

## PREAMBULE

Est nommée « Entreprise » la SRL Coris Immo, immatriculée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0846.778.425, et dont le siège social est situé à 1702 Dilbeek, Snijbos 17. Est nommé « Cocontractant », toute société ou personne acquéreuse de biens ou de services offerts par l'Entreprise. Toute commande acceptée expressément par l'Entreprise sera soumise aux conditions de vente décrites ci-dessous dans la mesure où elles ne sont pas en contradiction avec les stipulations contenues dans un contrat écrit conclu entre l'Acheteur et l'Entreprise. Toute condition contraire posée par l'acheteur sera donc, à défaut d'acceptation expresse, inopposable à l'Entreprise, quel que soit le moment où elle aura pu être portée à sa connaissance. Le fait que l'Entreprise ne se prévale pas à un moment donné de l'une des présentes conditions générales de vente, ne peut être interprété comme valant renonciation à se prévaloir ultérieurement de l'une desdites conditions.

**Article 1 - Durée de validité des offres**

A défaut d'être acceptées dans les 30 jours calendrier de leur signature, nos offres cessent de nous lier.

**Article 2 - Devis et commande**

Les représentants techniques n'ont pas le pouvoir d'engager l'Entreprise. La résiliation unilatérale ou l'annulation partielle d'une partie du devis accepté et signé et ou de la commande est subordonnée au paiement d'une indemnité égale à 30% du montant du devis et ou de la commande.

**Article 3 - Paiement**

Sauf convention contraire, le prix de l'Entreprise est facturé, préalablement au commencement des travaux, à titre d'acompte représentant au moins 30% du montant total du devis et ou de la commande. Le solde est facturé par tranches périodiques, proportionnellement à son avancement. La TVA, autres taxes et charges, et leurs modifications, sont toujours à charge du Cocontractant. Les factures sont payables dans les 7 jours calendriers date de facture, à défaut de quoi les montants dus porteront intérêt de plein droit et sans mise en demeure – application du taux légal. De même, les montants dus non payés par le cocontractant à l'échéance sont majorés de plein droit et sans mise en demeure d'une indemnité forfaitaire de 10% du montant restant dû avec un minimum de € 125.

**Article 4 - Révision de prix**

Même en cas de forfait absolu, toute modification des salaires, charges sociales, prix des matériaux ou de leur transport, donne lieu à une révision de prix à opérer lors de la facturation concernée des travaux exécutés selon la formule suivante:

$$p = P \times (0,40 \times s + 0,40 \times i + 0,20)$$

«P» est le montant des travaux réalisés et «p» ce montant rajusté. «S» est le salaire horaire moyen fixé par la Commission paritaire nationale de la Construction, en vigueur au 10ème jour précédant la remise de l'offre et majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances admis à cette date par le Ministre des Communications et de l'Infrastructure; «s» est ce salaire horaire, enregistré lors de l'exécution des travaux considéré par la demande de paiement, majoré du pourcentage susmentionné admis lors de cette période.

«I» est l'indice mensuel fixé par la Commission de la Mercuriale des Matériaux de Construction, en vigueur le 10ème jour précédant la remise de l'offre; «i» est ce même indice enregistré lors de l'exécution des travaux considérés par la demande de paiement.

**Article 5 - Imprévision et sujétions imprévues**

Toutes circonstances raisonnablement imprévisibles lors du dépôt de l'offre et inévitables, qui rendraient l'exécution du contrat plus difficile ou plus onéreuse sur un plan financier ou autre au-delà des prévisions normales, seront considérées comme des cas de force majeure. Elles nous fondent à demander la révision ou la résiliation du contrat.

Si ces circonstances sont de nature à entraîner une interruption des travaux, le délai d'exécution est suspendu de plein droit pour la durée d'interruption, augmentée du laps de temps nécessaire à la remise en route du chantier.

**Article 6 - Modifications et travaux supplémentaires**

Même en cas de forfait absolu, toute modification ou tout travail supplémentaire commandé par le Cocontractant, et la détermination du prix y afférent, peut être prouvée par toutes voies de droit.

**Article 7 - Coordination de la sécurité**

Sauf mention contraire, les mesures de sécurité imposées par le coordinateur de sécurité et non connues au moment de la remise de notre offre, ne sont pas comprises dans le prix de celle-ci.

**Article 8 - Jours ouvrables et délai d'exécution**

Sauf convention contraire expresse, nos délais d'exécution sont fixés en jours ouvrables. Ne sont pas considérés comme jours ouvrables: les samedis, les dimanches et les jours fériés légaux, les jours de vacances annuelles et de repos compensatoire ainsi que les jours pendant lesquels le travail a, ou aurait, par suite de conditions atmosphériques ou de leurs conséquences, été renoncé ou impossible pendant 4 heures au moins.

