

Algemene leverings- en aannemingsvoorwaarden

Santermans Constructions — gyprocwerken, totaalrenovaties en woningbouw

Identificatie van de onderneming

Santermans Constructions

Oosthamsesteenweg 32, 3581 Beverlo

Ondernemingsnummer: BE 0790.646.505

E-mail: info@santermansconstructions.be

Telefoon: 0477/86.02.12

Hierna genoemd: “de aannemer”.

Artikel 1 – Toepassingsgebied

1. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle offertes, overeenkomsten, bestelbonnen, facturen, leveringen en aannemingswerken uitgevoerd door de aannemer.
2. Zij zijn van toepassing op overeenkomsten met zowel consumenten (B2C) als ondernemingen en professionele opdrachtgevers (B2B).
3. Deze algemene voorwaarden maken integraal deel uit van iedere offerte en overeenkomst, tenzij hiervan uitdrukkelijk en schriftelijk wordt afgeweken.
4. De opdrachtgever krijgt vóór het sluiten van de overeenkomst de mogelijkheid om van deze voorwaarden kennis te nemen en ze te bewaren.
5. Dwingende wettelijke bepalingen hebben steeds voorrang.

Artikel 2 – Offertes

1. Offertes worden opgesteld op basis van de gegevens, plannen, lastenboeken, afmetingen en informatie die op het ogenblik van de offerte beschikbaar zijn.
2. Offertes blijven 30 kalenderdagen geldig, tenzij anders vermeld.
3. Na afloop kan de aannemer prijzen en voorwaarden aanpassen.
4. Kennelijke schrijf-, reken- of materiële vergissingen binden de aannemer niet.
5. De overeenkomst komt tot stand door schriftelijke aanvaarding, ondertekening of de effectieve aanvang van de werken met akkoord van de opdrachtgever.

Artikel 3 – Plannen, bestaande toestand en informatie

1. De opdrachtgever verstrekt alle noodzakelijke en correcte informatie over het gebouw, de bestaande toestand, technische installaties, leidingen, plannen, vergunningen en bijzondere omstandigheden.

2. Bij renovatiewerken is de offerte gebaseerd op de zichtbare toestand bij plaatsbeschrijving of opmeting.
3. Verborgene gebreken, verborgen leidingen, stabiliteitsproblemen, vochtproblemen, slechte ondergronden, asbest of andere niet-zichtbare omstandigheden kunnen aanleiding geven tot meerwerken, bijkomende kosten en termijnverlenging.
4. De aannemer brengt de opdrachtgever hiervan zo spoedig mogelijk op de hoogte.

Artikel 4 – Prijzen en btw

1. Prijzen zijn exclusief btw, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.
2. De toepasselijke btw wordt aangerekend volgens de wettelijke bepalingen.
3. De prijs omvat uitsluitend de prestaties die uitdrukkelijk in de offerte zijn opgenomen.
4. Niet-vermelde prestaties, bijkomende materialen en werken worden afzonderlijk aangerekend.
5. Een prijsherziening kan worden toegepast wanneer dit wettelijk en contractueel is toegestaan, onder meer bij objectief aantoonbare wijzigingen in lonen, materialen, transport, energie of andere kostenelementen. Voor consumenten gelden de dwingende wettelijke grenzen.

Artikel 5 – Meerwerken en minderwerken

1. Meerwerken worden zoveel mogelijk vooraf schriftelijk overeengekomen.
2. Bij onvoorziene omstandigheden worden noodzakelijke bijkomende werken vooraf besproken, behoudens dringende veiligheids- of stabiliteitsmaatregelen.
3. Meerwerken worden gefactureerd volgens overeengekomen eenheidsprijzen of, bij gebrek daaraan, volgens de gebruikelijke tarieven van de aannemer.
4. Minderwerken geven alleen aanleiding tot prijsvermindering wanneer de prestaties daadwerkelijk uit de opdracht worden verwijderd en niet reeds werden uitgevoerd of besteld.
5. Wijzigingen op vraag van de opdrachtgever kunnen de uitvoeringstermijn verlengen.

