

ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

ARTIKEL I. ALGEMENE BEPALING.

Tenzij bij andersluidende, uitdrukkelijke en schriftelijke voorwaarden, voorafgaandelijk opgesteld bij overeenkomst zijn de hiernavolgende algemene verkoopsvorwaarden steeds van toepassing bij Urbes Construct nv en de medecontractant. besteller of koper verklaart ze te kennen en te aanvaarden.

ARTIKEL II. ALGEMENE VOORWAARDEN.

Art.2.1. PRUZEN.

Art.2.1.1

Alle prijsaanbiedingen zijn vrijblijvend tot op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst. De aan de aannemer overgemaakte orders evenals de door de vertegenwoordigers a f g esloten overeenkomsten zijn slechts bindend voor hem i ndien hij ze schriftelijk bevestigt. De orderbevestiging wordt geacht de juiste weergave te zijn van de overeenkomst indien binnen de veertien dagen van de verzending van die bevestiging geen schriftelijke bezwaren worden ingebracht.

Art.2.1.2

Alle prijzen zijn steeds exclusief BTW.

Art.2.1.3

Op de overeengekomen prijzen worden nooit kortingen of inhoudingen toegestaan. De bouwheer is nooit gerechtigd enige inhouding op de prijs of een gedeelte van de prijs t e doen, zelfs niet ten titel van waarborg, bij klachten of geschil, noch bij geschil met aanpalende eigenaars.

Art.2.1.4

Onze prijzen zijn opgemaakt voor een standaarduitvoering en afwerking, volgens onze specifieke mogelijkheden en in de veronderstelling dat de werken zonder onderbreking kunnen worden uitgevoerd.

Art.2.1.5

Bij ontwerpwijziging, door de omstandigheden noodzakelijk geacht door de aannemer of op aanvraag, aanvaardt de bouwheer de eruit voortvloeiende kosten volgens onze opgave. In dit geval wordt ook de uitvoeringstermijn verlengd.

Art.2.1.6

De prijs omvat niet de uitvoering van bijkomende werken zoals afbraak, grondwerken, andere dan voorzien in onze offerte, grondsonderingen, grondverbetering, bronbemaling, filters, pompen, vervoer van grond, heraanvulling van de funderingen, de afsluiting van het terrein, noch de verplichte toepassing van de politiereglementen..., beschrijving van de bestaande gebouwen voor en na de uitvoering van onze werken, werken ter bescherming van het nabuurschap enz.. tenzij anders vermeld in de prijsopgave.

Art.2.1.7

De constructeur heeft steeds het recht een prijsherziening toe te passen conform de door het ministerie van openbare werken voorgestelde formule,

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

Indien niet vermeld: a=0,40 b=0,40 c= 0,20

p = aangepaste aannemingsprijs

P = aannemingsprijs op basis van het contract

s = gemiddeld uurloon van kracht op aanvangsdatum van in termijnbetaling beschouwde maandperiode, verhoogd met het % sociale lasten en verzekeringen

S = idem gemiddeld maandloon van kracht 10 dagen voor openingsdatum van inschrijvingen

i = indexcijfer, op basis van jaarlijks verbruik van de voornaamste materialen en grondstoffen door bouwbedrijf m.b.t. kalendermaand voor aanvangsdatum van de in maandelijks termijnbetaling beschouwde periode

I = idem indexcijfer m.b.t. kalendermaand voor openingsdatum van de inschrijvingen

Art. 2.2. UITVOERING.

Art.2.2.1

Zowel voor de globale werken als voor zijn onderdelen wordt de bouwheer uiterlijk twee maanden voor de voorziene aanvangsdatum geacht in regel te zijn met de stedenbouwkundige en alle andere dwingende wettelijke en reglementaire voorschriften.

Art.2.2.2

De bouwheer die geen eigenaar is van de grond moet op eigen initiatief de schriftelijke bouwtoelating van de eigenaar of de houder van het zakelijk recht voorleggen.

Art.2.2.3

Inbreuken op bovenvermelde artikelen zijn uitsluitend ten laste van de bouwheer zodat de aldus ontstane schade voor de aannemer door de bouwheer moet vergoed worden.