En cas de retard d'exécution dû à notre fait, nous sommes redevables d'une indemnité de 3/10.000 du montant total des travaux hors TVA, par jour calendrier (avec limitation à 5% du montant total des travaux hors TVA). Cette indemnité n'est due que pour la période postérieure à la mise en demeure qui nous est adressée par lettre recommandée par le maître d'ouvrage.

**Article 9 - Réception(s)**

Il est procédé à la réception provisoire des travaux par le cocontractant, dès leur achèvement, notwithstanding des imperfections mineures réparables durant un délai raisonnable.

A défaut pour le cocontractant d'assister ou de se faire valablement représenter à cette réception dans les 15 jours de la demande qui lui a été adressée, la réception provisoire est censée obtenue depuis la fin de la période de 15 jours précitée.

La réception provisoire emporte l'agrément du cocontractant sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour des vices apparents. La date de la réception provisoire constitue le point de départ de la responsabilité décennale.

Les travaux qui sont trouvés en état de réception sont présumés, jusqu'à preuve du contraire, l'avoir été à la date fixée pour leur achèvement ou à la date d'achèvement réel qu'a indiquée l'entrepreneur dans sa demande de réception.

La réception définitive a lieu un an après la réception provisoire, suivant les mêmes modalités.

**Article 10 - Vices cachés vénéls**

Pendant une période d'un an à dater de la réception provisoire, l'entrepreneur assume la responsabilité des vices cachés vénéls non couverts par les articles 1792 et 2270 du Code civil. Toute action de ce chef n'est toutefois recevable que si elle est intentée dans un délai de six mois à partir de la date à laquelle le cocontractant a eu connaissance du vice.

**Article 11 - Transfert des risques**

Le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code civil s'opère au fur et à mesure de l'exécution des travaux ou de la livraison de matériaux, marchandises ou installations.

**Article 12. Clause résolutoire**

En cas de manquement du Cocontractant à ses obligations, l'Entreprise a le choix d'opter soit pour l'exécution forcée du contrat, soit pour la résolution du contrat de plein droit avec dommages et intérêts sans mise en demeure préalable et sans devoir passer préalablement par un Juge.

De manière non exhaustive, les parties s'accordent pour considérer le défaut de paiement d'une facture comme constitutif d'un manquement grave.

Le contrat prend fin automatiquement en cas de faillite ou de mise en liquidation d'une des parties. Les sommes dues au moment de la faillite ou de la décision de mise en liquidation deviennent immédiatement exigibles.

En cas de réorganisation judiciaire, toutes les sommes dues deviennent immédiatement exigibles et il pourra être mis fin au contrat en cours s'il n'est pas remédié au défaut de paiement dans les 15 jours de la mise en demeure qui sera adressée par le Vendeur.

**Article 13. Force majeure**

L'Entreprise ne sera pas tenue responsable pour défaut ou retard dans l'exécution de ses obligations mentionnées ci-dessus s'ils sont causés par grève, incendie, explosion, émeute, guerre, invasion, crise sanitaire, panne de machine ou équipement, incapacité d'obtenir du matériel ou de l'énergie, défaillance d'un fournisseur ou d'un sous-traitant, et par toute autre cause similaire, indépendante de la volonté de l'Entreprise et ceci pendant la durée de la force majeure.

**Article 14 – Litiges**

Les présentes conditions générales sont régies par le droit belge. Tout litige relatif à la validité, l'interprétation, l'exécution, l'annulation ou la résolution des présentes conditions générales relève de la compétence exclusive des juridictions francophones de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles.

Avant tout recours au tribunal, tout litige technique concernant l'exécution des travaux visés au présent contrat peut, à la demande d'un des intervenants construction, être porté devant la Commission de Conciliation Construction, Espace Jacquemotte, rue Haute 139 à 1000 Bruxelles (tel. 02/504.97.86 – fax 02/504.97.84).

## PREAMBULE

De BV Coris Immo, ingeschreven bij de Kruispuntbank voor Bedrijven onder het nummer 0846.778.425, en waarvan het hoofdkantoor is gevestigd te 1702 Dilbeek, Snijbos 17. Wordt «Medecontractant» genoemd, elke vennootschap of persoon die goederen verwerft of diensten aanbiedt door de onderneming. Voor elke bestelling die uitdrukkelijk door de onderneming wordt aanvaard, is de onderneming onderworpen aan de hieronder beschreven verkoopvoorwaarden, voor zover deze niet in strijd zijn met de bepalingen in een schriftelijk contract tussen de Koper en de onderneming. Elke tegengestelde voorwaarde opgelegd door de koper zal daarom, bij gebreke aan uitdrukkelijke aanvaarding, niet afdwingbaar zijn jegens de Vennootschap, ongeacht het tijdstip wanneer het onder zijn aandacht is gebracht. Het feit dat de Vennootschap op een bepaald moment geen gebruik maakt van een van deze algemene verkoopvoorwaarden, kan niet worden geïnterpreteerd als een afstand van het recht om later gebruik te maken van een van deze voorwaarden.