Artikel 6 – Specifieke bepalingen voor gyprocwerken

1. Gyproc- en afwerkingswerken worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst en de gebruikelijke technische toleranties.
2. De offerte omvat uitsluitend het overeengekomen afwerkingsniveau.
3. Ondergronden moeten stabiel, droog en geschikt zijn voor plaatsing.
4. De aannemer is niet aansprakelijk voor scheurvorming, vervormingen of beschadigingen die uitsluitend ontstaan door zetting, werking van hout, structurele bewegingen, vochtproblemen, temperatuurverschillen of gebreken in bestaande constructies.
5. “Schilderklaar” of “behangklaar” betekent een uitvoering volgens de toepasselijke technische normen; plaatselijke lichtinval of strijklicht kan beperkte visuele onregelmatigheden zichtbaar maken zonder dat dit noodzakelijk een gebrek vormt.

Artikel 7 – Uitvoering van de werken

1. De aannemer voert de overeengekomen werken uit volgens de regels van de kunst en de toepasselijke technische voorschriften.
2. De opdrachtgever zorgt voor vrije en veilige toegang tot de werf.
3. Water, elektriciteit en redelijke werffaciliteiten worden kosteloos ter beschikking gesteld, tenzij anders overeengekomen.
4. Hinder door derden, andere aannemers of onvoldoende toegankelijkheid kan de uitvoeringstermijn aanpassen.
5. De aannemer mag gekwalificeerde onderaannemers inschakelen.

Artikel 8 – Uitvoeringstermijnen

1. Uitvoeringstermijnen zijn gebaseerd op de omstandigheden die bekend zijn bij het sluiten van de overeenkomst.
2. Vertraging door omstandigheden buiten de redelijke controle van de aannemer kan een evenredige verlenging meebrengen.
3. Dit kan onder meer betrekking hebben op wijzigingen gevraagd door de opdrachtgever, bijkomende werken, verborgen gebreken, vertraging door andere bouwpartners en andere wettelijk aanvaarde omstandigheden.
4. De aannemer informeert de opdrachtgever zodra een belangrijke vertraging redelijkerwijs voorzienbaar is.
5. De wettelijke rechten van de opdrachtgever blijven behouden.

Artikel 9 – Werfveiligheid

1. De opdrachtgever zorgt ervoor dat de werf toegankelijk en veilig is.
2. Niet-betrokken personen respecteren de werfzone.
3. De aannemer kan werkzaamheden tijdelijk onderbreken wanneer de veiligheid van werknemers of derden niet kan worden gegarandeerd.
4. Een vertraging die hierdoor buiten de verantwoordelijkheid van de aannemer ontstaat, wordt niet aan de aannemer toegerekend.

Artikel 10 – Asbest en gevaarlijke materialen

1. De opdrachtgever informeert de aannemer vooraf over de aanwezigheid van asbest of andere gevaarlijke materialen indien hij daarvan kennis heeft.
2. Bij een redelijk vermoeden van asbest of andere gevaarlijke stoffen worden de betrokken werken opgeschort.
3. Onderzoek, veiligheidsmaatregelen en sanering gebeuren overeenkomstig de wettelijke voorschriften.
4. De daarmee verbonden kosten en termijngevolgen worden volgens de toepasselijke wetgeving en concrete omstandigheden behandeld.

Artikel 11 – Facturatie en betalingsregeling

1. De betalingsregeling wordt per offerte of overeenkomst bepaald, rekening houdend met de omvang en aard van de werf.
2. De aannemer kan werken factureren via een voorschot, tussentijdse schijven volgens de vordering, maandelijkse vorderingsstaten, een factuur bij oplevering of een combinatie daarvan, zoals schriftelijk overeengekomen.
3. Voor particuliere klanten (B2C) bedraagt de betalingstermijn 14 kalenderdagen na factuurdatum, tenzij schriftelijk anders overeengekomen en wettelijk toegestaan.
4. Voor professionele klanten (B2B) bedraagt de betalingstermijn 8 kalenderdagen na factuurdatum, tenzij schriftelijk anders overeengekomen en wettelijk toegestaan.
5. Een voorschot is niet automatisch verschuldigd; indien een voorschot wordt overeengekomen, staat het bedrag of percentage in de offerte of overeenkomst.
6. De opmeting van uitgevoerde werken gebeurt zoveel mogelijk tegensprekelijk.

