

ARCHITECTEN OVEREENKOMST

PROFESSIONEEL

Architect

Bouwheer



ARCHITECTENOVEREENKOMST VOLLEDIGE OPDRACHT

Tussen:

[rechtsvorm] [naam vennootschap]
KBO nr. *[ondernemingsnummer]*
met maatschappelijke zetel te
[adres maatschappelijke zetel]
vertegenwoordigd door haar zaakvoerder/bestuurder/gedelegeerd bestuurder¹,
[gegevens orgaan ²]

hierna genoemd de "**Bouwheer**",

en

[rechtsvorm] [naam architectenvenootschap],
met ondernemingsnummer
[ingeschreven op de tabel van de Orde van architecten van³]
met maatschappelijke zetel te
[adres maatschappelijke zetel]
rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar architect *[de heer/mevrouw]*
.....
ingeschreven op de tabel van de Orde van architecten van
aangesteld als bij
gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van⁴

[De heer/Mevrouw], architect,
met ondernemingsnummer
ingeschreven op de tabel van de Orde van architecten van
met kantoor te⁵

hierna genoemd de "**Architect**",

hierna gezamenlijk genoemd de "Partijen" en elk afzonderlijk een "Partij".

¹ Schrappen wat niet past of aanvullen met andere hoedanigheid.

² Steeds nagaan of de persoon die tekent daartoe wel gemachtigd is.

³ Toe te voegen ingeval van een architect-rechtspersoon.

⁴ Ingeval van een architectenvenootschap als medecontractant.

⁵ Ingeval van een architect-natuurlijke persoon.

Wordt voorafgaandelijk uiteengezet wat volgt:

De Bouwheer is eigenaar van een [bouwgrond/onroerend goed/.....] gelegen te , kadastraal gekend onder (hierna genoemd het "Perceel"). De Bouwheer wenst op het Perceel een [privé-woning/gemengde woning] te laten [oprichten/verbouwen/reoveren/uitbreiden] (hierna genoemd het "Project").

Voorafgaand aan de ondertekening van deze Overeenkomst heeft de Bouwheer de uitgangspunten van het programma en de diverse karakteristieken van het voorgenomen Project (hierna genoemd het "Voorlopige Programma") aan de Architect voorgelegd.

Het Voorlopige Programma kan beknopt als volgt worden samengevat:

Het [oprichten/verbouwen/reoveren/uitbreiden] van een [omschrijving van het bouwwerk met zijn bestemming bv. eengezinswoning, eengezinswoning met dokterspraktijk, ...] met volgende kenmerken: [oppervlakte, aantal niveaus, kamers, badkamers, verwarmings- en energie-installatie, andere vereisten]

De Bouwheer wenst bij deze Overeenkomst een volledige architectuuropdracht toe te vertrouwen aan de Architect [beperkt tot de werken ruwbouw water- en winddicht⁶].

Wordt overeengekomen wat volgt:

⁶ Toe te voegen indien van toepassing.

ARTIKEL 1. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De Bouwheer geeft aan de Architect, die aanvaardt, een volledige architectenopdracht met betrekking tot het Project, en belast de Architect met de taken zoals nader omschreven in artikel 3 van deze Overeenkomst.

[De opdracht van de Architect heeft uitsluitend betrekking op de vergunningsplichtige werken en de werken die betrekking (kunnen) hebben op de stabiliteit, alsook de werken die noodzakelijkerwijze vermeld dienen te staan op de plannen teneinde op ontvankelijke wijze het bouwaanvraagdossier te kunnen indienen (hierna genoemd: “Werken Ruwbouw, Water- en Winddicht”). De werken die in opdracht van de Bouwheer worden uitgevoerd na voltooiing van de Werken Ruwbouw, Water- en Winddicht (hierna genoemd: “de Afwerkingswerken”), behoren bijgevolg niet tot de opdracht van de Architect.

