**VOORBEELD OVEREENKOMST TUSSEN**

**DE OPDRACHTGEVER EN ARCHITECT**

Tussen

–

–

–

Hierna genoemd "OPDRACHTGEVER"[[1]](#footnote-1)

en

–

–

* Email:

Ingeschreven met inschrijvingsnummer ... bij de Orde van Architecten en ressorterend onder de Provinciale raad van …....................... met zetel te …...................................................................................................................................................;

hierna genoemd "ARCHITECT"

is overeengekomen wat volgt :

**Artikel 1: Bouwplaatsgegevens en bepaling van de bouwwerken**

* Het bouwwerk omvat
* Het bouwwerk is gelegen
* Kadastraal gekend onder ……………………………. Afdeling, sectie ………….. Nr.
* De OPDRACHTGEVER verklaart eigenaar te zijn van de grond/het te renoveren gebouw, verkregen bij authentieke akte van / verklaart over de nodige machtiging te beschikken om te bouwen op het bouwperceel/werken uit te voeren aan voormeld gebouw

De OPDRACHTGEVER bezorgt vooraleer de studies worden aangevat :de eigendomstitels, de juiste terreingegevens met afpalingen en terreinhoogten, de stedenbouwkundige voorschriften en alle nodige inlichtingen.

Om het ontwerp te kunnen opmaken verzamelt de ARCHITECT inlichtingen o.a. bij de verschillende administraties en regies in naam en voor rekening van de OPDRACHTGEVER.

De OPDRACHTGEVER stelt de ARCHITECT in kennis van alle werkelijke en persoonlijke lasten alsmede van alle gebeurlijke openbare of private erfdienstbaarheden met betrekking tot het erf waarop gebouwd zal worden. Indien nodig met zijn landmeter duidt de OPDRACHTGEVER de juiste terreinbegrenzing aan.

De werken moeten worden opgevat in functie van het programma dat de OPDRACHTGEVER aan de ARCHITECT heeft voorgelegd met het oog op een verwezenlijking voor een waarde van een project met een budget rond de …………….... EUR, exclusief BTW. Dit budget is benaderend en omvat[[2]](#footnote-2):

– Een instapklare woning, exclusief schilderwerk [eventueel aan te vullen]

– Een gesloten ruwbouw [eventueel aan te vullen][[3]](#footnote-3)

– Een afgewerkte woning, exclusief [de niet inbegrepen delen aanvullen: open haar, sanitair, keuken, electriciteit]

De architect stelt op basis van het voorgelegde programma een voorlopige raming op aan de hand van standaardeenheidsprijzen per m2 die als basis wordt genomen voor de berekening van het ereloon. De geactualiseerde raming zal na het indienen van het bouwaanvraagdossier en de offertes van de aannemer(s) worden opgemaakt.

Dit bedrag geldt niet als een overeengekomen kostprijs met de ARCHITECT en houdt geen enkele aansprakelijkheid in van de ARCHITECT i.v.m. de uiteindelijke kostprijs voor het project

De ARCHITECT gaat met betrekking tot het budget slechts een middelenverbintenis aan

De uiteindelijke kostprijs wordt bepaald tussen de OPDRACHTGEVER en de aannemers.

**Artikel 2: Opdracht en verplichtingen van de ARCHITECT**

***2.1. Opdracht***

De OPDRACHTGEVER vertrouwt aan de ARCHITECT de opdracht toe:

* Volledige opdracht (ontwerp, controle, andere taken)[[4]](#footnote-4)

In geval van verbreking van de overeenkomst, erkent de OPDRACHTGEVER dat de ARCHITECT hem heeft geïnformeerd dat de werken niet kunnen uitgevoerd worden of verder gezet worden zonder controle van een andere architect.

De opdrachtgever bevestigt uitdrukkelijk dat, ten einde te voldoen aan deze wettelijk verplichtingen, hij de controle op de uitvoering zal toewijzen aan een andere architect. De ARCHITECT zal, in voorkomend geval, de Orde van Architecten en de overheidsinstantie die de vergunning heeft afgeleverd kennis geven van de verbreking van de opdracht.

***2.2. Ontwerp Opdracht***

Het ontwerp omvat :

* De studie van het programma met inbegrip van de nodige onderzoeken van de grond
* Opmaken van schetsontwerpen (ten hoogste drie voor een zelfde terrein of een zelfde programma; elke bijkomende schets verleent recht op een bijkomende vergoeding)
* Opmaken van het voorontwerp;
* Opmaken en samenstellen van het dossier tot aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning[[5]](#footnote-5)
* Opmaken van het uitvoeringsontwerp ; dit laatste omvat (2 voorbeelden)

(i) Het opstellen van het aanbestedingsdossier (plannen, bestekken en meetstaten) van de volgende loten :

* ruwbouw, pleisterwerk en vloeren,
* timmer- en schrijnwerk,
* dakwerken,
* elektriciteit,
* verwarming
* sanitair.

(ii) Indien bepaalde deeltaken niet uitgevoerd worden door de ARCHITECT :

Het opstellen van het aanbestedingsdossier voor de volgende loten OF met uitsluiting van de volgende loten :

* De coördinatie van eventuele sonderingen alsmede de gespecialiseerde studies van stabiliteit, akoestiek, en van technische uitrustingen zoals HVAC, elektriciteit, enz… ; deze coördinatie houdt geen verplichting in tot controle van de resultaten van de studie, waarvoor enkel de uitvoerders van de studies aansprakelijk zijn;
* De nodige maatregelen voor de aanbesteding :

- Medewerking bij beoordeling van de offerten en toewijzing.

- Het opmaken van detailplannen teneinde de aannemer in staat te stellen de architecturale opdracht te begrijpen en uit te voeren.

***2.3. Controle***

***2.3.1 Controle op het verzekeringsattest***[[6]](#footnote-6)

De OPDRACHTGEVER en de ARCHITECT zullen, vooraleer de betrokken verzekeringsplichtige bouwpartner tussenkomt op de werf, een verzekeringsattest opvragen waaruit moet blijken dat diens tienjarige aansprakelijkheid zoals vastgelegd in artikel 1792 BW voor dit project is verzekerd. De OPDRACHTGEVER verbindt zich ertoe enkel bouwpartners toe te laten op de werf die dit attest voorleggen. Ten einde de ARCHITECT toe te laten zijn controleopdracht uit te voeren, zal de OPDRACHTGEVER de ARCHITECT tijdig op de hoogte brengen van de geplande tussenkomst van de verzekeringsplichtige bouwpartner.

***2.3.2 Controle op de uitvoering***

De controle op de werken omvat de algemene controle op de uitvoering, conform aan de goedgekeurde plannen en de regels van de kunst.

De controle houdt geen bestendig toezicht of leiding van de werken in en is een nazicht van wat de aannemer heeft uitgevoerd of op dat ogenblik uitvoert. De controle op de uitvoering van de werken houdt enkel een algemeen nazicht van de werken in, met uitsluiting van het permanent toezicht op de verwerking van de materialen, waarvoor de aannemer verantwoordelijk is. De ARCHITECT kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor het feit dat ten gevolge van zijn controle reeds uitgevoerde werken moeten afgebroken of gewijzigd worden. De ARCHITECT is evenmin verantwoordelijk voor de gebeurlijke vertraging ten wijten aan of gevolgen van de weigering van de aannemer om zijn fouten te herstellen.

