

WET BREYNE

INHOUDSTAFEL

INLEIDING	3
<u>HOOFDSTUK I: SYNTHESE VAN DE PRINCIPES VAN DE WET</u>	4
DE BEGUNSTIGDEN VAN DE WETTELIJKE BESCHERMING	4
DE DOOR DE WET BEOOGDE OVEREENKOMSTEN	
UITGESLOTEN OVEREENKOMSTEN	
HET CONTRACT: VERPLICHTE MELDINGEN EN BIJLAGEN	8
DE VERPLICHTE PRINCIPES VAN DE WET	11
REGIME VAN VERKOOP OF AANNEMING EN SPECIEKE REGELS	11
VAN DE WET	
TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID	11
BETALING	12
PRIJSHERZIENING	13
EIGENDOMS- EN RISICOOVERDRACHT	13
FINANCIELE WAARBORG	14
OPLEVERINGEN	15
<u>HOOFDSTUK II: WETTEKSTEN</u>	17
WET VAN 9 JULI 1971 - WET TOT REGELING VAN DE WONINGBOUW EN DE VERKOOP VAN TE BOUWEN OF IN AANBOUW ZIJNDE WONINGEN	18
KONINKLIJK BESLUIT VAN 21 OKTOBER 1971 HOUDENDE UITVOERING VAN DE WET VAN 9 JULI 1971 TOT REGELING VAN DE WONINGBOUW EN DE VERKOOP VAN TE BOUWEN OF IN AANBOUW ZIJNDE WONINGEN	22
<u>HOOFDSTUK III: TYPE-AANNEMINGSOVEREENKOMST CONFORM MET DE WET BREYNE</u>	25



De Wet Breyne 2

INLEIDING

De Woningbouwwet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, beter bekend als de “Wet Breyne”, beschermt de kandidaat-bouwer of de kandidaat-koper van een te bouwen of in aanbouw zijnde woning tegen de opname van onrechtmatige bedingen in de contracten en tegen het risico van insolventie van de medecontractant. Om deze bescherming te garanderen zijn de meeste bepalingen van de wet van dwingend recht, zodat er niet van kan worden afgeweken.

De door de Woningbouwwet geboden bescherming situeert zich voornamelijk op het vlak van de duidelijkheid en de volledigheid van het contract. Zij garandeert de toekomstige eigenaar onder meer:

- *een volledige en correcte informatieverstrekking;*
- *een verplichte zekerheidsstelling te verschaffen door de bouwprofessioneel;*
- *een vooraf vastgestelde totaalprijs evenals strikte betalingsmodaliteiten en beperking van de voorschotten;*
- *transparante uitvoeringstermijnen;*
- *verplichte dubbele oplevering;*
- *strengere aansprakelijkheidsregels;*
- *een adequate sanctieregeling.*

Deze brochure is een synthese van de principes die de wet Breyne bevat. Behalve de wettekst en het KB houdende uitvoering van deze wet, bevat zij ook een type-aannemingsovereenkomst conform met de wet Breyne.

Aldus, krijgt u zowel volledige als pragmatische informatie en wij hopen dan ook dat deze u een duidelijk zicht zal geven op uw respectievelijke rechten en plichten ten aanzien van uw medecontractant.



Hoofdstuk I: Synthese van de principes van de wet



DE BEGUNSTIGDEN VAN DE WETTELIJKE BESCHERMING

DE DOOR DE WET BEOOGDE OVEREENKOMSTEN

De wet is van toepassing zodra de volgende drie voorwaarden gezamenlijk zijn vervuld:

- Het moet gaan om een overeenkomst waarbij de aannemer, promotor of verkoper zich ertoe verbindt een gebouw "te bouwen", "te laten bouwen" of "te verschaffen";

Het toepassingsgebied van de wet werd opzettelijk ruim omschreven ten einde alle mogelijke situaties met betrekking tot de bouw van een woning (huis of appartement) of de verkoop van een te bouwen of in aanbouw zijnde woning te omvatten:

- zo kan de verbintenis tot "*bouwen*" of "*laten bouwen*" de vorm aannemen van een verkoop op plan of van een aanneming "sleutel-op-de-deur", maar ook die van een gewone algemene aannemingsovereenkomst voor een woning.
 - onder de verbintenis een gebouw "*te verschaffen*", verstaat men alle soorten overeenkomsten waarbij de bouwprofessioneel zich, zonder zich in te laten met de verwerking van de materialen of met het sluiten van overeenkomsten voor de materiële verwezenlijking, ertoe verbindt een geheel van operaties uit te voeren die noodzakelijk zijn om de bouw tot een goed einde te brengen. Hiertoe is echter wel vereist dat de tussenpersoon, als organisator en raadgever, de feitelijke leiding heeft over het project. Het is derhalve nutteloos om in een poging om aan de wet te ontsnappen- dergelijke overeenkomsten "coördinatiecontract" te noemen of andere benamingen te geven, als het geheel betrekking heeft op een dergelijke verbintenis.
- Het gebouw is bestemd voor *huisvesting* of voor *gemengd gebruik*:

De bestemming moet hoofdzakelijk, doch niet uitsluitend, bewoning zijn. Gemengd gebruik is toegestaan op voorwaarde dat het voor bewoning bestemde gedeelte minstens evenwaardig is met het voor beroepsdoeleinden bestemde gedeelte.



- De koper of opdrachtgever is verplicht één of meerdere stortingen te doen vóór de voltooiing van het gebouw.