De taken die verder genoemd staan in deze Overeenkomst en die voortvloeien uit de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van den titel en het beroep van architect, hebben uitsluitend betrekking op de Werken Ruwbouw, Water- en Winddicht en niet op de Afwerkingswerken waartoe Bouwheer de Architect niet beoordacht en die ook geen verplichte bijstand van een architect behoeven.

De Bouwheer zal tevens zelf instaan voor de verdere controle op de uitvoering van de Afwerkingswerken. De Bouwheer verklaart echter te weten dat in zoverre er tijdens de Afwerkingswerken toch nog werken zouden worden uitgevoerd die van aard zijn constructieproblemen te veroorzaken of de stabiliteit van de gebouwen aan te tasten, de tussenkomst van een architect overeenkomstig de bepalingen van artikel 4 van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van den titel en het beroep van architect vereist is. De Bouwheer zal in voorkomend geval een natuurlijke persoon of rechtspersoon die gemachtigd is het beroep van architect in België uit te oefenen, belasten met de wettelijke opdracht bedoeld in artikel 4 van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van den titel en het beroep van architect.^{7]}

[Voor de overkoepelende BIM-gerelateerde taken en verantwoordelijkheden (die een aanvulling vormen op de taken en verplichtingen in deze Overeenkomst) alsook voor de concrete afspraken en de uitlijning van het BIM-proces, zal een afzonderlijk BIM-protocol en BIM-uitvoeringsplan ondertekend worden met alle betreffende projectpartners.

Voor de specifieke prestaties in het kader van BIM wordt een afzonderlijk ereloon overeengekomen tussen Bouwheer en Architect. Daartoe wordt een addendum opgesteld bij deze Overeenkomst met vermelding van de bijkomende opdracht en bepaling van daarmee overeenkomende bijkomend ereloon.^{8]}

⁷ Toe te voegen in geval de opdracht beperkt is tot de ruwbouw water- en winddicht.

⁸ Schrapen indien niet geopteerd wordt om met BIM te werken.

2.1. Voorlopige ramingsbedrag

2.1.1. Met het oog op de verwezenlijking van het Project in functie van het Voorlopige Programma stelt de Bouwheer voor de uitvoering van de [werken/Werken Ruwbouw, Water- en Winddicht] een voorlopig geraamd bedrag voorop van [bedrag in letters]euro ([bedrag in cijfers]euro), exclusief BTW (hierna genoemd het "Voorlopige Ramingsbedrag").

In het Voorlopige Ramingsbedrag zijn noch de erelonen van de Architect en de eventuele andere Ontwerpers, noch de erelonen van de veiligheidscoördinator en de [EPB-adviseur/EPB-verslaggever⁹] begrepen. In het Voorlopige Ramingsbedrag zijn evenmin de kosten van [de aansluiting van de nutsvoorzieningen, de buitenaanleg, de terrassen, de groendaken, de opritten, de afwerking,¹⁰] begrepen.

2.1.2. De Bouwheer bevestigt dat hij over het Voorlopige Ramingsbedrag kan beschikken voor de financiering van de uitvoering van de [werken/ Werken Ruwbouw, Water- en Winddicht].

2.1.3. Het Voorlopige Ramingsbedrag is louter informatief en geldt niet als een overeengekomen kostprijs met de Architect, noch als een maximum budget. Het eigenlijke budget wordt bepaald op het einde van de voorontwerpfase.

3.1. Fase 1: voorontwerp

3.1.1. Tijdens de voorontwerpfase onderzoekt de Architect de haalbaarheid van het Project en gaat de Architect na of het Voorlopige Programma te verzoenen is met het Voorlopig Ramingsbedrag, de zichtbare terreinkenmerken en de stedenbouwkundige voorschriften. In de mate en voor zover de door de Bouwheer verstrekte documenten en inlichtingen niet volstaan om het ontwerp te kunnen opmaken, verzamelt de Architect in naam en voor rekening van de Bouwheer de nodige bijkomende inlichtingen.