De controle zal onder meer worden uitgevoerd door werfbezoeken waarvan de ARCHITECT het tijdstip en de frequentie autonoom bepaalt in functie van de aard en de vooruitgang van de werken. De ARCHITECT zal minstens 1 maal per week de werf bezoeken alsmede op belangrijke tijdstippen in het verloop van de werkzaamheden mits hij tijdig door de uitvoerders en/of de opdrachtgever op de hoogte werd gebracht van de planning van de werken.

Van elk werfbezoek zal een genummerd verslag worden opgesteld dat aan alle belanghebbenden zal bezorgd worden. De mededeling per fax of e-mail geldt als bewijs van verzending. De goedkeuring van het werfverslag zal steeds als eerste agendapunt op de volgende werfvergadering worden besproken.

Belangrijke wijzigingen of beslissingen genotuleerd in een werfverslag dienen medeondertekend te worden door de opdrachtgever of per afzonderlijke post aan de betrokken partijen overgemaakt

De controle op de uitvoering van de werken geschiedt door een wettelijk daartoe bevoegd persoon

De ARCHITECT is niet verantwoordelijk indien de aannemer geen gevolg geeft aan de opmerkingen vermeld in de werfverslagen of weigert om de vereiste herstellingen en/of aanpassingen uit te voeren.

***2.4. Andere taken***

*2.4.1 Bijstand bij de oplevering*

De ARCHITECT verleent bijstand bij de oplevering van de werken tussen aannemers en OPDRACHTGEVER. De taak van de ARCHITECT bestaat er bij de oplevering van de werken in de OPDRACHTGEVER bij te staan en te oordelen of het werk door de aannemer of de aannemers overeenkomstig de plans en het bestek uitgevoerd is. Hij adviseert de opdrachtgever of eventuele tekortkomingen dienen aanleiding te geven tot herstelling of weigering van de oplevering.

*2.4.2. Nazicht van de rekeningen*

De ARCHITECT verleent bijstand bij het nazicht van de rekeningen. Hij adviseert de OPDRACHTGEVER omtrent de juistheid van de aangerekende bedragen in het licht van de uitgevoerde werken. Dit nazicht houdt evenwel geen aanvaarding in van de facturen. Enkel de OPDRACHTGEVER is hiertoe bevoegd.

***2.5. Grenzen van de taak van de ARCHITECT***

*2.5.1. De ARCHITECT is niet de gevolmachtigde of de lasthebber van de OPDRACHTGEVER*

2.5.2. *Aard van de verbintenissen*

De overeenkomst is een middelenverbintenis waarbij de ARCHITECT zijn opdracht vervult door tijdig de nodige prestaties te leveren die zich opdringen door de aard en de belangrijkheid van de constructieve uitvoeringen.

*2.5.3. De hieronder vermelde prestaties maken geen deel uit van de overeenkomst,*

* De topografische opmeting van bouwterreinen, de opmeting van bestaande gebouwen en van aanpalende eigendommen.
* Het grondonderzoek zelf en de hiermee gepaard gaande sonderingen, graafwerken, enz….
* Opzoekingen en enquêtes naar ondergrondse leidingen, funderingsresten en andere verborgen hindernissen.
* De eigenlijke technische studies zelf van de stabiliteit, elektriciteit, verwarming, sanitair, binnenuitrusting, tuinaanleg en andere gespecialiseerde technieken.
* Het opstellen van staten van bevinding (plaatsbeschrijvingen).
* De studie van de binnenhuisinrichting, decoratie en inrichting.
* De administratieve verrichtingen voor de overname van scheidingsmuren.
* Deskundige onderzoeken.

Indien de OPDRACHTGEVER zou beslissen deze taken of een deel ervan toe te vertrouwen aan de ARCHITECT dan zullen de bijkomende prestaties vergoed worden conform art.6.2 hierna

*2.5.4 Coördinatie van de aannemingen*

Bij algemene aanneming is de coördinatie ten laste van de algemene aannemer.

Bij gesplitste aanneming is de coördinatie ten laste van de OPDRACHTGEVER.

**Artikel 3: Wettelijk verplicht aan te stellen bouwpartners**

**3.1 VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR**

Dit artikel zal verschillend opgesteld zijn naargelang het de ARCHITECT (1) of de OPDRACHTGEVER (2) is die de coördinator(en) aanstelt.

*(1) Bouwwerken met een totale oppervlakte kleiner dan 500 m²*

De ARCHITECT vestigt de aandacht van de OPDRACHTGEVER op de bepalingen van de Wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk (in het bijzonder de artikels 14-32) en van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, waarvan de laatste wijziging werd ingevoerd bij K.B. van 19 januari 2005 (*B.S.*, 27 januari 2005).

De ARCHITECT wijst er in het bijzonder op dat de studiefase van het project niet kan worden aangevat alvorens een coördinator-ontwerp is aangesteld en dat de uitvoering van de werken niet kan worden aangevangen alvorens een coördinator-verwezenlijking is aangesteld.

De ARCHITECT zal een coördinator-ontwerp aanstellen. De ARCHITECT zal de verplichtingen die hem worden opgelegd door het K.B. van 25 januari 2001 in hoedanigheid van bouwdirectie belast met het ontwerp naleven en zal er in het bijzonder op toezien dat de coördinator-ontwerp:

1. op volledige en voldoende wijze de verplichtingen naleeft die de in voege zijnde regelgeving hem oplegt;
2. bij alle stadia van alle activiteiten met betrekking tot de uitwerking, de wijzigingen en de aanpassingen van het ontwerp van het bouwwerk wordt betrokken;
3. alle inlichtingen nodig voor de uitvoering van zijn taken ontvangt; desbetreffend wordt de veiligheidscoördinator uitgenodigd op alle vergaderingen belegd door de bouwdirectie belast met het ontwerp en ontvangt hij alles studies uitgevoerd door de bouwdirectie belast met het ontwerp binnen een termijn die hem toelaat zijn taken naar behoren te vervullen;
4. bij het eind van zijn opdracht aan de bouwheer of bouwheren, een exemplaar van het aangepast veiligheids- en gezondheidsplan, desgevallend van het aangepast coördinatiedagboek en van het post-interventiedossier overmaakt, tegen ontvangstbewijs.

De ARCHITECT zal een coördinator-verwezenlijking aanstellen. De ARCHITECT zal de verplichtingen die hem worden opgelegd door het K.B. van 25 januari 2001 in hoedanigheid van bouwdirectie belast met de controle op de uitvoering naleven en zal er in het bijzonder op toezien dat de coördinator-verwezenlijking:

1. op volledige en voldoende wijze de verplichtingen naleeft die de in voege zijnde regelgeving hem oplegt;
2. bij alle stadia van alle activiteiten met betrekking tot de uitwerking van het bouwwerk wordt betrokken;
3. alle inlichtingen nodig voor de uitvoering van zijn taken ontvangt; desbetreffend wordt de veiligheidscoördinator uitgenodigd op alle vergaderingen belegd door de bouwdirectie belast met de uitvoering en de bouwdirectie belast met de controle op de uitvoering en ontvangt hij alles studies uitgevoerd door de bouwdirecties binnen een termijn die hem toelaat zijn taken naar behoren te vervullen;
4. bij het eind van zijn opdracht aan de bouwheer of bouwheren, een exemplaar van het aangepast veiligheids- en gezondheidsplan, desgevallend van het aangepast coördinatiedagboek en van het post-interventiedossier, zoals voorzien in het K.B. van 25 januari 2001, overmaakt tegen ontvangstbewijs.