**Artikel 1 - Geldigheidsduur aanbiedingen**

Als ze niet binnen 30 kalenderdagen na ondertekening worden aanvaard, zijn onze aanbiedingen niet langer bindend.

**Artikel 2 - Offerte en bestelling**

Technische verteenwoordigers hebben niet de bevoegdheid om de onderneming te binden. Eenzijdige beëindiging of gedeeltelijke annulering van een deel van de aanvaarde en ondertekende prijsopgave en / of bestelling is onderworpen aan betaling van een schadevergoeding gelijk aan 30% van het bedrag van de prijsopgave en / of de bestelling.

**Artikel 3 - Betaling**

Tenzij anders overeengekomen, wordt de prijs van de onderneming, voorafgaand aan de aanvang van de werken, gefactureerd als een aanbetaling van tenminste 30% van het totale bedrag van de offerte en / of de bestelling. Het saldo wordt gefactureerd in periodieke termijnen, naar rato van de voortgang. BTW, andere belastingen en heffingen, en hun wijzigingen, zijn steeds ten laste van de Medecontractant. De facturen zijn betaalbaar binnen 7 kalenderdagen na factuurdatum, bij gebreke daarvan zullen de verschuldigde bedragen van rechtswege en zonder dwang - toepassing van de wettelijke rente - rente opbrengen. Evenzo worden de verschuldigde bedragen die de medecontractant op de vervaldag niet betaald heeft automatisch en zonder ingebrekestelling verhoogd met een forfaitaire schadevergoeding van 10% van het openstaande bedrag met een minimum van € 125.

**Artikel 4 - Prijsherziening**

Zelfs in het geval van een absoluut forfait geeft elke wijziging van lonen, sociale lasten, prijs van materialen of hun transport aanleiding tot een prijsherziening die moet worden doorgevoerd bij het factureren van de uitgevoerde werken volgens de volgende formule:

$$p = P \times (0,40 \times s + 0,40 \times i + 0,20)$$

«P» is de hoeveelheid verricht werk en «p» is deze aangepaste hoeveelheid. 'S' is het gemiddelde uurloon vastgesteld door de Nationale Paritaire Commissie voor de Bouw, van kracht op de 10e dag voorafgaand aan de indiening van de inschrijving en verhoogd met het totale percentage sociale lasten en verzekeringen dat op die datum is toegelaten door de Minister van Communicatie en van infrastructuur; «s» is dit uurloon, geregistreerd tijdens de uitvoering van de werkzaamheden waarop het betalingsverzoek betrekking heeft, vermeerderd met het voormelde percentage dat gedurende deze periode is toegelaten. «I» is de maandelijkse index die is vastgesteld door de Commissie van de Mercuriale des Matériaux de Construction en die van kracht is op de 10e dag voorafgaand aan de indiening van de offerte «i» is dezelfde index die is geregistreerd tijdens de uitvoering van het werk dat in aanmerking wordt genomen door het betalingsverzoek.

**Artikel 5 - Onvoorziene omstandigheden en onvoorziene beperkingen**

Alle omstandigheden die redelijkerwijs niet te voorzien waren op het moment van de indiening van de aanbieding en onvermijdelijk, die de uitvoering van het contract moeilijker of duurder zouden maken op een financieel of ander plan dan normaal was voorzien, zullen als geval van overmacht worden beschouwd. Ze geven ons redenen om de herziening of beëindiging van het contract aan te vragen. Indien deze omstandigheden een onderbreking van de werkzaamheden veroorzaken, wordt de uitvoeringstermijn automatisch opgeschort voor de duur van de onderbreking, vermeerderd met de tijd die nodig is voor de hervatting van de werf.

**Artikel 6 - Wijzigingen en meerwerk**

Zelfs in het geval van een absolute vaste prijs kan elke wijziging of elk bijkomend werk besteld door de Medecontractant en de bepaling van de gerelateerde prijs met alle wettelijke middelen worden bewezen.

**Artikel 7 - Veiligheidscoördinatie**

Tenzij anders vermeld, zijn de veiligheidsmaatregelen opgelegd door de veiligheidscoördinator en niet bekend op het moment van levering van ons aanbod, niet inbegrepen in de prijs daarvan.