Artikel 12 – Betalingsachterstand B2B

1. Bij professionele klanten kunnen bij niet-betaling op de vervaldag de wettelijk toegestane verwijlinteressen en forfaitaire vergoeding worden aangerekend, voor zover deze vooraf contractueel zijn overeengekomen.
2. Bij niet-betaling kan de aannemer, na behoorlijke kennisgeving en binnen de wettelijke grenzen, verdere prestaties opschorten zolang vervallen en onbetwiste facturen onbetaald blijven.

Artikel 13 – Betalingsachterstand B2C

1. Bij een consument wordt bij niet-betaling eerst een kosteloze eerste betalingsherinnering verstuurd.
2. De consument krijgt vervolgens minstens de wettelijk voorgeschreven wachttermijn van 14 kalenderdagen, gedurende welke geen interesten of schadevergoeding worden aangerekend.
3. Daarna kunnen uitsluitend de wettelijk toegestane verwijlinteressen en forfaitaire vergoeding worden aangerekend, mits deze duidelijk in de overeenkomst of algemene voorwaarden zijn opgenomen.
4. De consument kan een factuur steeds gemotiveerd betwisten.

Artikel 14 – Klachten

1. De opdrachtgever controleert de werken binnen een redelijke termijn na uitvoering of oplevering.
2. Zichtbare gebreken worden zo spoedig mogelijk schriftelijk gemeld met een duidelijke omschrijving.
3. Een klacht bevat bij voorkeur factuurnummer of dossiernummer en, indien nuttig, foto's.
4. Een klacht schorst niet automatisch de betaling van het niet-betwiste gedeelte.
5. Wettelijke rechten inzake verborgen gebreken en andere dwingende aansprakelijkheidsregimes blijven behouden.

Artikel 15 – Oplevering

1. Na voltooiing wordt de opdrachtgever uitgenodigd tot oplevering wanneer een oplevering is voorzien.
2. Opmerkingen worden opgenomen in een opleveringsverslag.
3. De aannemer krijgt een redelijke mogelijkheid om vastgestelde tekortkomingen te herstellen.
4. Bij projecten waarop bijzondere wettelijke opleveringsregels van toepassing zijn, waaronder de Wet Breyne, worden die regels gevolgd.

Artikel 16 – Aansprakelijkheid

1. De aannemer is aansprakelijk voor schade die het rechtstreeks gevolg is van een toerekenbare contractuele tekortkoming, overeenkomstig het Belgisch recht.
2. De aannemer is niet aansprakelijk voor schade die uitsluitend voortvloeit uit foutieve instructies van de opdrachtgever, verborgen gebreken in bestaande constructies, gebrekkige werken van derden, normale slijtage of verkeerd gebruik of onderhoud.
3. Geen enkele bepaling beperkt aansprakelijkheid die volgens dwingend recht niet kan worden uitgesloten.
4. Voor professionele klanten kan aansprakelijkheid, voor zover wettelijk toegestaan, worden beperkt tot rechtstreeks geleden en voorzienbare schade.

Artikel 17 – Verzekeringen en tienjarige aansprakelijkheid

1. Santermans Constructions beschikt over een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid voor de activiteiten waarvoor deze verzekering is afgesloten.
2. Santermans Constructions beschikt tevens over een verzekering inzake tienjarige aansprakelijkheid voor de risico's waarvoor deze verzekering wettelijk of contractueel van toepassing is.
3. Voor werken waarop de wettelijke tienjarige aansprakelijkheid van toepassing is, blijven de wettelijke bepalingen volledig behouden.
4. Deze voorwaarden beperken geen dwingende wettelijke rechten van de opdrachtgever.

Artikel 18 – Overmacht

1. Overmacht is een gebeurtenis buiten de redelijke controle van een partij die uitvoering tijdelijk of definitief onmogelijk maakt en voldoet aan de toepasselijke wettelijke voorwaarden.
2. De getroffen partij brengt de andere partij zo spoedig mogelijk op de hoogte.
3. De betrokken verplichtingen worden opgeschort zolang de overmacht voortduurt, voor zover wettelijk toegestaan.
4. Indien uitvoering duurzaam onmogelijk wordt, kunnen partijen de overeenkomst beëindigen overeenkomstig het toepasselijke recht.