Na de beëindiging van de opdracht van de coördinator-verwezenlijking, zal de OPDRACHTGEVER het post-interventiedossier moeten aanvullen en is hij verplicht om:

* + het bij elke notariële akte te voegen die wordt opgesteld met betrekking tot de volledige of gedeeltelijke vervreemding van het bouwwerk;
  + het ter beschikking van elke huurder te houden;
  + het ter beschikking van de veiligheidscoördinator of aannemers te houden bij latere werken.

Deze aanstellingen gebeuren door de ARCHITECT in naam en voor rekening van de OPDRACHTGEVER en zullen het voorwerp uitmaken van afzonderlijke, schriftelijke overeenkomsten. De veiligheidscoördinator is geen onderaannemer van de ARCHITECT, noch een aangestelde in de zin van artikel 1384, 1e lid, B.W.

*Of*

De OPDRACHTGEVER verklaart werkgever te zijn en zelf in te staan voor de aanstellingen van de Veiligheidscoördinator Ontwerp en verwezenlijking

De lasten en kosten ontstaan uit de tussenkomst van de coördinator-ontwerp en van de coördinator-verwezenlijking zijn uitsluitend ten laste van de bouwheer. De OPDRACHTGEVER verbindt er zich toe om de kosten en erelonen van de veiligheidscoördinator rechtstreeks aan de veiligheidscoördinator te betalen, na voorlegging van diens facturen door de ARCHITECT.

*(2) Bouwwerken met een totale oppervlakte gelijk aan of groter dan 500 m²*

De ARCHITECT vestigt de aandacht van de OPDRACHTGEVER op de bepalingen van de Wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk (in het bijzonder de artikels 14-32) en van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, zoals deze van kracht zijn op de datum van het afsluiten van deze overeenkomst.

De OPDRACHTGEVER zal één coördinator-ontwerp aanstellen tijdens de studiefase van het bouwwerk en, voor de aanvang van de uitvoering van de werken op de tijdelijke of mobiele werkplaats, één coördinator-verwezenlijking, overeenkomstig de bepalingen van het K.B. van 25 januari 2001, waarvan de laatste wijziging werd ingevoerd bij K.B. van 19 januari 2005 (*B.S..*, 27 januari 2005).

Deze aanstellingen zullen het voorwerp uitmaken van één of meerdere afzonderlijke, schriftelijke overeenkomsten. Deze aanstellingen gebeuren in naam en voor rekening van de OPDRACHTGEVER. De lasten en kosten ontstaan uit de tussenkomst van de coördinator-ontwerp en van de coördinator-verwezenlijking zijn uitsluitend ten laste van de OPDRACHTGEVER. De OPDRACHTGEVER verbindt er zich toe om de kosten en erelonen van de veiligheidscoördinator rechtstreeks aan de veiligheidscoördinator te betalen.

De bouwheer verbindt zich ertoe om de verplichtingen die hem worden opgelegd door het K.B. van 25 januari 2001 na te leven.

De ARCHITECT wijst er in het bijzonder op dat de studiefase van het project niet kan worden aangevat alvorens een coördinator-ontwerp is aangesteld en dat de uitvoering van de werken niet kan worden aangevangen alvorens een coördinator-verwezenlijking is aangesteld.

Na de beëindiging van de opdracht van de coördinator-verwezenlijking, zal de bouwheer het post-interventiedossier moeten aanvullen en is hij verplicht om:

* + het bij elke notariële akte te voegen die wordt opgesteld met betrekking tot de volledige of gedeeltelijke vervreemding van het bouwwerk;
  + het ter beschikking van elke huurder te houden;
  + het ter beschikking van de veiligheidscoördinator of aannemers te houden bij latere werken.

**3.2 EPB-*AANGESTELDE***

*Inhoud clausule afhankelijk van gewest waar de werken worden uitgevoerd.*

*In Vlaanderen moet een EPB-verslaggever, in Wallonië een EPB-Verantwoordelijke en in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een EPB-adviseur worden aangesteld.*

*Deze clausule kan worden gedownload via MyProtect.*

**3.3 VENTILATIEVERSLAGGEVER**[[7]](#footnote-7)

De OPDRACHTGEVER stelt tijdig een ventilatieverslaggever aan.

De OPDRACHTGEVER verklaart te zijn geïnformeerd dat door de ventilatieverslaggever minstens een ventilatievoorontwerp en een ventilatieprestatieverslag moeten worden opgemaakt.

**Artikel 4: Technische raadgevers**

Technische raadgevers zoals ingenieurs en / of andere specialisten worden met voorafgaande instemming van de ARCHITECT door de OPDRACHTGEVER aangeduid. De uitvoering van deze gespecialiseerde studies behoren niet tot de opdracht van de ARCHITECT. Hiervoor worden afzonderlijke overeenkomsten opgemaakt tussen de technische raadgever en de OPDRACHTGEVER,die er zich toe verbindt de technische raadgevers tevens te gelasten met de controle op de uitvoering van de werken waarop de studies betrekking hebben en hen te verplichten hun aansprakelijkheid terzake voldoende te verzekeren

De opdracht van de ARCHITECT inzake de gespecialiseerde studies beperkt zich tot:

* het verifiëren dat de studies van de technische raadgevers overeenstemmen met het architectuurontwerp;
* het geven van de nodige richtlijnen teneinde de respectievelijke controles te coördineren;
* de integratie van de de studies van de technische raadgevers in het architectuurontwerp.

De technische raadgevers zijn zelf aansprakelijk voor de uitvoering van de studie, de vertragingen, fouten of wijzigingen aan deze studies, alsmede voor de controle op de werken met betrekking tot de gespecialiseerde studies.

**Artikel 5: Intellectuele eigendomsrechten**

Niettegenstaande de betaling van ereloon, behoudt de ARCHITECT alle intellectuele eigendomsrechten op de plannen, studies, voorontwerpen, en het werk. Hij heeft het exclusieve recht op de gehele of gedeeltelijke reproductie.Hij mag op zijn kosten zijn naam aanbrengen op het werk . De ARCHITECT heeft het uitsluitende recht op bekendmaking.

Enkel omwille van stedenbouwkundige of technische vereisten kunnen de plannen aangepast worden.

De OPDRACHTGEVER erkent te zijn geïnformeerd dat de ARCHITECT geenszins gehouden is de plannen in digitaal formaat (autocad/dwg) over te maken.

**Artikel 6: Kosten en erelonen**

***6.1. Bepaling van het ereloon***

Varianten

(i) Het ereloon bedraagt EUR … … … forfaitair exclusief BTW.

(ii) Het ereloon bedraagt [CIJFER] % van het bedrag van de uitgevoerde werken.

Het ereloon wordt berekend op de totale waarde en / of kostprijs van de werken, inbegrepen deze die door de OPDRACHTGEVER zelf uitgevoerd worden, met inbegrip van eventuele prijsherzieningen. Waardeverminderingen zijn niet van toepassing bij de berekening van het ereloon. Het ereloon wordt voorlopig berekend op basis van de voorlopige raming in art. 1. Het zal aangepast worden volgens de werkelijke kostprijs, inbegrepen de herzieningen.