Vallen, integendeel, dus niet onder de wet

- de gewone verkoop van een afgewerkt huis of appartement;
- de verkoop van een onafgewerkt huis zonder dat de verkoper zich ertoe verbindt het af te werken;
- de bouw van een woning via afzonderlijke percelen die de opdrachtgever toevertrouwt aan verschillende bouwberoepen; in dit verband moet worden benadrukt dat de aannemer, promotor of verkoper zich niet aan de toepassing van de wet kan onttrekken door de operatie via valse voorwendsels kunstmatig op te splitsen.

En wat betreft de verbouwingswerken?

Het toepassingsgebied van de wet wordt bovendien uitgebreid tot de overeenkomsten voor de verkoop van een bestaande woning waarbij de verkoper zich ertoe verbindt grote verbouwings- of uitbreidingswerken uit te voeren. Hiertoe is vereist dat:

- de totale prijs van deze werken meer dan 80% van de koopprijs van de woning uitmaakt en hoger ligt dan € 18.600;
- én de koper verplicht is vóór de voltooiing van de werken één of meer stortingen te doen.

En de studieovereenkomsten?

In principe zijn ook de studieovereenkomsten betreffende bouwwerken die onder de wet Breyne vallen onderworpen aan de verplichtingen van de wet, tenzij de studieovereenkomst aan vier voorwaarden voldoet:

- zij omvat een beschrijving van de werken waarop de studieopdracht betrekking heeft;
- zij omvat een overzicht van de behoeften van de koper of de opdrachtgever;
- de kostprijs ervan bedraagt niet meer dan 2% van de voorziene bouwkosten;



- en ten slotte, de koper of opdrachtgever wordt uitdrukkelijk een bedenktijd van minstens zeven dagen gewaarborgd vooraleer deze overeenkomst definitief van kracht wordt.

UITGESLOTEN OVEREENKOMSTEN

- De wet is niet van toepassing op overeenkomsten die worden aangegaan met:
 - gewestelijke huisvestings- en landmaatschappijen en hun erkende maatschappijen;
 - gemeenten en intercommunale verenigingen.
- De wet is evenmin van toepassing op de koper of opdrachtgever wiens geregelde werkzaamheid erin bestaat huizen of appartementen op te richten of te laten oprichten om ze onder bezwarende titel te vervreemden.

Elke overeenkomst die door deze personen wordt aangegaan wordt geacht te zijn gesloten in het kader van zijn geregelde werkzaamheid, zelfs indien het de bouw van een woning voor eigen gebruik betreft.

Een niet-professionele koper of opdrachtgever, die bijvoorbeeld een appartementsgebouw laat bouwen met de bedoeling de appartementen te verhuren of te verkopen geniet daarentegen wel de bescherming van de wet.



HET CONTRACT: VERPLICHTE MELDINGEN EN BIJLAGEN

De wet Breyne beoogt een volledige en correcte informatieverstrekking aan de toekomstige eigenaar. Ten einde de kandidaat-verwerver toe te laten met kennis van zaken verbintenissen aan te gaan worden in de wet een aantal bepalingen opgesomd die verplichtend in de overeenkomst of in de belofte voor zulke overeenkomst moeten worden opgenomen.

Aldus dient het contract, of de contractbelofte, verplichtend volgende bepalingen te bevatten:

1. de identiteit van de eigenaar van de grond en van de bestaande opstallen;
2. ofwel de uitgiftedatum en de voorwaarden van de bouwvergunning, ofwel dat de overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van de toekenning van een bouwvergunning;

In dit laatste geval moet de aanvrager van de vergunning zich er in de overeenkomst toe verbinden om zijn medecontractant, binnen de maand na ontvangst van de kennisgeving van de bouwvergunning, in het bezit te stellen van een voor eensluidend verklaard afschrift van deze vergunning en van de voorwaarden ervan.

3. de vermelding of de koper of opdrachtgever de overeenkomst al dan niet afhankelijk maakt van de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering;

In het bevestigende geval moeten tevens het minimumbedrag en de door de klant gewenste voorwaarden van de financiering¹ worden vermeld.

Deze opschortende voorwaarde moet noodzakelijkerwijze vervuld zijn binnen een termijn van drie maanden vanaf de ondertekening van de overeenkomst, zoniet zal de overeenkomst geen uitwerking kunnen krijgen.

¹ Bijvoorbeeld de rentevoet en de looptijd van de financiering.

In dit verband dient er op te worden gewezen dat de kandidaat-koper of -opdrachtgever die een overeenkomst aangaat onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering zich ertoe verbindt de nodige inspanningen te doen om deze financiering te bekomen. Wanneer hij de realisatie van de voorwaarde door nalatigheid heeft verhinderd zal de medecontractant de ontbinding van de overeenkomst met schadevergoeding kunnen vragen.

4. een nauwkeurige beschrijving van de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten die het voorwerp uitmaken van de overeenkomst;
5. een bijlage met de nauwkeurige plannen en gedetailleerde bestekken van de werken;

Deze documenten dienen ondertekend te zijn door een architect en moeten uitdrukkelijk vermelden op welke wijze en met welke materialen de werken zullen worden uitgevoerd en, eventueel, onder welke voorwaarden van deze specificaties kan worden afgeweken.

Indien het een appartement betreft, dient daarenboven een afschrift van de in authentieke vorm opgemaakte basisakte en van het reglement van medeëigendom worden bijgevoegd.

Het ontbreken van deze bijlagen aan de authentieke akte kan worden gedekt door een in de akte opgenomen verklaring van de notaris dat deze documenten in het bezit zijn van de partijen.

6. de totale prijs van het huis of appartement (in voorkomend geval de totale prijs van de verbouwings- of uitbreidingswerken), de betalingwijze en (desgevallend) de mogelijkheid van een prijsherziening;

De prijs moet alle werken omvatten die nodig zijn voor de normale bewoonbaarheid.