Art.2.2.4

De bouwheer zal zich, zo wij dit nodig achten en op onze eerste vraag, op ondubbelzinnige wijze verzekeren bij middel van een polis type "alle risico's", inbegrepen burgerlijke aansprakelijkheid en toestemmen van het nabuurschap voor het gehele werk, waarbij de verzekerden zijn: alle bij het werk betrokken personen, zoals aannemers, onderaannemers, architect, studiebureel enz. Alle verzekeringskosten en alle vrijstellingen vallen uitsluitend ten laste van de bouwheer. Mocht hij nalaten zich te verzekeren of bij onvoldoende verzekering, dan vallen alle ongedekte kosten te zijnen laste.

Art.2.2.5

De aanvangs- en indien speciaal vermeld ook de einddatum van de werken op de werf, opgegeven in de prijsaanbiedingen, overeenkomsten of onderstaande bijzondere vooraarden, zijn niet bindend voor de aannemer, maar wel bij benadering opgegeven en kunnen geen aanleiding geven tot schadevergoeding ten voordele van de bouwheer, tenzij anders vermeld in contract.

Art.2.2.6

De uitvoeringstermijn wordt van rechtswege en zonder kennisgeving verlengd door onvoorziene gevallen, zoals regen- en vorstdagen, overstromingen, schorsingen van het vervoer, werkstakingen en lock-out, materiaalbreuk enz. zowel bij aannemer als bij onderaannemers en leveranciers, laatsttijdig terugzenden van het voor goedkeuring ondertekend uitvoeringsplan of aanvraag voor wijziging van dit plan, niet tijdig in regel zijn met de stedenbouwkundige e.d. voorschriften enz.

Art.2.2.7

Onderbrekingen te wijten aan de bouwheer, ook bij het niet-naleven van onze overeenkomst, zullen aanleiding geven tot schadevergoeding indien de aannemer hierdoor schade lijdt.

Art.2.2.8

De aannemer behoudt steeds het recht om de uitvoering van de overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan één of meerdere onderaannemers toe te vertrouwen of materialen van een ander merk en dezelfde kwaliteit te leveren dan die op de overeenkomst vermeld.

Art.2.2.9

Uitvoeringsplannen moeten minstens 3 weken voor start der werken in ons bezit zijn. Zoniet kan vertraging niet aan de aannemer toegeschreven worden.

Art.2.3. TIJDELIJK OPSCHORTEN EN OPZEGGEN VAN DE OVEREENKOMST.

Art.2.3.1

De bouwheer die, na ontvangst van de stedenbouwvergunning de overeenkomst tijdelijk opschort wanneer aan de voorbereidingswerken is begonnen, is 25% van de waarde van de uit te voeren werken van rechtswege en zonder aanmaning schuldig, samen met de onderbrekingskosten.

Art.2.3.2

De bouwheer die de overeenkomst opzegt vooraleer aan de uit te voeren werken is begonnen, is aan de aannemer van rechtswege en zonder aanmaning een schadevergoeding verschuldigd, gelijk aan 25% van de waarde van de uit te voeren werken. Is echter reeds met de werken gestart, dan is ten titel van forfaitaire schadevergoeding en zonder aanmaning 50 % van de volledig overeengekomen prijs verschuldigd.

Art.2.3.3

Zo de nodige stedenbouwgoedkeuring niet wordt verleend of zo de bijkomende voorschriften aanleiding geven tot belangrijke wijzigingen, dan mag het contract door één van beide partijen verbroken worden en in ieder geval zonder kosten.

Art.2.4. AANVAARDING EN GOEDKEURING DER WERKEN.

Art.2.4.1

Behoudens andersluidende bijzondere voorwaarden hierbij vermeld, worden de werken geacht voorlopig aanvaard en goedgekeurd te zijn bij het beëindigen van onze werken. Ze worden geacht definitief aangenomen door het in bezit nemen van onze werken door bouwheer of andere aannemer, met uiterlijk 14 kalenderdagen na afloop van onze werken indien binnen die tijdsperiode geen enkele opmerking per aangezekend schrijven ontvangen werd.

Art.2.5 FACTURATIE EN BETALINGEN.

Art.2.5.1

De betalingen gebeuren van rechtswege en zonder aanmaning als volgt,
- bij bestelling of goedkeuring stedenbouw: 5 %
- bij aanvang der werken: 10 %
- bij vordering van de werken : 80 %
- saldo einde der werken : 5 %

Onze facturen zijn netto en zonder korting betaalbaar ten laatste 30 dagen na factuurdatum, op de maatschappelijke zetel van Urbes Construct nv.