Voor de vaststelling van de voorschotten wordt het ereloon provisioneel begroot op [BEDRAG] exclusief BTW.

(iii) Het ereloon wordt samengesteld als volgt:

\* [X] % van de bouwprijs voor het opstellen van de ontwerpen, de uitvoerings- en detailplannen, de bestekken en lastenboeken, de coördinatie van de studies en van alle taken die moeten leiden tot de aflevering van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning[[8]](#footnote-8).

\* [X] per uur voor het vervullen van alle andere taken vanaf het ogenblik dat de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning[[9]](#footnote-9) is afgeleverd met uitzondering van het opstellen van detailplannen welke in het procentueel ereloon zijn inbegrepen voor zover de opstellen ervan [AANTAL] uur niet overschrijdt. Deze taken omvatten zonder beperkend te zijn: het opstellen van plaatsbeschrijvingen, de controle op de werken, het nazicht van de facturen, bijstand bij de keuze van materialen, de redactie van de werfverslagen, de redactie van de proces-verbalen van oplevering, het nazicht van de eindafrekening, de tijd voor het opstellen van detailplannen boven de [AANTAL] uur, enz. …

\* Het bedrag van het ereloon kan nooit minder zijn dan [BEDRAG] of méér bedragen van [BEDRAG].

Voor de vaststelling van de voorschotten wordt het ereloon provisioneel begroot op [BEDRAG] exclusief BTW.

(iv) Het ereloon wordt forfaitair bepaald op [BEDRAG] per m³. De opmeting zal na de uitvoering gebeuren met inachtneming van volgende meetcode: [[10]](#footnote-10)

Voor de vaststelling van de voorschotten wordt het ereloon provisioneel begroot op [BEDRAG] exclusief BTW.

De B.T.W. op de erelonen is ten laste van de OPDRACHTGEVER. Deze is noch in de eenheidsprijs begrepen, noch in de berekeningen vervat.

***6.2. Vergoeding van bijkomende prestaties***

De ARCHITECT verbindt er zich toe om, diensten die conform art.2.5 hierboven niet zijn inbegrepen in zijn opdracht uit te voeren tegen een bijkomend ereloon dat, hetzij forfaitair zal worden vastgelegd in overleg tussen partijen, hetzij in regie zal worden vergoed tegen de volgende tarieven (excl. BTW):

<functie> <bedrag> Euro/u[[11]](#footnote-11)

<kosten> <bedrag>/stuk (voorbeelden: fotokopie (EUR/A4 afdruk); planafdruk (EUR/m²); plot (EUR/m²); secretariaat (EUR/pagina) kleurkopie, vergroting, verkleining, port- en koerierskosten (kostprijs); verplaatsingen (EUR/km)

Deze bijkomende prestaties maken deel uit van een voorafgaandelijke en schriftelijke overeenkomst. De impact van deze bijkomende diensten op de voorziene planning voor het Project wordt dan tevens begroot en desgevallend aangepast.

***6.3. Opeisbaarheid van het ereloon***

Het ereloon voorzien in artikel 6.1. is opeisbaar als volgt:

[ ] procent als voorschot

[ ] procent bij indiening dossier tot het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning[[12]](#footnote-12)

[ ] procent bij aanvang der werken

[ ] procent in functie van de vordering van de werken

[ ] saldo bij de voorlopige oplevering.

Het bedrag van het saldo wordt berekend na het opmaken van voorstellen van voorlopige betaalstaten. Zijn op dat ogenblik sommige aannemingsrekeningen nog niet opgemaakt of zijn deze niet in het bezit van de ARCHITECT, dan kan deze het bedrag ervan ramen, onder voorbehoud van een latere herrekening, zo daartoe grond bestaat.

***6.4. Betalingsvoorwaarden***

De betalingen van het ereloon zullen geschieden binnen de dertig kalenderdagen te rekenen vanaf het indienen van de aanvraag door de ARCHITECT.

Een geprotesteerde ereloonnota dient binnen de acht dagen per aangetekend schrijven ter kennis gebracht worden aan de ARCHITECT, omvattende de reden van het protest.

**6.4.1 Wat betreft B2B overeenkomsten : wanneer de opdrachtgever een onderneming betreft :**

Elke ereloonnota die niet betaald wordt binnen de termijn voorzien in de eerste alinea (de vervaldatum), brengt van rechtswege en zonder ingebrekestelling een nalatigheidsintrest op aan de wettelijke intrest, verhoogd met 3%, en wordt vermeerderd met een forfaitaire verhoging van 10% van het nog verschuldigde saldo van de ereloonnota, met een minimum van 75 EUR. De ARCHITECT is gerechtigd zijn prestaties op te schorten indien de ereloonstaten niet uiterlijk binnen de 45 dagen na toezending zijn betaald.

**6.4.2 Wat betreft B2C overeenkomsten : in het geval de opdrachtgever een consument betreft :**

Bij niet-betaling binnen bovenstaande termijn (vervaldatum van de ereloonnota) riskeert de OPDRACHTGEVER onderworpen te worden aan de betaling van een schadebeding (zijnde verwijlsintresten en een forfaitaire vergoeding) volgens onderstaande modaliteiten conform aan de Wet van 4 mei 2023 houdende invoeging van boek XIX “Schulden van de consument” in het Wetboek van Economisch Recht (WER).

Wanneer de OPDRACHTGEVER binnen bovenvermelde termijn zijn schuld niet heeft betaald, zal een eerste herinnering worden gestuurd.

Na ontvangst van deze eerste herinneringsbrief[[13]](#footnote-13) heeft de OPDRACHTGEVER 14 kalenderdagen de tijd om de factuur te voldoen. Deze termijn vangt aan de dag die volgt op de herinnering indien deze per mail werd gestuurd. Wanneer de herinnering per post werd verstuurd, vangt de termijn de derde werkdag na de verzending van de herinnering aan. Indien de laatste dag van de termijn een wettelijke feestdag, zondag of een zaterdag is, dan loopt de termijn af bij het einde van het laatste uur van de daaropvolgende werkdag.

Wanneer de ereloonnota niet betaald wordt binnen bovenstaande herinneringstermijn, kan door de ARCHITECT een ingebrekestelling worden verstuurd (op papier of elektronisch) aan de OPDRACHTGEVER waarbij het nog openstaande ereloon wordt verhoogd met [[14]](#footnote-14):

* een verwijlintrest gelijk aan de intrestvoet zoals bepaald in de Wet van 2 augustus 2002 betreffende de betalingsachterstand bij handelstransacties, en
* een forfaitaire vergoeding gelijk aan a) 20 EUR als het verschuldigde saldo lager dan of gelijk is aan 150 EUR, b) 30 EUR vermeerderd met 10% van het verschuldigde bedrag op de schijf tussen 150,01 EUR en 500 EUR als het verschuldigde saldo tussen 150,01 EUR en 500 EUR is, c) 65 EUR vermeerderd met 5% van het verschuldigde bedrag op de schijf boven 500 EUR met een maximum van 2.000 EUR als het verschuldigde saldo hoger is dan 500 EUR.