7. de vermelding van het bestaan van de gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting en het meedelen van de basisvoorwaarden ervan als bijlage aan de overeenkomst;



De aannemer moet geenszins als schatter fungeren, maar is er enkel toe gehouden een basisdocumentatie aan de klant te overhandigen zoals bijvoorbeeld deze die hem door de gewestelijke overheden of zijn beroepsorganisatie ter beschikking wordt gesteld.

8. de vermelding van de aanvangsdatum der werken, de uitvoerings- of leveringstermijn en de schadevergoeding wegens vertraging in de uitvoering of levering;

De schadevergoeding wegens vertraging moet minstens overeenstemmen met een normale huurprijs van het afgewerkte goed.

9. een bepaling over de wijze waarop de oplevering zal gebeuren;
10. de uitdrukkelijke vermelding, in een afzonderlijk lid en in andere en vette lettertekens, van de mogelijkheid voor de koper of opdrachtgever om de nietigheid van de overeenkomst of van een met de wet strijdig beding in te roepen in geval van niet-nakoming van de bepalingen van de artikelen 7 (verplichte vermeldingen) en 12 (financiële waarborg) van de wet. Daarenboven moet de tekst van deze twee artikelen integraal in de overeenkomst worden opgenomen;
11. de erkenning van de partijen dat zij sedert vijftien dagen kennis hebben van de bovenvermelde gegevens en stukken.

Sanctie: het ontbreken van bovenvermelde verplichte vermeldingen of bijlagen wordt gesanctioneerd met de nietigheid van de overeenkomst of van het strijdig beding. De nietigheid moet door de koper of opdrachtgever worden ingeroepen vóór het verlijden van de authentieke akte of, wanneer het een aannemingsovereenkomst betreft, vóór de voorlopige oplevering.

In dit verband moet worden gewezen op de controleopdracht van de notaris bij verkoopovereenkomsten. Indien een authentieke akte wordt verleden dient deze immers te vermelden dat de bepalingen van de artikelen 7 en 12 werden nageleefd. Wanneer de notaris vaststelt dat de overeenkomst de voorschriften van de betreffende artikelen niet naleeft moet hij weigeren de akte te verlijden.

DE VERPLICHTE PRINCIPES VAN DE WET

De door de wet geboden bescherming is dwingend zodat er niet bij overeenkomst kan worden van afgeweken. Indien er toch wordt van afgeweken wordt dit, al naar gelang het geval, gesanctioneerd met de nietigheid van hetzij de overeenkomst, hetzij van de afwijkende bepaling. Afwijkingen die verplichtingen van de bouwprofessioneel verzwaren, en derhalve de bescherming uitbreiden, zijn daarentegen wel toegelaten.

REGIME VAN VERKOOP OF AANNEMING EN SPECIFIEKE REGELS VAN DE WET

Mits inachtneming van de specifieke regels van de wet Breyne blijven de beoogde overeenkomsten voor het overige geregeld door de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake koop of aanneming, al naar gelang het geval.

TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

De tienjarige aansprakelijkheid inzake aannemingsovereenkomsten (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek) is ook toepasselijk gemaakt op de promotor en de verkoper. De wet bepaalt uitdrukkelijk dat deze aansprakelijkheid tevens geldt ten aanzien van de opeenvolgende eigenaars van het huis of appartement met dien verstande dat de rechtsvordering enkel tegen de oorspronkelijke verkoper kan worden ingesteld.

Verder is het voldoende dat één appartement van een collectief gebouw vóór de voltooiing wordt verkocht opdat de tienjarige aansprakelijkheid van de verkoper ook zou gelden voor de gemeenschappelijke delen van de na voltooiing verkochte appartementen.

Het vertrekpunt van de tienjarige aansprakelijkheid wordt vastgesteld met ingang van de datum van de aanvaarding van het bouwwerk. In principe is dit de datum van de definitieve oplevering, tenzij partijen contractueel overeengekomen zijn om van deze regel af te wijken.

Sanctie: elk beding dat strijdig is met de hierboven vermelde principes wordt als ongeschreven beschouwd.

BETALING

De aannemer, verkoper of promotor mag geen enkele betaling eisen (of aanvaarden) vooraleer de overeenkomst is gesloten.

Voor het overige dient rekening te worden gehouden met volgende bepalingen:

- Bij het sluiten van de overeenkomst mag een voorschot of handgeld van maximaal 5% van de totale prijs worden gevraagd;
- In geval van verkoop van een bouwgrond of een aandeel daarin, mag de prijs ervan slechts gevraagd worden bij het verlijden van de authentieke akte voor de notaris, en dit rekening houdend met het (eventueel) betaalde voorschot;
- Deze prijs mag vermeerderd worden met deze van de reeds uitgevoerde werken, mits goedkeuring door een architect. In voorkomend geval moet een afschrift van deze goedkeuring bij de akte worden gevoegd.

Opmerking: Als de verkoop van een bestaande woning gepaard gaat met het sluiten van een aannemingsovereenkomst voor de uitvoering van verbouwings- of uitbreidingswerken zal de som die de aannemer of promotor mag vragen bij het verlijden van de authentieke akte gelijk zijn aan de verkoopprijs van het bestaande onroerend goed, eventueel verhoogd met de prijs van de reeds uitgevoerde werken.

- Het saldo van de prijs van de werken is slechts opeisbaar in gedeelten die nooit hoger mogen zijn dan de prijs van de reeds uitgevoerde werken;
- Wanneer een belofte van overeenkomst niet wordt gevolgd door het sluiten ervan, kan de contractuele vergoeding ten laste van de koper of opdrachtgever niet hoger zijn dan 5% van de totale prijs. Niettegenstaande haar forfaitair karakter mag de contractuele vergoeding nochtans vermeerderd of verminderd worden indien vaststaat dat het bedrag ervan lager of hoger is dan de werkelijk geleden schade.