De facturatie van de vorderingsstaten gebeurt maandelijks en blijft, ongeacht latere goedkeuring door architect, toch gedateerd op datum van versturing vorderingsstaten.

Art.2.5.2

Klachten, om aanvaard te worden dienen schriftelijk gedaan te worden, binnen de 48 uren na de facturatie. Gebruikelijke zichtbare gebreken zijn geacht door de voorlopige aanvaarding.

Art.2.5.3

Elke factuur die niet betaald is op haar vervaldag, draagt een interest van 12% per jaar zonder voorafgaande verwittiging.

Art.2.5.4

In geval van gehele of gedeeltelijke niet-betaling van de schuld op de vervaldag zonder ernstige redenen wordt, na vergeefse ingebrekestelling, het schuldsaldo verhoogd met 12% met een min. van €125 en een max. van €1.860 zelfs bij toekenning van termijnen van respijt. De gerechtskosten, mede interesten, blijven ten taste van de schuldenaar.

Art.2.5.5

Het aanvaarden van wissels of andere betalingsdocumenten zullen nooit als schuldvernieuwing beschouwd worden.

Art.2.5.6

Al onze offerten zijn zonder verbintenis en onder voorbehoud van onze bevestiging voor definitief akkoord.

Art.2.5.7

De gevallen van overmacht, staking, oorlog, brand of van alle aard, alle gevallen onafhankelijk van onze wil, geven ons het recht de uitvoering van de werken te schorsen, zonder dat wij verantwoordelijk gesteld kunnen worden: geen enkele schadevergoeding kan van ons worden gevraagd voor deze feiten.

Art.2.5.8

In geval van annulatie van een opdracht door de opdrachtgever zal deze een forfaitaire schadevergoeding van minstens 25% van de uit te voeren prestaties aan ons verschuldigd blijven en dit ten titel van vergoeding van de gederfde winst. Daarenboven dienen eveneens de werkelijk gemaakte kosten te worden betaald.

Art.2.5.9

Wij verwerpen uitdrukkelijk de algemene voorwaarden die zich op brieven, of om het even welke documenten van onze klanten afkomstig, bevinden. Alleen onze voorwaarden zijn geldig. Iedere opdrachtgever, bij het overmaken van een opdracht, erkent uitdrukkelijk kennis genomen te hebben van deze voorwaarden en deze uitdrukkelijk te aanvaarden zodat zij overeenkomstig art.1334 B.W. tussen elkaar als wet gelden.

Art.2.5.10

Een afwijking van een of ander van onze algemene voorwaarden leidt in geen geval tot het niet-toepassen van de andere verkoopsvorwaarden en kan in geen geval beschouwd worden als een precedent.

Art.2.5.11

Clausule van eigendomsvoorbehoud. Tot de integrale betaling van de verschuldigde bedragen blijven de door ons geleverde materialen onze exclusieve eigendom. Indien wij overgaan tot toepassing van deze clause blijft de conventioneel bepaalde schadevergoeding verschuldigd.

Art.2.5.12

Bij het niet-naleven van onze betalingsvoorwaarden behouden wij het recht om de werken te schorsen, eventueel over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk af breken van het gebouw, met of zonder het wegnemen van het materieel en de materialen van de werf. De aannemer verwerft van rechtswege en zonder aanmaning de in 2.3 voorziene schadevergoeding.

Art.2.6. VERANTWOORDELIJKHEDEN EN WAARBORGEN.

Art.2.6.1

De bouwheer alleen is verantwoordelijk voor het gebruik van het werk of zijn onderdelen wanneer dit niet overeenstemt met de voorziene bestemming.

Art.2.6.2

De aannemer verleent de wettelijke waarborg op de door hem geplaatste werken.

Art.2.6.3

De aannemer kan een bankgarantie verlenen voor eventuele gebreken aan de uitvoering van de werken. De bouwheer ziet derhalve uitdrukkelijk af om de factuurbedragen geheel of gedeeltelijk in te houden wegens al dan niet juist bevonden gebreken.

Art.2.6.4

De aannemer kan te allen tijde het voorrecht laten gelden voorzien bij art.27 van de wet van 16.12.1851 op de voorrechten en hypotheeken.

Art.2.7. GESCHILLENBESLECHTING

Alle geschillen vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het arrondissement Kortrijk. Het Belgisch recht is van toepassing.