De studie van een voorontwerp omvat:

1. een onderzoek van het Perceel met het oog op het vastleggen van een geactualiseerd programma op basis waarvan de Architect zijn definitief ontwerp kan opstellen (hierna genoemd het "Definitieve Programma"),
2. het opmaken van schetsontwerpen op schaal (ten hoogste 2 voor eenzelfde programma; elke bijkomende schets verleent recht op een bijkomende vergoeding),
3. een actualisering van het Voorlopige Ramingsbedrag (hierna genoemd het "Budget").

3.1.2. Het Budget is de totale geraamde bouwkost (exclusief BTW) voor de uitvoering van de [werken/Werken Ruwbouw, Water- en Winddicht] met het oog op de realisatie van het Project in functie van het Definitieve Programma. Het Budget wordt bepaald op basis van het Definitieve Programma en aan de hand van gemiddelde eenheidsprijzen per m², uitgaande van de bruto vloeroppervlaktes gemeten op het einde van de voorontwerpfase, [en een standaardafwerking met standaardmaterialen¹¹].

De bruto vloeroppervlakte van elk niveau is daarbij het resultaat van een meting van de buitenomtrek van de constructie-elementen die het gebouw begrenzen op dat niveau.

⁹ Al naar gelang Brussels Hoofdstedelijk Gewest/Vlaams Gewest.

¹⁰ Schrappen wat niet past en eventueel aanvullen.

¹¹ Indien de afwerkingsfase behoort tot de opdracht van de Architect en voor zover wordt bepaald dat moet worden uitgegaan van een standaardafwerking met standaardmaterialen.

In het Budget zijn noch de erelonen van de Architect en de eventuele andere Ontwerpers, noch de erelonen van de veiligheidscoördinator en de [EPB-adviseur/EPB-verslaggever¹²] begrepen. In het Budget zijn evenmin de kosten van [de aansluiting van de nutsvoorzieningen, de buitenaanleg, de terrassen, de groendaken, de opritten, de afwerking,¹³] begrepen.

[Het Budget wordt opgemaakt op basis van de veronderstelling dat er een goede bodem is, die alleen een klassieke, niet-gewapende sleuffundering nodig heeft, die vorstvrij is en in overeenstemming met de omvang van het gebouw wordt geplaatst.¹⁴]

[Het Budget is vastgelegd uitsluitend op basis van de zichtbare staat van de bestaande werken, zonder ontmanteling of destructief onderzoek om de verborgen gebreken te ontdekken.¹⁵]

3.1.3. Het Budget kan worden aangepast in geval van de volgende omstandigheden:

1. de resultaten van de bodemonderzoeken, alsook de eventuele gespecialiseerde studies, zoals de gespecialiseerde studies inzake stabiliteit, technieken, verlichting en akoestiek (hierna gezamenlijk genoemd de "Gespecialiseerde Studies") en vereisten inzake de energieprestaties van de gebouwen,
2. eisen van de overheid waarmee geen rekening kon worden gehouden in de voorontwerpfase,
3. bijkomende bestellingen en wijzigingen gevraagd door de Bouwheer na de voorontwerpfase,
4. onvoorzienbare omstandigheden, die zich tijdens de uitvoering van de [werken/Werken Ruwbouw, Water- en Winddicht] voordoen;
5. indexatie op basis van de ABEX-index.

De Architect zal de Bouwheer informeren over de budgettaire gevolgen van de hierboven genoemde omstandigheden. De Architect is niet aansprakelijk voor de eventuele verhogingen van het Budget die uit deze omstandigheden zouden voortvloeien.

3.2. Fase 2: definitief ontwerp

De studie van een definitief ontwerp omvat:

1. de verdere uitwerking van het door de Bouwheer goedgekeurde voorontwerp
2. tekening van de plattegronden, de gevels en de noodzakelijke doorsneden op schaal,
3. keuze van en aanvullingen met materialen,
4. een geactualiseerde meting.