Sancties: elk beding dat strijdig is met deze principes, wordt als ongeschreven beschouwd. Wie rechtstreeks of onrechtstreeks de bepalingen van de wet overtreedt door voortijdig betalingen te eisen of te aanvaarden riskeert bovendien te worden gestraft met een gevangenisstraf en/of een geldboete.

PRIJSHERZIENING

Prijsherziening is slechts mogelijk indien dit contractueel werd voorzien. De herziening dient daarenboven te beantwoorden aan de volgende voorwaarden:

- enkel de prijs van het gebouw of, in voorkomend geval, van de verbouwings- of uitbreidingswerken, is voor herziening vatbaar;
- deze prijs is ten hoogste voor 80% vatbaar voor herziening;
- de herziening kan enkel gebeuren in functie van de schommelingen van de lonen en de sociale lasten enerzijds en de schommelingen van de prijzen der materialen, grondstoffen of producten die in de bouwnijverheid worden gebruikt anderzijds;
- de herziening wegens schommelingen van de lonen en de sociale lasten mag ten hoogste betrekking hebben op 50% van de prijs van het gebouw;
- de herzieningen moeten worden berekend op basis van de laatste opgenomen schommelingen voor het begin van de werken waarop de gevraagde gedeeltelijke betaling betrekking heeft.
- De beginparameters waarmee rekening moet worden gehouden zijn deze die gelden op de dag van de ondertekening van de overeenkomst en niet deze die gelden bij de overhandiging van de offerte.

Sanctie: elk strijdig beding wordt als ongeschreven beschouwd.

EIGENDOMS- EN RISICOOVERDRACHT

De rechten van de verkoper op de grond en op de bestaande opstallen gaan dadelijk over op de koper terwijl de



eigendomsoverdracht van de te bouwen opstallen gebeurt naarmate de bouwmaterialen worden verwerkt.

Het risico (het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de zaak door toeval of overmacht zoals stormschade, diefstal, brand, ...) wordt daarentegen slechts overgedragen op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de werken (voor appartementen: op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de privatieve gedeelten).

Verder mag de overeenkomst geen beding van wederinkoop² inhouden.

Sanctie: elk strijdig beding wordt als ongeschreven beschouwd.

FINANCIËLE WAARBORG

Om zijn verplichtingen te waarborgen dient de aannemer, verkoper of promotor een zekerheid te stellen ten aanzien van zijn medecontractant. De waarborgregeling is verschillend naar gelang het al dan niet een erkende aannemer betreft:

- De erkende aannemer³ is verplicht een borgtocht te stellen van 5% van de prijs van het gebouw en moet hiervan, binnen de dertig dagen na ondertekening van de overeenkomst, een door de Deposito- en Consignatiekas ondertekend bewijs voorleggen.

Onder “prijs van het gebouw” wordt verstaan: de totale prijs van het huis of het appartement, verminderd met de eventuele kostprijs van de bouwgrond (c.q. de totale prijs van de verbouwings- of uitbreidingswerken), BTW niet inbegrepen.

Deze borgtocht wordt gesteld in speciën, in overheidsfondsen, in de vorm van een solidaire borgtocht of in de vorm van een globale borgtocht. De door de erkende aannemer gestelde borgtocht wordt bij helften vrijgemaakt: de eerste helft bij de voorlopige oplevering, het resterende

² Dit houdt in dat de verkoper zich niet het recht mag voorbehouden om het onroerend goed terug te kopen tegen terugbetaling van de reeds gestorte voorschotten. Aldus wordt vermeden dat de koper die zich beklaagd over een gebrekkige uitvoering, onder de bedreiging van een verplichte wederinkoop, onder druk zou worden gezet om af te zien van zijn klacht.

³ In het kader van de wet Breyne is een erkenning in de categorie D (Algemene aannemingen van bouwwerken) vereist in de klasse die overeenstemt met de prijs van de werken die aan de aannemer worden toevertrouwd.



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

- De niet erkende aannemer is verplicht een voltooiingswaarborg te stellen, waarbij een financiële instelling of een verzekeringsonderneming zich er ten aanzien van de koper of opdrachtgever als hoofdelijke borg toe verbindt de nodige sommen te betalen voor de voltooiing van het huis of het gebouw waarvan het appartement deel uitmaakt (in dit geval, de privaatieve gedeelten van het appartement en de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw met uitsluiting van de zuiver privaatieve gedeelten van de andere appartementen). Bij verkoop van een bestaande woning gepaard met een aannemingsovereenkomst voor de uitvoering van verbouwings- of uitbreidingswerken dient de voltooiingswaarborg de nodige sommen voor de voltooiing van de voorziene werken te dekken.

In geval van verkoop dient de notaris de borgstellingsovereenkomst in de authentieke akte te vermelden en een afschrift van deze overeenkomst bij de verkoopakte te voegen. Bij een aannemingsovereenkomst daarentegen moet de aannemer binnen de dertig dagen na het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst een bewijschrift van de borg voorleggen.

Wanneer een voltooiingswaarborg werd gesteld eindigt de verbintenis van de borg bij de voorlopige oplevering.

Sanctie: Het ontbreken van de financiële waarborg kan leiden tot de nietigheid van de overeenkomst. Wanneer de koper of opdrachtgever de nietigheid wil invoeren, dan moet hij dit doen vóór het verlijden van de authentieke akte, of vóór de voorlopige oplevering wanneer het een aannemingsovereenkomst betreft.