Deze ingebrekestelling zal een aantal verplichte vermeldingen bevatten, met name de identificatiegegevens van de schuldeiser (ARCHITECT), de gegevens van het toezichthoudend bestuur (FOD ECONOMIE) de beschrijving van de dienst die de schuld heeft doen ontstaan, de beschrijving van de bedragen die van de schuldenaar kunnen worden geëist, de informatie over de te volgen procedure in geval van betwisting van de schuld (brief schrijven naar schuldeiser), de vermelding dat de schuldenaar kan verzoeken om betalingsfaciliteiten, de vermelding van het recht van de opdrachtgever - consument om alle bewijsstukken op te vragen, de vermelding dat er bij gebrek aan een reactie binnen de termijn van 14 kalenderdagen (ingaan op de derde werkdag na de datum van het versturen van de ingebrekestelling) kan worden overgegaan tot andere maatregelen of handelingen.

Na deze ingebrekestelling start een nieuwe wachttermijn van 14 kalenderdagen die ingaat op de derde werkdag na het versturen van de ingebrekestelling, vooraleer een procedure van invordering kan worden ingezet.

De ARCHITECT is gerechtigd zijn prestaties op te schorten indien de ereloonstaten niet uiterlijk binnen de 45 dagen na toezending zijn betaald.

***6.5. Financiële gevolgen van wijzigingen***

Wanneer grondige wijzigingen door de OPDRACHTGEVER aan het programma worden aangebracht of wijzigingen die zich voordoen ten gevolge van vereisten die worden opgelegd door de vergunningsverlenende overheid of de studie van de bodem in de mate waarin zij niet aan de architect toerekenbaar zijn en die als gevolg hebben dat de ingediende of in opmaak zijnde definitieve ontwerpen grondig herzien of gewijzigd moeten worden, kan de ARCHITECT aanspraak maken op een extra vergoeding voor dit als dusdanig niet meer dienstig geworden werk.

***6.6. Termijnverlengingen***

Indien de uitvoeringstermijn van de werken met ten minste zes maanden verlengd wordt door vertraging veroorzaakt door de OPDRACHTGEVER en / of de aannemer, mag de ARCHITECT een bijkomende ereloonvergoeding vragen voor de hierdoor gecreëerde meerprestaties, aan het tarief zoals voorzien in art.6.2 hierboven.

**Artikel 7: Aansprakelijkheid van de ARCHITECT en verzekering**

***7.1*** De contractuele en tienjarige aansprakelijkheid van de ARCHITECT zijn bepaald door de van kracht zijnde wetten. De tienjarige aansprakelijkheid van de ARCHITECT neemt een aanvang bij de voorlopige oplevering.

De aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken die niet gedekt zijn door de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek wordt conventioneel beperkt tot een periode van 3[[15]](#footnote-15) jaar na de voorlopige oplevering. Elke rechtsvordering uit dien hoofde is slechts ontvankelijk mits ze ingesteld wordt binnen een termijn van zes maanden na de dag dat de OPDRACHTGEVER kennis had of had moeten hebben van het gebrek.

De ARCHITECT is tot geen enkele vorm van aansprakelijkheid gehouden indien de OPDRACHTGEVER afwijkt van de door de overheidsinstanties goedgekeurde plannen of tekeningen. De OPDRACHTGEVER zal de ARCHITECT vrijwaren indien deze aansprakelijk zou worden gehouden in geval van overtredingen op de stedenbouwkundige wetgeving ingevolge een feit te wijten aan de OPDRACHTGEVER.

De ARCHITECT kan nooit aansprakelijk worden gehouden voor laattijdige uitvoeringen, tenzij deze is te wijten aan een fout in zijn hoofde.

***7.2.*** De ARCHITECT draagt geen enkele verantwoordelijkheid voor de handelingen of fouten van de andere bouwpartners, die tussenkomen in de oprichting van het gebouw en tegenover wie hij geen enkele verplichting heeft. De ARCHITECT is slechts verantwoordelijk voor eigen fouten.

Voor zover aan de ARCHITECT door de reglementering op de tijdelijke en mobiele werkplaatsen verplichtingen worden opgelegd inzake de coördinatie van de veiligheid en gezondheid op de werf kan de ARCHITECT enkel aansprakelijk worden gehouden voor zijn persoonlijke fout. De ARCHITECT kan niet aansprakelijk worden gehouden voor de handelingen of fouten van de veiligheidscoördinator.

***7.3.*** De OPDRACHTGEVER aanvaardt dat de ARCHITECT nooit in solidum gehouden kan zijn met de andere bouwpartners voor wie hij nooit verplichtingen heeft ten opzichte van de OPDRACHTGEVER voor schade ten gevolge van gebreken welke niet onder toepassing van de art.1792 en 2270 BW vallen. De OPDRACHTGEVER zal de ARCHITECT slechts aanspreken voor zijn aandeel in de schade.

***7.4.*** De OPDRACHTGEVER aanvaardt dat de ARCHITECT nooit in solidum gehouden kan zijn met de andere bouwpartners voor wie hij nooit verplichtingen heeft ten opzichte van de OPDRACHTGEVER in geval van stabiliteitsbedreigende gebreken die onder toepassing van de art.1792 en 2270 BW vallen. De OPDRACHTGEVER zal de ARCHITECT slechts aanspreken voor zijn aandeel in de schade.

***7.5.*** De ARCHITECT kan niet aansprakelijk gesteld worden, ook niet in ondergeschikte orde, voor de verborgen gebreken van materialen van onderdelen en de door de leverancier of producent opgelegde verwerking.

***7.6.*** De ARCHITECT heeft een verzekering onderschreven die zijn volledige beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheid waarborgt, inclusief de tienjarige aansprakelijkheid zoals vastgelegd in de artikelen 1792/2270 BW, tenzij het gaat om een project van woningbouw en het verzekeringsattest anders bepaalt. Deze polis is geldig afgesloten bij de maatschappij Protect nv, Jetse Steenweg 221 te 1080 Brussel ([info@protect.be](mailto:info@protect.be) tel 02/411.41.14) onder polisnummer Y[[16]](#footnote-16). De polis voorziet gewaarborgde kapitalen van ... en een geografische dekking in ... [[17]](#footnote-17)

De OPDRACHTGEVER aanvaardt dat de burgerlijke aansprakelijkheid van de ARCHITECT is beperkt tot de mate waarin en ten belope van het bedrag waarvoor hij is verzekerd.

**7.7.** Als de controleopdracht van de architect zich beperkt tot de vergunningsplichtige werken en uitdrukkelijk niet de werken betreft zoals opgesomd in artikel 1, kan hij niet verantwoordelijk gesteld worden indien na beëindiging van zijn architectuuropdracht de uitvoering van de resterende werken niet conform de geldende EPB-eisen gebeurt. Dienaangaande verklaart de opdrachtgever de relevante EPB-eisen te kennen en deze ook te zullen naleven of te doen naleven.

Ook naar veiligheidscoördinatie toe verklaart de opdrachtgever de van toepassing zijnde regelgeving te kennen en de richtlijnen/instructies uitgaande van de veiligheidscoördinator te zullen naleven of te doen naleven.[[18]](#footnote-18)

***7.8*** Advisering inzake fiscale aangelegenheden maakt geen onderdeel uit van de opdracht van de ARCHITECT, die geen enkele garantie kan geven inzake de toepassing van een verlaagd BTW-tarief.