3.3. Fase 3: aanvraag van de [stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen¹⁶]

[3.3.1. De Architect stelt alle plannen en documenten op vereist voor de aanvraag tot het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning (volledig dossier), met inachtneming van de ter zake geldende reglementering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de ter plaatse geldende stedenbouwkundige verordeningen.¹⁷]

[3.3.1. De Architect stelt de digitale aanvraag op voor het bekomen van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met inachtneming van de ter zake geldende reglementering van het Vlaamse Gewest en de ter plaatse geldende stedenbouwkundige verordeningen. De digitale aanvraag beantwoordt aan de normen voor digitale aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. De Architect meldt zich aan in het omgevingsloket en ondertekent de aanvraag digitaal in het omgevingsloket.¹⁸]

¹² Al naar gelang Brussels Hoofdstedelijk Gewest/Vlaams Gewest.

¹³ Schrappen wat niet past en eventueel aanvullen.

¹⁴ Toevoegen indien van toepassing.

¹⁵ Ingeval van renovatie- of verbouwwerken toevoegen.

¹⁶ Al naargelang het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of het Vlaamse Gewest

¹⁷ Clausule voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

¹⁸ Clausule voor het Vlaamse Gewest.

Indien nodig verzorgt de Bouwheer ook de verlenging van de [omgevingsvergunning /stedenbouwkundige vergunning¹⁹].

De Bouwheer verzorgt de melding van de aanvang van de werken aan de bevoegde overheden.

3.3.2. In geval van weigering van de [stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen] wendt de Bouwheer persoonlijk alle rechtsmiddelen aan tegen de betrokken overheid of tegen derden. De Bouwheer ziet af van elk verhaal ten opzichte van de Architect bij het niet bekomen van de stedenbouwkundige vergunning, tenzij dit te wijten is aan een toerekenbare contractuele tekortkoming van de Architect.

Indien in functie van de aanvraag van de [omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen/stedenbouwkundige vergunning²⁰] bepaalde informatie en gegevens worden aangereikt door een derde partij met wie de Architect geen overeenkomst heeft, en die administratief door de Architect of onder diens naam moeten worden verwerkt in de vergunningsaanvraag, dan is de Architect gerechtigd ervan uit te gaan dat deze informatie en gegevens correct en volledig zijn.

De Bouwheer 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 aanhef van welke aard ook, ten gevolge van het niet correct of niet volledig zijn van de informatie in kwestie.

3.4. Fase 4: de aanbesteding

3.4.1. De Architect stelt de nodige documenten op teneinde de aannemer in staat te stellen het architecturale ontwerp te begrijpen en uit te voeren. De Architect staat daarbij in voor de coördinatie van de grondsonderingen, ontvangen adviezen van de [EPB-verslaggever/EPB-adviseur²¹], de voorschriften van de veiligheidscoördinator alsmede de eventuele Gespecialiseerde Studies, zoals bepaald in artikel 7 van deze Overeenkomst.

De Architect stelt meer bepaald volgende documenten (hierna gezamenlijk het "Aanbestedingsdossier" genoemd) op:

- de uitvoeringsplannen,
- de detailplannen in de mate en voor zover noodzakelijk voor de realisatie van het Project,
- het administratief en technisch lastenboek,
- de samenvattende en gedetailleerde meetstaten.

3.4.2. Het Aanbestedingsdossier wordt opgemaakt na het verkrijgen van de [stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning].

3.4.3. De Architect staat de Bouwheer bij tijdens de aanbesteding. Deze bijstand houdt in dat de Architect de offertes van de inschrijvende aannemers onderzoekt en vergelijkt. Dit onderzoek betreft een inhoudelijk en rekenkundig nazicht van de offertes op technisch vlak en het nazicht van de conformiteit van de offertes met het Aanbestedingsdossier. Indien nodig stelt de Architect de nodige vragen en verantwoordingen aan de aannemers. De Architect is echter niet gehouden om juridisch advies te geven. De Bouwheer kan slechts op eigen risico voorbijgaan aan het advies van de Architect.

3.4.4. Ingeval van gesplitste aannemingen gelden voormelde verplichtingen per afzonderlijk lot.

De Architect staat evenwel niet in voor de projectcoördinatie, noch voor de coördinatie van de aannemingen. Bij gesplitste aannemingen valt de coördinatie van de aannemingen ten laste van de Bouwheer. De Bouwheer kan deze coördinatie overdragen aan de Architect mits een voorafgaande schriftelijke overeenkomst waarin deze taak wordt omschreven en de bijkomende vergoeding voor deze bijkomende taak wordt overeengekomen.