OPLEVERINGEN

De wet Breyne voorziet in een verplichte oplevering in twee fasen: de voorlopige en de eindoplevering (ook definitieve oplevering genoemd) met een tussentijd van minstens één jaar.



Bij appartementsgebouwen mag de eindoplevering van de privatieve gedeelten niet plaatsvinden vóór deze van de gemeenschappelijke gedeelten en dit ten einde een normale bewoonbaarheid te verzekeren.

Sanctie: elk strijdig beding wordt als ongeschreven beschouwd.

In principe kunnen zowel de voorlopige als de definitieve oplevering slechts bewezen worden door een schriftelijke en op tegenspraak opgemaakte akte. De regel van de uitdrukkelijke en schriftelijke oplevering kent echter twee belangrijke uitzonderingen:

- de bewoning of de ingebruikname van het gebouw (of van de verbouwde of uitgebreide gedeelten ervan) geldt, behoudens tegenbewijs, als vermoeden dat de koper of opdrachtgever stilzwijgend de voorlopige oplevering aanvaardt;
- de koper of opdrachtgever wordt vermoed de werken, al naar gelang het geval, voorlopig of definitief te aanvaarden, indien hij een schriftelijk verzoek van de aannemer of de verkoper om op een bepaalde datum tot de oplevering over te gaan zonder gevolg heeft gelaten én daarenboven heeft nagelaten om binnen de vijftien dagen nadat hij daartoe door de aannemer of verkoper bij deurwaardersexploot werd aangemaand, op de daarin gestelde datum, voor de oplevering te verschijnen.

Dit vermoeden geldt niet voor de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten van een gebouw.

Hoofdstuk II: Wetteksten



Wet van 9 JULI 1971. - Wet tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen.

Art. 1. Deze wet is toepasselijk op iedere overeenkomst tot eigendomsovergang van een te bouwen of in aanbouw zijnde huis of appartement, alsmede op iedere overeenkomst waarbij de verbintenis wordt aangegaan om een zodanig onroerend goed te bouwen, te doen bouwen of te verschaffen, mits het huis of het appartement tot huisvesting of tot beroepsdoeleinden en huisvesting is bestemd en de koper of de opdrachtgever volgens de overeenkomst verplicht is vóór de voltooiing van het gebouw een of meer stortingen te doen.

Deze wet is ook van toepassing op iedere overeenkomst tot eigendomsovergang waarbij de verbintenis wordt aangegaan een huis of appartement, bestemd tot huisvesting of tot beroepsdoeleinden en huisvesting, te verbouwen of uit te breiden waarbij de totale prijs van de verbouwings- of uitbreidingswerken hoger is dan het minimumbedrag waarvan de berekeningsmodaliteiten zullen bepaald worden door de Koning en de koper of opdrachtgever volgens de overeenkomst verplicht is vóór de voltooiing van deze werken één of meer stortingen te doen.

Art. 2. Deze wet is niet toepasselijk op de overeenkomsten aangegaan door:

1° de regionale Huisvestings- en Landmaatschappijen en hun erkende maatschappijen

2° de gemeenten en de intercommunale verenigingen;

3° een verkrijger of een opdrachtgever wiens geregelde werkzaamheid erin bestaat huizen of appartementen op te richten of te laten oprichten om ze onder bezwarende titel te vervreemden; iedere overeenkomst door deze verkrijger of opdrachtgever aangegaan, wordt geacht afgesloten te zijn in het kader van zijn geregelde werkzaamheid.

Deze wet is evenmin van toepassing op overeenkomsten die een studieopdracht tot voorwerp hebben met betrekking tot werken vermeld in artikel 1 op voorwaarde dat de overeenkomst een beschrijving omvat van de werken waarop de opdracht betrekking heeft en een opgave van de behoeftenstudie van de verkrijger of opdrachtgever. De kostprijs van de studieopdracht mag bovendien niet meer bedragen dan 2 % van de voorziene bouwkost en de verkrijger of opdrachtgever dient steeds een bedektijd van minstens zeven dagen te worden gewaarborgd vooraleer de overeenkomst definitief van kracht kan worden.

Art. 3. De overeenkomsten bedoeld in artikel 1 vallen onder de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de koop of de huur van werk en van diensten ingevolge bestekken en aannemingen, behoudens de afwijkingen bij deze wet bepaald.

Art. 4. Door de overeenkomst gaan de rechten van de verkoper op de grond en op de bestaande opstallen, met betrekking tot het te bouwen of in aanbouw zijnde huis of appartement, dadelijk op de koper over.



Art. 5. De overgang van de eigendom van te bouwen opstallen geschiedt naarmate de bouwstoffen in de grond of in het gebouw worden geplaatst en verwerkt.

Zowel in geval van een verkoop als van een aannemingscontract kan echter het risico naar de bepalingen van de artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek, niet overgaan vóór de voorlopige oplevering van de werken of, indien het een appartement betreft, vóór de voorlopige oplevering van de gedeelten voor privaat gebruik.

Art. 6. De artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek zijn eveneens op de verkoper toepasselijk.

De vrijwaring van de verkoper krachtens het voorgaande lid geldt mede ten aanzien van de achtereenvolgende eigenaars van het huis of appartement. De rechtsvordering kan echter enkel tegen de oorspronkelijke verkoper worden ingesteld.

Wanneer een appartement van een collectief gebouw verkocht is vóór de voltooiing, valt de aansprakelijkheid van de verkoper voor de gemeenschappelijke gedeelten van de na voltooiing verkochte appartementen eveneens onder de toepassing van dit artikel.