De OPDRACHTGEVER is zelf verantwoordelijk voor de toepassing van het correcte BTW-tarief, en dient zich indien nodig voorafgaandelijk bij de BTW-administratie te bevragen of beroep te doen op een specialist ter zake.

***7.9*** De OPDRACHTGEVER is zich bewust van het huidige economische klimaat en de schaarste van bepaalde bouwmaterialen. Hierdoor kunnen zich lopende het project prijsstijgingen voordoen met een impact op het budget en toeleveringsproblemen met een impact op de uitvoeringstermijn. De gevolgen van deze problematiek kunnen niet met zekerheid worden voorspeld noch voorzien. De ARCHITECT kan dan ook niet aansprakelijk worden gesteld voor de desgevallend ongunstige gevolgen van prijsstijgingen en toeleveringsproblemen.

***7.10*** De partijen komen overeen dat het herstel van de schade veroorzaakt door de niet-nakoming van een contractuele verbintenis door een hulppersoon van de architect, binnen de wettelijke grenzen enkel grond is voor een contractuele of buitencontractuele aansprakelijkheidsvordering tegen de architect hoofdschuldenaar en geen grond voor een buitencontractuele aansprakelijkheidsvordering tegen de hulppersoon van de architect, zelfs niet wanneer de gebeurtenis die aan de oorsprong ligt van de schade ook een onrechtmatige daad vormt.

**Artikel 8: Verplichtingen van de OPDRACHTGEVER**

***8.1.*** De OPDRACHTGEVER moet, vooraleer de werken aan te vatten, de ARCHITECT schriftelijk in kennis stellen van het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning[[19]](#footnote-19), het uitzetten van het gebouw door de aannemer en van de aanvang van de werken.

De architect kan niet aansprakelijk worden gehouden voor gebreken in de uitvoering die hun oorsprong vinden in feiten voorafgaand aan de schriftelijke kennisgeving met betrekking tot beslissingen of handelingen waarvan hij geen kennis had.

***8.2.*** De OPDRACHTGEVER stelt bekwame uitvoerders aan. De OPDRACHTGEVER gaat voorafgaandelijk na of er fiscale en/of sociale schulden in hoofde van de aannemer(s) bestaan. Bij elke betaling zal de OPDRACHTGEVER het bestaan van fiscale en/of sociale schulden nagaan en in voorkomend geval de inhoudingen en doorstortingen ten voordele van de RSZ en/of fiscus verrichten.[[20]](#footnote-20) Als de ARCHITECT een ernstig voorbehoud maakt tegenover de bekwaamheid en/of de solvabiliteit van een van de aannemers en de OPDRACHTGEVER in strijd met diens advies toch overgaat tot aanstelling van die aannemer, maakt dit een ernstige contractuele tekortkoming uit in hoofde van de OPDRACHTGEVER, in welk geval de ARCHITECT gerechtigd is zich te beroepen op artikel 9.3 van deze overeenkomst.

***8.3.*** De OPDRACHTGEVER komt niet rechtstreeks tussen in de opdracht van de ARCHITECT en geeft geen richtlijnen aan de uitvoerders zonder medeweten en instemming van de ARCHITECT. De OPDRACHTGEVER zal de aannemer in gebreke stellen wanneer deze de opmerkingen van de ARCHITECT niet opvolgt.

***8.4.*** De OPDRACHTGEVER die zelf werken uitvoert, verklaart zich hiertoe vakbekwaam. Hij verklaart de regels van de kunst te kennen en deze ook te zullen respecteren. Mocht lopende de uitvoering door de ARCHITECT vastgesteld worden dat deze bekwaamheid om de werken uit te voeren niet aanwezig is, dan komen partijen overeen dat de OPDRACHTGEVER alsnog beroep zal doen op een bekwame aannemer. Een weigering hiertoe vanwege de OPDRACHTGEVER kan door de ARCHITECT worden beschouwd als een ernstige contractuele wanprestatie die een beeindiging van de samenwerking heeft conform artikel 9.3.

Wanneer de OPDRACHTGEVER zelf materialen bestelt, zorgt hij voor een tijdige levering en verklaart hij zich bevoegd om deze te keuren en hun conformiteit met het beschrijvend bestek na te gaan.

***8.5.*** De OPDRACHTGEVER verbindt er zich toe om voor de uit te voeren werken volgende polissen te onderschrijven :

of

Via lastenboek worden volgende polissen opgelegd aan de aannemer :

 Polis alle bouwplaatsrisico’s met waarborgen voor de schade aan het werk, incl. deze veroorzaakt door conceptiefouten en aansprakelijkheid tov. derden incl. deze op basis van art. 3.101 BW, waarin de OPDRACHTGEVER en alle ontwerpers en aannemers worden verzekerd.

 Polis tienjarige aansprakelijkheid[[21]](#footnote-21)

***8.6*** De OPDRACHTGEVER verbindt zich ertoe de ARCHITECT de vorderingsstaten en rekeningen van de aannemer(s) ter advies voor te leggen. De OPDRACHTGEVER voert geen enkele betaling uit ten voordele van de aannemer(s) zonder dat deze door de ARCHITECT zijn nagekeken.

***8.7*** De OPDRACHTGEVER verbindt zich ertoe de door de regelgeving en het contract opgelegde verplichtingen inzake veilighedscoördinatie te respecteren, in het bijzonder die dewelke in artikel 3 van deze overeenkomst zijn vermeld.

***8.8*** De OPDRACHTGEVER verbindt zich ertoe het bouwwerk te laten oprichten in overeenstemming met de geldende regelgeving en regels van de kunst.

***8.9***[[22]](#footnote-22) Indien in functie van de aanvraag van een omgevingsvergunning bepaalde informatie en gegevens worden aangereikt door een derde partij met wie de ARCHITECT geen overeenkomst heeft, zoals een milieudeskundige, die evenwel administratief door de ARCHITECT of onder diens naam moeten worden verwerkt in het aanvraagdossier, dan is de ARCHITECT gerechtigd ervan uit te gaan dat deze informatie en gegevens correct en volledig zijn.

De OPDRACHTGEVER staat borg voor de volledigheid en correctheid van deze gegevens en verbindt zich ertoe de ARCHITECT integraal te vrijwaren voor elke schade die de ARCHITECT zou lijden, niet alleen in hoofdsom maar ook voor de kosten, intresten en aankleven van welke aard ook, ten gevolge van het niet correct of niet volledig zijn van de informatie in kwestie.

***8.10*** De OPDRACHTGEVER verbindt zich ertoe enkel bouwpartners op de werf te laten tussenkomen die beschikken over de verzekeringen die hen wettelijk worden opgelegd. Zo verklaart de OPDRACHTGEVER kennis te hebben van de Wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid, die hem verplicht voor woningbouwprojecten enkel die verzekeringsplichtige bouwpartners op de werf toe te laten die een verzekeringsattest tienjarige aansprakelijkheid kunnen voorleggen voor de werken die hun zijn toevertrouwd.

Niet-naleving van deze verplichting kan aanzien worden als een ernstige tekortkoming.

**Artikel 9: Verbreking van de overeenkomst**

***9.1.***

Partijen kunnen ten allen tijde op eenzijdige wijze de overeenkomst beëindigen.