¹⁹⁻²⁰⁻²¹ Schrappen wat niet past in functie van de toepasselijke gewestelijke reglementering.

3.5. Fase 5: uitvoering van de [werken/Werken Ruwbouw, Water- en Winddicht]

3.5.1. De controle op de [werken/Werken Ruwbouw, Water- en Winddicht] omvat de algemene controle door de Architect op de conformiteit van de uitvoering van de [werken/Werken Ruwbouw, Water- en Winddicht] met het Aanbestedingsdossier en de regels van de kunst. De controle wordt uitgeoefend door middel van een periodiek bezoek aan de werf, waarvan de Architect de frequentie en het tijdstip autonoom bepaalt in functie van de aard, de omvang en de vooruitgang van de werken.

3.5.2. De controle omvat niet:

- het permanente toezicht op de werf en aanverwante taken;
- proeven op of onderzoek van zeldzame, nieuwe of te hergebruiken materialen en systemen;
- keuringen van materialen.

De controle is aldus een algemeen nazicht van wat de aannemer heeft uitgevoerd of op dat ogenblik uitvoert. De Architect kan derhalve 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 of schade te wijten aan of gevolgen van de weigering van de aannemer om zijn fouten te herstellen of de verkeerde uitvoering van de werken door de aannemer(s) en/of de weigering van één of meer van de andere bouwpartners om gevolg te geven aan de opmerkingen vermeld in de werfverslagen en/of om de vereiste herstellingen en/of aanpassingen uit te voeren.

3.5.3. Van elk werfbezoek zal een (genummerd) verslag worden opgesteld dat aan alle belanghebbenden zal bezorgd worden. De mededeling per e-mail geldt als bewijs van verzending. De Bouwheer dient binnen de vijf (5) werkdagen volgend op de datum van verzending zijn opmerkingen schriftelijk mee te delen aan de Architect. De afwezigheid van reactie binnen voormelde termijn van vijf (5) werkdagen geldt als definitieve aanvaarding van het werfverslag. De Bouwheer neemt deze regeling op in de overeenkomsten die hij sluit met de andere bouwpartners.

3.5.4. 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.

3.6. Andere taken

3.6.1. Bijstand bij de voorlopige oplevering

De Architect verleent bijstand aan de Bouwheer bij de voorlopige oplevering van de [werken/Werken Ruwbouw, Water- en Winddicht] tussen aannemers en Bouwheer. De Architect adviseert de Bouwheer of het werk door de aannemer of de onderaannemers werd uitgevoerd overeenkomstig de Aanbestedingsdocumenten, de afspraken tijdens de werfvergaderingen, zoals vastgelegd in de werfverslagen en de regels van de kunst. De Architect gaat na of eventuele tekortkomingen van de aannemers dienen aanleiding te geven tot herstelling of weigering van de oplevering dan wel tot een minwaarde. Het komt uitsluitend aan de Bouwheer toe om te beslissen of de werken van de aannemers al dan niet worden opgeleverd en aanvaard. Indien de Bouwheer voorbij gaat aan het advies van de Architect, gebeurt dit op risico van de Bouwheer die behoorlijk is ingelicht.

De Architect stelt een geschreven proces-verbaal van voorlopige oplevering, dan wel van weigering van voorlopige oplevering op. In voorkomend geval vermeldt het proces-verbaal van oplevering de nog resterende tekortkomingen van de aannemers die aanleiding geven tot een herstel of afwerking met vermelding van de termijn waarbinnen dit herstel of afwerking dient plaats te vinden, dan wel van de blijvende minwaarden.

[De voorlopige oplevering van de werken in de verhouding tussen de Bouwheer en de individuele kopers behoort niet tot de opdracht van de Architect.²²]

²² Invoegen indien wordt gewerkt voor een promotor-verkoper.