Art. 7. 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 drie maanden, te rekenen vanaf de datum van afsluiting van de overeenkomst;

c) de nauwkeurige beschrijving inhouden van de privaat en van de gemeenschappelijke gedeelten die het voorwerp uitmaken van de overeenkomst;

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 medeëigendom 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 vijftien dagen kennis hebben van de in dit artikel vermelde gegevens en stukken.

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

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.

Art. 8. De prijs waarvan sprake is in artikel 7, e, is de prijs op de dag van de ondertekening van de overeenkomst.

De Koning bepaalt de modaliteiten van de herziening van de prijs.

Art. 9. De eindoplevering van het werk mag niet geschieden dan na verloop van een jaar sedert de voorlopige oplevering, met dien verstande dat de eindoplevering van de gemeenschappelijke gedeelten, met inbegrip van de toegangen, reeds heeft plaatsgehad, zodat een normale bewoonbaarheid verzekerd is.

Art. 10. De verkoper of de aannemer mag geen enkele betaling onder welke vorm ook, eisen of aanvaarden voordat de in artikel 1 bedoelde overeenkomst is aangegaan.

Indien bij het afsluiten van de overeenkomst een voorschot of handgeld wordt betaald, mag het bedrag ervan niet hoger zijn dan 5 pct. van de totale prijs.

De promotor of de aannemer zullen, bij het verlijden van de authentieke akte, de betaling mogen eisen van een som die, rekening gehouden met het gestorte voorschot of handgeld, zal gelijk zijn aan de prijs van de grond of het aandeel daarin dat verkocht wordt, verhoogd met de prijs van de uitgevoerde werken, goedgekeurd door een tot uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect. Een afschrift van de goedkeuring wordt bij de akte gevoegd.

In de toepassingsgebieden voorzien in het tweede lid van artikel 1, is de som bedoeld in het vorige lid gelijk aan de verkoopprijs van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van eigendomsovergang, verhoogd met de prijs van de uitgevoerde werken.

Het saldo van de prijs der werken is bij gedeelten pas opeisbaar vanaf de dag van het verlijden van de authentieke akte; de

gedeeltelijke



betalingen mogen niet hoger zijn dan de prijs van de uitgevoerde werken.

Wanneer een belofte van overeenkomst niet wordt gevolgd door het afsluiten ervan, kan de contractuele vergoeding ten laste van de koper of de opdrachtgever niet hoger zijn dan 5 pct. van de totale prijs; niettegenstaande haar forfaitair karakter mag de contractuele vergoeding vermeerderd of verminderd worden, indien vaststaat dat het bedrag ervan lager of hoger is dan de werkelijk geleden schade.

Art. 11. De overeenkomst mag geen beding van wederinkoop inhouden.

Art. 12. 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 gedeponneerd en bevrijd. Wanneer de verkoper of de aannemer aan de eisen van de wet van 20 maart 1991, zoals bepaald in voorgaande 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^o, van de hypotheekwet.

Art. 13. Elk beding dat strijdig is met de artikelen 3 tot 6 en 8 tot 11, alsmede met de koninklijke besluiten genomen in uitvoering van artikel 8, alinea 2, wordt voor niet geschreven gehouden.

De niet-nakoming van de bepalingen van artikel 7, van artikel 12 of van de koninklijke besluiten genomen in uitvoering van deze artikelen, heeft de nietigheid van de overeenkomst ofwel de nietigheid van het met de wet strijdige beding tot gevolg.

De ene of de andere nietigheid kan naar keuze door de verkrijger of de opdrachtgever, in de zin van artikel 1, en alleen door hen, worden aangevoerd vóór het verlijden van de authentieke akte of, indien het een aannemingsovereenkomst betreft, vóór de voorlopige oplevering bedoeld in artikel 9.

De authentieke akte moet vermelden dat alle voorschriften van de artikelen 7 en 12 van deze wet nageleefd werden.

Art. 14. Hij die rechtstreeks of onrechtstreeks de bepalingen van artikel 10 overtreedt door betalingen te eisen of te aanvaarden, wordt gestraft met gevangenisstraf van acht dagen tot een maand en met geldboete van 26 frank tot 200 frank of met één van die straffen alleen.

De bepalingen van boek I van het Strafwetboek, hoofdstuk VII en artikel 85 niet uitgezonderd, zijn toepasselijk op de misdrijven bedoeld in dit artikel.

Art. 15. De Koning stelt de datum vast waarop deze wet in werking treedt. Deze wet treedt evenwel in werking ten laatste op de eerste dag van de vierde maand, volgend op die gedurende welke zij in het Belgisch Staatsblad is bekendgemaakt.



Koninklijk besluit van 21 oktober 1971 houdende uitvoering van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen.

Art. 1. § 1. De overeenkomsten bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, vermelden benevens de totale prijs de daarin begrepen prijs van het terrein.

Voor de toepassing van dit besluit wordt als prijs van het gebouw beschouwd :

- a) in de gevallen bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de wet van 9 juli 1971 : de totale prijs verminderd met de prijs van het terrein;
- b) in de gevallen bedoeld in artikel 1, tweede lid, van deze wet : de totale prijs van de verbouwings- of uitbreidingswerken.

De prijs van het gebouw is ten hoogste voor 80 pct. vatbaar voor herziening omwille van de schommelingen van de lonen en daarop betrekking hebbende sociale lasten, en omwille van de schommelingen van de prijs van de in het bouwwerk gebruikte of verwerkte materialen, grondstoffen of producten.

§ 2. Voor de toepassing van de in dit artikel bedoelde herziening wordt rekening gehouden met de laatste schommelingen van de lonen, sociale lasten, materialen, grondstoffen en producten, opgenomen vooraleer de werken waarop de gevraagde gedeeltelijke betaling betrekking heeft, aangevat werden.