**Artikel 8 - Werkdagen en uitvoeringstermijn**

Tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen, zijn onze uitvoeringstermijnen vastgesteld in werkdagen. Als werkdagen worden niet in aanmerking genomen : zaterdag, zondagen en wettelijke feestdagen, jaarlijkse vakantie- en inhaalrustdagen, alsmede dagen waarop het werk niet kan worden uitgevoerd als gevolg van weersomstandigheden of de gevolgen daarvan voor ten minste 4 uur. In geval van vertraging in de uitvoering door ons feit, zijn wij aansprakelijk voor een vergoeding van 3 / 10.000 van de totale prijs van de uitgevoerde werken exclusief btw, per kalenderdag (met een limiet van 5% van het totale bedrag van de werken exclusief btw, ). Deze vergoeding is enkel verschuldigd voor de periode na de ingebrekestelling die de aanbestedende dienst aan ons richt per aangetekende zending.

**Artikel 9 - Ontvangst (en)**

De voorlopige oplevering van de werken geschiedt door de medecontractant bij oplevering/voltooiing, niettegenstaande kleine onvolkomenheden die binnen een redelijke termijn kunnen worden hersteld. Indien de medecontractant niet aanwezig is bij of geldig vertegenwoordigd is op deze receptie binnen de 15 dagen na het aan hem gezonden verzoek, wordt de voorlopige aanvaarding geacht te zijn verkregen na het verstrijken van de bovengenoemde termijn van 15 dagen. Voorlopige oplevering houdt de instemming van de medecontractant in met het hem geleverde werk en sluit elk verhaal van zijn kant op zichtbare gebreken uit. De datum van voorlopige oplevering vormt het uitgangspunt voor een tienjarige aansprakelijkheid. De werken die in staat van ontvangst worden aangetroffen, worden, totdat het tegendeel is bewezen, verondersteld te zijn geweest op de datum die voor hun voltooiing is bepaald of op de datum van daadwerkelijke voltooiing die door de aannemer in zijn aanvraag tot aanvaarding is aangegeven. De definitieve oplevering vindt plaats één jaar na de voorlopige oplevering volgens dezelfde procedures.

**Artikel 10 - Verborgene dagelijkse gebreken**

Gedurende één jaar vanaf de datum van voorlopige oplevering neemt de aannemer de verantwoordelijkheid op zich voor verborgene dagelijkse gebreken die niet vallen onder de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek. Elke actie op dit gebied is echter alleen ontvankelijk als deze wordt ingesteld binnen zes maanden na de datum waarop de medecontractant kennis heeft genomen van het gebrek.

**Artikel 11 - Risico-overslag**

De overdracht van de risico's bedoeld in de artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek vindt plaats bij de uitvoering van het werk of de levering van materialen, goederen of installaties.

**Artikel 12 - Beëindiging clause**

In het geval dat de Medecontractant zijn verplichtingen niet nakomt, heeft de Vennootschap de keuze om ofwel te kiezen voor de gedwongen uitvoering van het contract, ofwel voor de beëindiging van het contract van rechtswege met schadevergoeding en aanrekening interesten, zonder voorafgaande kennisgeving en zonder te moeten aanspraak maken op een rechter. Op gelimiteerde wijze komen de partijen overeen om het niet betalen van een factuur als een ernstige inbreuk te beschouwen. De overeenkomst eindigt automatisch in geval van faillissement of liquidatie van een van de partijen. De bedragen die verschuldigd zijn op het moment van het faillissement of de liquidatiebeslissing worden onmiddellijk opeisbaar. In geval van gerechtelijke reorganisatie worden alle verschuldigde bedragen onmiddellijk opeisbaar en kan het huidige contract worden beëindigd als het betalingsachterstand niet binnen 15 dagen na de ingebrekestelling door de verkoper wordt verholpen.

**Artikel 13 - Overmacht**

Het bedrijf kan niet verantwoordelijk worden gehouden voor het niet of niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen als deze veroorzaakt zijn door staking, brand, explosie, oproer, oorlog, invasie, gezondheids crisis, defect aan machines of uitrusting, onvermogen om apparatuur te verkrijgen of energie, het falen van een leverancier of onderaannemer, en voor elke andere gelijkaardige oorzaak, onafhankelijk van de wil van de Vennootschap en dit tijdens de periode van overmacht.

**Artikel 14 - Geschillen**

Deze algemene voorwaarden worden beheerst door het Belgische recht. Elk geschil met betrekking tot de geldigheid, interpretatie, uitvoering, annulering of oplossing van deze algemene voorwaarden valt onder de exclusieve bevoegdheid van de Franstalige rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Brussel.

Alvorens een beroep te doen op de rechtbank, kan elk technisch geschil betreffende de uitvoering van de werken waarnaar in dit contract wordt verwezen, op verzoek van een van de bouwvakkers worden voorgelegd aan de Commission de Conciliation Construction, Espace Jacquemotte, rue Haute 139 te 1000 Brussel (tel.02 / 504.97.86 - fax 02 / 504.97.84).