[Indien de Bouwheer de Architect tijdens de periode tussen de voorlopige en definitieve oplevering verzoekt om bijkomende plaatsbezoeken en/of andere adviezen of tussenkomsten, zullen deze bijkomende prestaties aanleiding geven tot een bijkomende vergoeding met toepassing van artikel 9.2 van deze Overeenkomst.^{23]}

3.6.2. Bijstand bij de definitieve oplevering

De Architect verleent bijstand aan de Bouwheer bij de definitieve oplevering van de [werken/Werken Ruwbouw, Water- en Winddicht^{24]} tussen de aannemers en de Bouwheer. De Architect gaat na of de opleveringspunten door de aannemers werden geremedieerd en adviseert de Bouwheer of er al dan niet kan worden overgegaan tot definitieve oplevering, al dan niet met eventuele voorbehouden en/of minwaarden.

Het komt uitsluitend aan de Bouwheer toe om te beslissen of de werken van de aannemers al dan niet definitief worden opgeleverd en aanvaard. De Bouwheer kan slechts op eigen risico voorbijgaan aan het advies van de Architect.

[De definitieve oplevering van de werken in de verhouding tussen de Bouwheer en de individuele kopers behoort niet tot de opdracht van de Architect.^{25]}

3.6.3. Nazicht van de rekeningen

De Architect verleent bijstand bij het nazicht van de rekeningen. Hij adviseert de Bouwheer omtrent de juistheid van de aangerekende bedragen in het licht van de uitgevoerde werken. Dit nazicht houdt evenwel geen aanvaarding in van de facturen. De Bouwheer staat zelf in voor het betalen of betwisten van de facturen ten opzichte van zijn medecontractanten.

ARTIKEL 4. GRENZEN VAN DE TAAK VAN DE ARCHITECT

4.1. Geen volmacht

Behoudens een voorafgaande en schriftelijke overeenkomst waarmee een uitdrukkelijk en bijzonder mandaat wordt gegeven, is de Architect niet de gevolmachtigde of de lasthebber van de Bouwheer.

[De Architect is geen medecontractant van de individuele kopers van het Project of delen daarvan. De individuele kopers zullen enkel rechtstreeks met de Bouwheer contracteren.^{26]}

4.2. Geen juridisch of fiscaal adviseur

De Architect is niet de juridisch of fiscaal adviseur van de Bouwheer. Hij is niet gehouden om juridisch of fiscaal advies te verstrekken aan de Bouwheer. De Bouwheer verbindt zich ertoe om in voorkomend geval op eigen kosten juridisch advies in te winnen bij een gespecialiseerde advocaat of jurist, dan wel een accountant of fiscalist.

²³ Eventueel toe te voegen.

²⁴ Schrappen wat niet past.

²⁵⁻²⁶ Invoegen indien wordt gewerkt voor een promotor-verkoper.

4.3. Verplichtingen van de aannemers

De Architect neemt de verbintenissen van de aannemers en/of leveranciers niet over en draagt geen zorg voor de bewaking van de werf. Hij staat evenmin in voor de registratie van op de werf aanwezige personeelsleden van aannemers noch voor wat betreft de controle op de eerbiediging van andere sociaalrechtelijke, fiscale en/of andere verplichtingen in hoofde van aannemers en/of leveranciers.

Er wordt hier eveneens verwezen naar artikel 8.3.1. van deze Overeenkomst.

4.4. Aard van de verbintenissen

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat de verbintenissen van de Architect die voortvloeien uit deze Overeenkomst uitsluitend inspanningsverbintenissen zijn. Alleen de verschillende aannemers staan borg voor de goede uitvoering van de bouwwerken en voor het respecteren van de uitvoeringstermijnen ervan.