§ 3. De herziening omwille van de schommelingen van de lonen en van de sociale lasten mag ten hoogste op een gedeelte dat 50 pct. van de prijs van het gebouw niet overschrijdt, berekend worden.

§ 4. Voor de toepassing van dit artikel worden verstaan:

1° onder schommelingen van de lonen en sociale lasten, de schommelingen gebaseerd op het gemiddeld uurloon, gevormd door het gemiddelde van de lonen der geschoolde werklieden, geoefende werklieden en handlangers, zoals die door het Nationaal Paritair Comité van de bouwbedrijf vastgesteld zijn voor de categorie die overeenstemt met de plaats waar de bouwplaats van de aanneming gelegen is. De lonen worden verhoogd met het door het Ministerie van Verkeer en Infrastructuur aangenomen totaal percentage van de sociale lasten en verzekeringen;

2° onder schommelingen van de prijzen der materialen, grondstoffen of producten, de schommelingen gebaseerd op het maandelijks indexcijfer, berekend op basis van een jaarlijks verbruik van de voornaamste materialen en grondstoffen door het bouwbedrijf op de binnenlandse markt. Dit indexcijfer is bepaald door de Commissie van de prijslijst der bouwmaterialen, dit zetelt in het Ministerie van Economische Zaken.

§ 5. De in het contract overeengekomen totale prijs van de verbouwings- of uitbreidingswerken bedoeld in artikel 1, tweede lid, van de wet van 9 juli 1971, moet ten minste 80 % bedragen van de verkoopprijs van het onroerend goed waarvan de eigendom wordt overgedragen en moet hoger zijn dan 18.600 €.

Art. 2. § 1. De oplevering van een werk ingevolge een in artikel 1 van dezelfde wet bedoelde overeenkomst, moet aan de volgende minimumvoorwaarden beantwoorden.

Zowel de voorlopige als de eindoplevering van de werken wordt slechts bewezen door



een schriftelijke en tegensprekelijk tussen partijen opgemaakte akte.

De weigering om tot de oplevering over te gaan wordt samen met de redenen waarop zij steunt ter kennis van de verkoper of aannemer gebracht bij een ter post aangetekende brief.

§ 2. De bewoning of het in gebruik nemen van het gebouw of van de verbouwde of uitgebreide gedeelten ervan, geldt echter als vermoeden dat de koper of opdrachtgever stilzwijgend de voorlopige oplevering aanvaardt, behoudens tegenbewijs.

De koper of de opdrachtgever wordt vermoed de werken voorlopig of definitief, naargelang van het geval, te aanvaarden, indien hij het geschreven verzoek van de verkoper of aannemer, de oplevering op een gestelde datum te doen, zonder gevolg heeft gelaten en indien hij binnen vijftien dagen nadat hij door de verkoper of aannemer daartoe bij deurwaarders-exploot werd aangemaand, op de daarin gestelde datum, voor de oplevering niet verschenen is. Deze bepaling is niet van toepassing op de oplevering van gemeenschappelijke gedeelten van een gebouw.

§ 3. De verkoper of de aannemer die eigenaar blijft van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert, oefent bij de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten geen van de aan de mede-eigendom verbonden rechten uit.

Indien voor de geldigheid van de voorlopige oplevering of van de eindoplevering van gemeenschappelijke gedeelten, de aanwezigheid van een van de mede-eigenaars is vereist en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn die de verkoper of aannemer hem bij deurwaardersexploot heeft gesteld, beslist, wat hem betreft, de rechtbank over de oplevering.

Art. 3. Het bedrag van de zekerheidstelling of borgtocht, bedoeld in artikel 12, eerste lid, van dezelfde wet, belooft 5 pct. van de prijs van het gebouw, zo nodig afgerond naar het hoger liggend duizendtal.

De borgtocht wordt gesteld bij de Deposito- en Consignatiekas, hetzij in speciën, hetzij in publieke fondsen, hetzij in de vorm van een solidaire borgtocht, overeenkomstig het koninklijk besluit van 11 maart 1926 houdende toelating voor de ondernemers, de vergunningshouders en de aannemers van werken van algemeen nut om, door bemiddeling der daartoe aangenomen vennootschappen, gebruik te maken van een gezamenlijke en solidaire waarborg, hetzij in de vorm van een globale borgtocht, overeenkomstig het ministerieel besluit van 23 januari 1937 betreffende de globale borgstelling.

Binnen de dertig dagen na de ondertekening van de overeenkomst, moet de verkoper of de aannemer aan de koper of aan de opdrachtgever een door de Deposito- en Consignatiekas ondertekend bewijs voorleggen van de bedoelde zekerheidstelling.

Wanneer de overeenkomst onder een opschortende voorwaarde is gesloten, begint de termijn van dertig dagen te lopen vanaf de dag waarop de verkoper of de aannemer kennis heeft van het vervuld zijn van die voorwaarde.

Bij vertraging in de uitvoering of bij volledige of gedeeltelijke niet-uitvoering van de overeenkomst, te wijten aan de verkoper of aan de aannemer, mag de koper of 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, overeenkomstig de in volgende alinea bepaalde modaliteiten.

Binnen de vijftien dagen na de aanvraag, die tot hem werd gericht door de verkoper of de aannemer, en onverminderd het vierde lid van dit artikel, zal de koper of de opdrachtgever aan de Deposito- en Consignatiekas opheffing verleden voor de eerste of de tweede helft van de borgtocht, naargelang van het geval. Na het verstrijken van deze termijn van vijftien dagen, heeft de verkoper of de aannemer, als vergoeding verschuldigd door de koper of de opdrachtgever, recht op een intrest, tegen de wettelijke rentevoet, op het bedrag van de borgtocht waarvoor geen opheffing werd verleend.