Artikel 19 – Annulering door de opdrachtgever

1. Bij annulering nadat de overeenkomst tot stand is gekomen, heeft de aannemer recht op betaling van reeds uitgevoerde werken, reeds bestelde materialen, aantoonbare voorbereidingskosten en andere schade overeenkomstig het toepasselijke recht.
2. Voor B2B kan, indien vooraf uitdrukkelijk en rechtsgeldig overeengekomen, een redelijke forfaitaire vergoeding gelden.
3. Voor consumenten blijven de wettelijke regels inzake annulering en herroeping volledig van toepassing.

Artikel 20 – Herroepingsrecht consumenten

1. Wanneer een overeenkomst op afstand of buiten de verkooppunten wordt gesloten en het wettelijke herroepingsrecht van toepassing is, ontvangt de consument de wettelijk vereiste informatie.
2. Indien de consument uitdrukkelijk verzoekt om uitvoering te laten starten vóór afloop van de herroepingstermijn, wordt dit overeenkomstig de wet geregeld.
3. Wettelijke uitzonderingen op het herroepingsrecht worden alleen toegepast wanneer de wettelijke voorwaarden daarvoor zijn vervuld.

Artikel 21 – Renovatie en woningbouw

1. Bij totaalrenovaties wordt de bestaande toestand zoveel mogelijk vooraf vastgesteld. Niet-zichtbare gebreken of omstandigheden kunnen aanleiding geven tot meerwerken en termijnverlenging.
2. Bij woningbouw of projecten waarbij de Wet Breyne van toepassing is, worden de dwingende bepalingen van die wet nageleefd. De bijzondere betalings-, opleverings-, zekerheids- en informatieverplichtingen van die wet hebben voorrang op strijdige bepalingen van deze algemene voorwaarden.
3. De opdrachtgever blijft verantwoordelijk voor de aanlevering van informatie en documenten die volgens de overeenkomst of wetgeving door hem moeten worden aangeleverd.

Artikel 22 – Opschorting en beëindiging

1. Bij een ernstige contractuele tekortkoming kan iedere partij haar wettelijke rechten uitoefenen.
2. De aannemer kan zijn prestaties opschorten wanneer vervallen en onbetwiste bedragen, ondanks behoorlijke kennisgeving, onbetaald blijven, binnen de grenzen van het toepasselijke recht.
3. Beëindiging laat reeds uitgevoerde prestaties en verschuldigde betalingen onverlet.

Artikel 23 – Geschillen en bevoegde rechtbank

1. Op iedere overeenkomst is Belgisch recht van toepassing.
2. Partijen streven eerst naar een minnelijke oplossing.
3. Voor consumenten gelden de wettelijk bevoegde rechtbanken en dwingende consumentenbeschermingsregels.

4. Voor B2B-geschillen zijn, voor zover wettelijk toegestaan, de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement van de maatschappelijke zetel van de aannemer bevoegd.

Artikel 24 – Nietigheid en slotbepalingen

1. Indien een bepaling geheel of gedeeltelijk ongeldig of onafdwingbaar blijkt, blijven de overige bepalingen geldig.
2. De ongeldige bepaling wordt, voor zover mogelijk, vervangen door een geldige bepaling die het oorspronkelijke doel zo dicht mogelijk benadert.
3. Deze voorwaarden treden in werking op 21 augustus 2026 en vervangen eerdere versies.
4. Deze voorwaarden worden samen met de offerte of overeenkomst ter beschikking gesteld vóór of uiterlijk bij het sluiten van de overeenkomst.

Ondertekening

Santermans Constructions

Oosthamsesteenweg 32

3581 Beverlo

BE 0790.646.505

info@santermansconstructions.be

0477/86.02.12

Voor kennisname en aanvaarding overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen.

Plaats: _____

Datum: _____

Naam opdrachtgever: _____

Handtekening opdrachtgever: _____