement supplémentaire et ce, aux frais de l'entrepreneur.

## **19. COORDINATION DE LA SÉCURITÉ**

### **Généralités**

19.1 L'entrepreneur et le maître d'ouvrage respectent scrupuleusement les obligations de la Loi du 4 août 1996 relative au bien-être, et plus particulièrement de l'A.R. du 25 janvier 2001 relatif aux chantiers temporaires ou mobiles. Le maître d'ouvrage et l'entrepreneur collaborent avec le coordinateur-projet et le coordinateur-réalisation afin d'assurer l'exécution de leur mission légale.

19.2 Les frais de cette collaboration sont propres à chaque partie.

### **Obligations du maître d'ouvrage**

19.3 Le maître d'ouvrage veille à désigner le coordinateur-projet et le coordinateur-réalisation ou, dans le cas d'un chantier particulier, cette désignation est prise en charge par l'architecte.

19.4 Le coût de l'obligation de coordination incombe au maître d'ouvrage ; le cas échéant, l'entrepreneur endosse personnellement la mission de coordination. L'entrepreneur peut imputer au maître d'ouvrage les amendes qui lui sont infligées suite au non-respect des obligations précitées dans le chef du maître d'ouvrage.

### **Obligations de l'entrepreneur**

19.5 L'entrepreneur prend toutes les mesures de sécurité et de prévention nécessaires.

19.6 L'entrepreneur ne débutera ou ne poursuivra les travaux qu'après la désignation d'un coordinateur-réalisation ou de son éventuel remplaçant et il prévoira les mesures de protection nécessaires en cas de force majeure. Le maître d'ouvrage peut imputer à l'entrepreneur les amendes qui lui sont infligées suite au non-respect des obligations imposées à l'entrepreneur, et les déduire directement de la facture des travaux d'entreprise.

19.7 Si l'entrepreneur reste en défaut, même après une mise en demeure, le maître d'ouvrage ou le maître d'œuvre chargé de l'exécution des travaux, pourra prendre les mesures nécessaires et en imputer les frais à l'entrepreneur, et ce sans avertissement supplémentaire.

## **20. RÉSILIATION UNILATÉRALE PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE**

20.1 En vertu de l'article 1794 du C.C., le maître d'ouvrage a le droit de mettre fin au contrat d'entreprise à tout moment et par sa simple volonté, moyennant le paiement des travaux et matériaux fournis et d'un manque à gagner équivalant à 25 % du montant des travaux restant à exécuter.

## **21. DISSOLUTION EXTRAJUDICIAIRE**

21.1 Sous réserve de tous les droits du maître d'ouvrage, le présent contrat sera dissous de plein droit à charge de l'entrepreneur en cas de :

- (a) grave malfaçon de l'entrepreneur, et
- (b) non-respect, par l'entrepreneur, du délai ultime notifié moyennant une mise en demeure écrite, et
- (c) risque de dommages au détriment du maître d'ouvrage en conséquence de ce dépassement de délai, et
- (d) notification de la dissolution et du motif.

21.2 Le maître d'ouvrage peut faire appel à des tiers pour continuer les travaux à condition qu'un expert indépendant fasse des constatations contradictoires quant à ladite malfaçon et qu'il dresse l'état de l'exécution des travaux.

21.3 A la simple requête du maître d'ouvrage, l'expert est désigné par le président du Tribunal de commerce, compétent selon l'article 28.

21.4 Les parties conviennent que les faits suivants sont, entre autres, acceptés comme 'grave malfaçon' :

- (a) si l'entrepreneur ne répond pas aux exigences de qualité, de standards ou de normes convenues ;
- (b) si l'entrepreneur ne respecte pas la planification des travaux convenue ou s'il survient un retard de plus de 30 jours sur l'avancement normal des travaux ;
- (c) en cas de faute ou de négligence grave dans le chef de l'entrepreneur ;
- (d) en cas de liquidation de l'entrepreneur.

## **22. DÉCÈS, FAILLITE D'UNE PARTIE, RADIATION DE L'ENREGISTREMENT**

22.1 En cas de décès, de faillite ou de radiation de l'enregistrement de l'entrepreneur, le maître d'ouvrage peut résilier le contrat d'entreprise sans mise en demeure préalable.

22.2 En cas de faillite du maître d'ouvrage, l'entrepreneur peut résilier le contrat d'entreprise sans mise en demeure préalable.

## **23. LÉGISLATION APPLICABLE**

23.1 Les lois belges sont d'application.

## **24. TRIBUNAL COMPÉTENT**

24.1 Tout litige émanant de ce contrat est soumis à la compétence des tribunaux de l'arrondissement judiciaire d'Anvers.