Art. 4. De waarborg van voltooiing bedoeld in artikel 12, tweede lid, van dezelfde wet, wordt verstrekt bij wege van een hoofdelijke borgstelling waarbij een kredietinstelling als bedoeld in de wet van 22 maart 1993 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen, of een hypotheekonderneming als bedoeld in de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet of een verzekeringsonderneming 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 verzekeringsondernemingen, zich ertoe verbindt, bij in gebreke blijven van de verkoper of de aannemer, aan de koper of de opdrachtgever de sommen te betalen die nodig zijn voor de voltooiing van het huis of van het gebouw waarvan het appartement deel uitmaakt of, in het desbetreffende geval, van de verbouwings- of de uitbreidingswerken.

De notaris vermeldt in de verkoopakte de overeenkomst waarbij de borgtocht werd verleend en voegt een afschrift van die overeenkomst bij de verkoopakte.

De aannemer levert aan de opdrachtgever een bewijsschrift van de borg, binnen dertig dagen na de aannemingsovereenkomst.

Wanneer de aannemingsovereenkomst onder een opschortende voorwaarde is gesloten, begint de termijn van dertig dagen te lopen vanaf de dag waarop de aannemer kennis heeft van het vervuld zijn van die voorwaarde.

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

Art. 5. Het koninklijk besluit van 1 juli 1969 waarbij de bescherming van diegenen die volkswoningen of daarmee gelijkgestelde woningen verkrijgen of bouwen wordt geregeld, wordt opgeheven.

Art. 6. Dit besluit treedt samen met de wet van 9 juli 1971 in werking op 1 januari 1972.

Hoofdstuk III -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.

AANNEMINGSOVEREENKOMST CONFORM DE WET BREYNE

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: (1)
met woonplaats te
Btw-BE-

hieronder "**de aannemer**" genoemd

EN
de Heer: (1),
geboren te, op
en Mevrouw: (1),
geboren te, op
samenwonend te
gehuwd onder het stelsel van

hieronder "**de opdrachtgever**" genoemd

¹ Beroep



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⁽²⁾.

*
* *

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 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.

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

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⁽³⁾:

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

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⁽⁴⁾.

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⁽⁵⁾:

-
- (3) Het gaat hier om de door de voor stedenbouw bevoegde diensten opgelegde voorwaarden om de bouw toe te laten.
- (4) 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.
- (5) Een nauwkeurige beschrijving geven van de indeling van het gebouw.



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

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 €⁽⁶⁾.

ofwel * op basis van de vaste eenheidsprijzen vermeld in de bij onderhavige overeenkomst gevoegde opmeting, voor de som (excl. btw) van € (berekend in functie van de vermoedelijke hoeveelheden vermeld in dezelfde opmeting)⁽⁶⁾.

⁽⁶⁾ Doorhalen wat niet past.



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⁽⁷⁾:

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

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⁽⁸⁾ ten belope van €⁽⁹⁾,
aftrekbaar van het eerste of de eerste maandelijkse voorschotten, bepaald onder (b) hieronder.

ofwel * hierbij contant betaald, waarvoor deze overeenkomst als kwitantie geldt⁽⁸⁾;

ofwel * te betalen door overschrijving via de bank of de post⁽⁸⁾;

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

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

⁽⁸⁾ Doorhalen wat niet past.

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



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 laattijdigheid. Deze verwijlntrest wordt van rechtswege en zonder ingebrekestelling verhoogd met een vaste schadevergoeding van 10%, met een minimum van 124 €.

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 ongedeelde eigendom is van meerdere personen, zijn deze hoofdelijk en ondeelbaar 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 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 l welke in de parameter b i/l 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.

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:

$$a = \dots; \quad b = \dots; \quad \text{en } c = 0,20$$

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/l 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 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 invoeringstermijn 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 gemeen overleg wordt vastgesteld; maar hij mag zich evenwel niet beroepen op de in dat verband verlopende 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 zijentwege voor zichtbare gebreken, op voorwaarde evenwel dat de staat van de werken in de loop van de waarborgtermijn niet verslechtert.

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 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 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 15 dagen na de aanmaning, niet verschijnt voor de oplevering op de bij het deurwaardersexploot bepaalde datum.

Artikel 6 - Waarborgperiode voor lichte verborgen gebreken

Gedurende de periode van 1 jaar na de voorlopige oplevering waarborgt de aannemer de lichte verborgen gebreken die niet gedekt zijn door de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek.

Elke rechtsvordering uit dien hoofde is echter slechts ontvankelijk mits ze ingesteld wordt binnen de termijn van 6 maanden na de dag dat de opdrachtgever kennis kreeg van het gebrek.

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^(*) dan wel deze genoemd onder^(**) 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⁽¹⁰⁾ waarvan het bedrag gelijk is aan 5% van de prijs van het gebouw, afgerond naar het hoger tental in euro. Dit bedrag beloopt €.

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.

¹⁰ Doorhalen wat niet past.



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 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 de aannemers van werken. Derhalve moet hij binnen de termijn van 30 dagen na de 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, 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;
- d) als bijlage, de nauwkeurige plannen en gedetailleerde bestekken omvatten van de werken waarop de overeenkomst betrekking heeft. De wijze waarop en de



Confederatie Bouw
Bouw, energie & milieu



FEDERATIE
VAN ALGEMENE
BOUWAANNEMERS

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 - Gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting

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

Artikel 14

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

Artikel 15 - 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⁽¹¹⁾, 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 sapiteur, 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.

Opgemaakt te in exemplaren op

¹¹ Doorhalen wat niet past.

De aannemer,

De opdrachtgever,