Bij eenzijdige opzegging door de OPDRACHTGEVER, betaalt deze aan de ARCHITECT het ereloon van de uitgevoerde prestaties en een vergoeding voor de gerechtvaardigde kosten en geleden schade die minimaal 20% bedraagt van het ereloon verschuldigd voor het overblijvend deel van de ARCHITECT en dit gezien de algemene kosten van het bureau.

Bij eenzijdige opzegging door de ARCHITECT, betaalt deze aan de OPDRACHTEVER een schadevergoeding voor de door de OPDRACHTGEVER ten gevolge van de eenzijdige opzeg geleden en bewezen schade.

***9.2.*** Indien de OPDRACHTGEVER de uitvoering van de werken, binnen het jaar na ontvangst van stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning[[23]](#footnote-23) niet aanvangt of voortzet kan de ARCHITECT besluiten dat de OPDRACHTGEVER op stilzwijgende wijze eenzijdig de overeenkomst heeft beëindigd.

Omgekeerd, enkel in het geval de OPDRACHTGEVER een consument betreft : indien de ARCHITECT zijn opdracht niet aanvangt of voortzet binnen het jaar na deze overeenkomst, zonder dat dit onderling tussen partijen werd afgesproken of zonder dat hij hiertoe verhinderd werd door de OPDRACHTGEVER of door overmacht of derden, kan de OPDRACHTGEVER besluiten dat de ARCHITECT op stilzwijgende wijze eenzijdig de overeenkomst heeft beëindigd.[[24]](#footnote-24)

De ARCHITECT kan aanspraak maken op het ereloon en de schadeloosstelling zoals voorzien in 9.1, mits de verzending van een aangetekende brief aan de OPDRACHTGEVER waarin hij meldt dat hij, bij toepassing van dit artikel, de overeenkomst als beëindigd beschouwt.

Omgekeerd, steeds enkel in het geval de OPDRACHTGEVER een consument betreft, kan ook de OPDRACHTGEVER aanspraak maken op een schadeloosstelling conform 9.1 mits verzending van een aangetekende brief aan de ARCHITECT waarin hij meldt dat hij de overeenkomst als beëindigd beschouwt.[[25]](#footnote-25)

* 1. De ARCHITECT kan de opdracht verbreken wegens ernstige tekortkoming in hoofde van de OPDRACHTGEVER, zonder afbreuk te doen aan zijn recht om schadevergoeding te vorderen conform artikel 9.1, indien de OPDRACHTGEVER de aanbevelingen van de ARCHITECT niet opvolgt of indien de OPDRACHTGEVER een overtreding begaat van een wettelijke of reglementaire bepaling van dwingend recht.

De weigering van de OPDRACHTGEVER tot aanstelling van één van de in artikel 3 en 4 vermelde bouwpartners, niettegenstaande dit wettelijk verplicht is of de ARCHITECT dit noodzakelijk acht, wordt aanzien als een ernstige tekortkoming in hoofde van de OPDRACHTGEVER.

Ook de OPDRACHTGEVER kan de opdracht verbreken wegens ernstige tekorktoming in hoofde van de ARCHITECT in welk geval de OPDRACHTGEVER gerechtigd is een schadevergoeding te vorderen conform artikel 9.1.

**Artikel 10: Opleveringen**

***10.1.*** Wanneer de werken die het voorwerp van de architectuuropdracht uitmaken zijn beëindigd, wordt overgegaan tot de voorlopige oplevering. De voorlopige oplevering geldt als goedkeuring van de werken door de OPDRACHTGEVER en als aanvangsdatum van de tienjarige aansprakelijkheidsperiode. Indien er geen oplevering gebeurt, geldt het betrekken van de woning zonder enig voorbehoud van de OPDRACHTGEVER, als voorlopige oplevering. De tienjarige aansprakelijkheid van de ARCHITECT neemt een aanvang bij de voorlopige oplevering.

* 1. Een jaar na de voorlopige oplevering is de definitieve oplevering automatisch verworven indien de OPDRACHTGEVER geen geschreven opmerking heeft gemaakt.

***10.3.*** De voorlopige oplevering wordt vastgesteld in een geschreven proces-verbaal, dat tegensprekelijk wordt opgesteld en door alle partijen wordt ondertekend.

Wanneer de aannemer de voorlopige oplevering weigert te ondertekenen, is deze nochtans voor de ARCHITECT verworven wanneer zijn proces-verbaal door de OPDRACHTGEVER is ondertekend.

***10.4[[26]](#footnote-26)*** Niettegenstaande de architectuuropdracht die middels onderhavige overeenkomst aan de ARCHITECT wordt toevertrouwd niet alleen de vergunningsplichtige werken tot voorwerp heeft, doch zich eveneens uitstrekt tot de niet-vergunningsplichtige werken met name ... *(bijvoorbeeld technieken, afwerkingen, ...)*, komen partijen overeen dat na beëindiging van de gesloten ruwbouw een voorlopige oplevering zal plaatsvinden met deze werken als voorwerp. De voorlopige oplevering van de gesloten ruwbouwwerken houdt de goedkeuring ervan in door de OPDRACHTGEVER en geldt als aanvangsdatum van de tienjarige aansprakelijkheid van de ARCHITECT. Bij gebreke aan tegensprekelijke voorlopige oplevering kan deze eveneens stilzwijgend plaatsvinden, te bewijzen door alle middelen van recht.

In geval van nevenaanneming komen partijen overeen dat de voorlopige oplevering van de werken van de specifieke aannemer in kwestie sowieso de voorlopige oplevering van de opdracht van de ARCHITECT met betrekking tot dit deel tot gevolg heeft. In dergelijk geval geldt de voorlopige oplevering als aanvaarding van de opdracht van de architect en als startdatum van de tienjarige aansprakelijkheid, met betrekking tot het deel waarop de voorlopige oplevering betrekking had.

**Artikel 11: Wijzigingen en verrekeningen**

Behoudens afwijkende bepalingen in deze overeenkomst, kan de overeenkomst met inbegrip van de opdracht van de ARCHITECT, slechts gewijzigd worden door middel van een voorafgaande, schriftelijke en uitdrukkelijke overeenkomst.

Elke wijziging van de plannen en / of lastenboek zal voorafgaandelijk tussen partijen besproken worden. De ARCHITECT zal de besproken afwijking opnemen in een verslag en daarbij, voor zoveel als mogelijk, de kostprijs en de invloed op het budget berekenen.

De OPDRACHTGEVER erkent dat deze berekening benaderend is en afwijking geen aansprakelijkheid in hoofde van de ARCHITECT veroorzaakt, tenzij deze afwijking het gevolg is van een fout in hoofde van de ARCHITECT.

Het verslag zal ook de invloed van de wijziging op de erelonen van de ARCHITECT bepalen. Tenzij anders bepaald worden de bijkomende prestaties van de ARCHITECT ten gevolge van de wijziging begroot overeenkomstig artikel 6.2.

Het verslag zal aan de OPDRACHTGEVER worden toegestuurd per fax, e-mail of (bij gebreke daaraan) voor zover het niet voor ontvangst wordt afgetekend, per aangetekend schrijven. De OPDRACHTGEVER wordt geacht met de wijziging akkoord te gaan indien hij na de ontvangst van het verslag hierop niet binnen [X] dagen op dezelfde wijze reageert.

**Artikel 12: Diversen**

***12.1. Nietigheidsbeding***

De nietigheid van een deel van de overeenkomst leidt niet op zich tot de nietigheid van het geheel van de overeenkomst.

***12.2. Betwistingen***

Deze overeenkomst is onderworpen aan het Belgisch recht.

Elk geschil dat zou kunnen rijzen naar aanleiding van de uitvoering of de interpretatie van deze overeenkomst, behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de Belgische rechtbanken.

***12.3 Persoonsgegevens***

De persoonsgegevens van de OPDRACHTGEVER worden door de ARCHITECT verwerkt in het kader van het contract voor de opdracht met het oog op het klantenbeheer en de boekhouding. Andere doeleinden van verwerking zijn mogelijk zoals opgenomen in het algemeen beleid inzake gegevensverwerking van de ARCHITECT, zoals dat te consulteren is op (website architect).

De OPDRACHTGEVER kan zijn gegevens altijd inkijken en, zo nodig, laten verbeteren of wissen, via een eenvoudig verzoek met bewijs van identiteit dat gericht is aan de ARCHITECT. Voor vragen of klachten inzake gegevensverwerking kan de OPDRACHTGEVER altijd terecht bij de Gegevensbeschermingsautoriteit, Drukpersstraat 35 te 1000 Brussel.

Opgemaakt te ………………………………. in ……………….. exemplaren op …………….

Iedere partij erkent één exemplaar ontvangen te hebben.

Tevens erkent de OPDRACHTGEVER dat met de ARCHITECT over het geheel van de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen onderhandeld werd.

De ARCHITECT, De OPDRACHTGEVER,

1. Indien de OPDRACHTGEVER getrouwd is, bij voorkeur de andere echtgenoot betrekken en hun huwelijksvermogenstelsel vermelden (scheiding van goederen, enz.). Indien de OPDRACHTGEVER een handels- of ambachtsonderneming is, moet het K.B.O.-nummer worden vermeld. Indien één van de partijen een rechtspersoon is, moet worden vermeld door wie zij voor deze overeenkomst vertegenwoordigd wordt. [↑](#footnote-ref-1)
2. Schrappen wat niet past. [↑](#footnote-ref-2)
3. Indien de opdracht wordt beperkt tot de gesloten ruwbouw, adviseren wij uitdrukkelijk te vermelden welke loten wel (*bijvoorbeeld metsel-, staal- en betonwerken, buitenschrijnwerk, dakwerken, gevelafwerking, etc...*) en welke loten niet (*bijvoorbeeld elektriciteit, verwarming, sanitair, ventilatie, airco, etc...*) tot de opdracht behoren. De controleopdracht kan worden beperkt tot de vergunningsplichtige werken, voor zover de afwerkingswerken niet de oplossing van een constructieprobleem met zich meebrengen of de stabiliteit van het gebouw wijzigen. [↑](#footnote-ref-3)
4. Voor zogenaamde gedeeltelijke architectuuropdrachten (ontwerp of controle) verwijzen wij naar de specifieke voorbeeldcontracten beschikbaar op MyProtect. [↑](#footnote-ref-4)
5. Stedenbouwkundige vergunning in Wallonië en Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Omgevingsvergunning in Vlaanderen [↑](#footnote-ref-5)
6. Deze bepaling is noodzakelijk indien het gaat om een woningbouwproject dat onder de toepassing valt van de Wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect [↑](#footnote-ref-6)
7. Voor werven in Vlaanderen [↑](#footnote-ref-7)
8. Stedenbouwkundige vergunning in Wallonië en Brussels Hoofdstedelijk Gewest, omgevingsvergunning in Vlaanderen [↑](#footnote-ref-8)
9. Stedenbouwkundige vergunning in Wallonië en Brussels Hoofdstedelijk Gewest, omgevingsvergunning in Vlaanderen [↑](#footnote-ref-9)
10. Te bepalen. [↑](#footnote-ref-10)
11. vb. Directie, projectleider, medewerker-ARCHITECT, CAD-medewerker [↑](#footnote-ref-11)
12. Stedenbouwkundige vergunning in Wallonië en Brussels Hoofdstedelijk Gewest, omgevingsvergunning in Vlaanderen [↑](#footnote-ref-12)
13. In de herinneringsbrief zijn bepaalde gegevens die expliciet moeten worden vermeld: het verschuldigde saldo en het bedrag van het schadebeding dat zal geëist worden bij niet-betaling binnen de voorziene termijn, de naam en het ondernemingsnummer van de schuldeiser, een beschrijving van de dienst die de schuld heeft doen ontstaan en de datum van opeisbaarheid, de termijn waarbinnen de opdrachtgever moet betalen om toepassing van het schadebeding te vermijden [↑](#footnote-ref-13)
14. Omdat er volgens art VI.83.17 WER een vereiste van wederkerigheid geldt (verbod van niet-wederkerige schadebedingen en de vereiste om met name te voorzien in een gelijkwaardig schadebeding ten voordele van de consument in het geval de onderneming (in deze de architect) van zijn kant zijn verbintenissen niet zou nakomen) is het mogelijk dat een rechtbank dit schadebeding afwijst als er geen gelijkwaardig schadebeding bestaat ten voordele van de consument. [↑](#footnote-ref-14)
15. Als de opdrachtgever geen natuurlijke persoon is die louter voor privédoeleinden bouwt, kan deze termijn van 3 jaar meer worden ingeperkt, bijvoorbeeld tot 1 jaar na de voorlopige oplevering. [↑](#footnote-ref-15)
16. De clausule gaat uit van de hypothese dat de tienjarige aansprakelijkheid (art 1792/2270 BW) en de algemene burgerlijke aansprakelijkheid in één en dezelfde polis bij dezelfde verzekeraar worden verzekerd [↑](#footnote-ref-16)
17. Zowel de gewaarborgde kapitalen als de geografische dekking dienen te worden ingevuld in functie van algemene en bijzondere polisvoorwaarden [↑](#footnote-ref-17)
18. Van toepassing indien beperkte architectuuropdracht [↑](#footnote-ref-18)
19. Stedenbouwkundige vergunning in Wallonië en Brussels Hoofdstedelijk Gewest, omgevingsvergunning in Vlaanderen [↑](#footnote-ref-19)
20. Geen inhoudings-en doorstortingsplicht wanneer de opdrachtgever een natuurlijke persoon is die uitsluitend voor privédoeleinden bouwt [↑](#footnote-ref-20)
21. Enkel toe te voegen indien project niet onder toepassing van de Wet Peeters Borsus valt. Als het project er wel onder valt, geldt de wettelijke verzekeringsplicht voor de betrokken partijen (zie art 2.3.1 en 8.10) [↑](#footnote-ref-21)
22. Van toepassing voor werven in Vlaanderen [↑](#footnote-ref-22)
23. Stedenbouwkundige vergunning in Wallonië en Brussels Hoofdstedelijk Gewest, omgevingsvergunning in Vlaanderen [↑](#footnote-ref-23)
24. Toevoeging omwille van de vereiste van wederkerigheid in B2C-contracten [↑](#footnote-ref-24)
25. Toevoeging omwille van de vereiste van wederkerigheid in B2C-contracten [↑](#footnote-ref-25)
26. Deze bepaling dient te worden geschrapt ingeval van een architectuuropdracht beperkt tot de vergunningsplichtige werken [↑](#footnote-ref-26)