[Met toepassing van artikel 19 van het Reglement van beroepsplichten dient de Architect de belangen van de Bouwheer voor zover deze belangen in overeenstemming te brengen zijn met de vrijwaring van het openbaar belang en van de gewettigde belangen van de toekomstige gebruikers en kopers.^{27]}

4.5. Taken die niet behoren tot de opdracht van de Architect

De hieronder vermelde prestaties maken onder andere geen deel uit van de opdracht van de Architect:

- de Gespecialiseerde Studies zelf;
- de topografische opmetingen van het Perceel en van de bestaande toestand van de hierop aanwezige bouwwerken;
- het grondonderzoek zelf en de hiermee gepaard gaande sonderingen, graafwerken, enz....;
- de onderzoeken op het Perceel naar ondergrondse leidingen, funderingsresten en andere verborgen hindernissen;
- de opzoeken van erfdiensbaarheden, de studie van eigendomstitels, basisaktes en reglementen van mede-eigendom;
- de ruilverkaveling;
- de opmaak van as-built-plannen en/of dossier;
- [de veiligheidscoördinatie^{28]};
- de prestaties te leveren door de [EPB-adviseur/EPB-verslaggever];
- [het ventilatievoorontwerp (VVO) en ventilatieprestatieverlag (VPV)^{29]};
- [de opmaak bekrachtigde archeologienota door een erkend archeoloog^{30]};
- het opstellen van staten van bevinding (plaatsbeschrijvingen) en allerhande vaststellingen;
- het opstellen van een verkoopslastenboek;
- het bijstaan van (kandidaat) kopers van de toekomstige appartementen;
- het landschapsontwerp / tuin / buiten-aanleg en uitwerking;
- de visualisaties / 3D beelden / maquettes en andere presentatiedocumenten;
- de administratieve verrichtingen voor de overname van scheidingsmuren;
- taken met betrekking tot het aanvragen van aansluitingen voor nutsvoorzieningen, zoals riolering, gas, water, elektriciteit, telefoon, teledistributie, en andere;
- prestaties inzake het verwerven van premies, betoelagingen en dergelijke;
- prestaties ingevolge de weigering van de [stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen], in de mate en voor zover deze prestaties niet veroorzaakt zijn door een contractuele tekortkoming van de Architect;

²⁷ Ingeval wordt gewerkt in opdracht van een promotor-verkoper.

²⁸ Voor zover de veiligheidscoördinator(en) wordt/worden aangesteld door de Bouwheer.

²⁹⁻³⁰ Alleen invoegen in Vlaams Gewest.

- prestaties inzake wijzigingen aan een ingediende aanvraag tot [stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen], het indienen van een tweede of bijkomende aanvragen tot [stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen], het indienen van een regularisatieaanvraag of aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning, in de mate en voor zover deze prestaties niet veroorzaakt zijn door een contractuele tekortkoming van de Architect;
- bijkomende prestaties die kunnen voortspruiten uit een eventueel faillissement of uit tekortkomingen van de aannemers;
- de opmaak van een asbestinventaris;
- specifieke prestaties van BIM;
- vertaling van documenten en plannen.

Deze prestaties zijn vreemd aan de opdracht van de Architect tenzij de Bouwheer de Architect een of meer van deze taken uitdrukkelijk zou toevertrouwen middels een afzonderlijke en schriftelijke overeenkomst waarin de bijkomende opdracht en het daarvoor verschuldigde bijkomende ereloon worden bepaald.

ARTIKEL 5. VEILIGHEID OP DE WERF

5.1. Algemeen

De Architect vestigt de aandacht van de Bouwheer 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 (hierna genoemd: "KB TMB"), zoals zij van kracht zijn op de datum van het afsluiten van deze Overeenkomst.

De Architect wijst er de Bouwheer in het bijzonder op dat de ontwerpmatige uitwerking van het Project niet kan worden aangevat of verdergezet alvorens een coördinator-ontwerp is aangesteld en dat de werken niet mogen worden aangevat of verdergezet alvorens een coördinator-verwezenlijking is aangesteld.

5.2. Aanstelling van een coördinator-ontwerp en coördinator-verwezenlijking

De Architect zal een coördinator-ontwerp en een coördinator verwezenlijking aanstellen. De Architect zal de verplichtingen die hem worden opgelegd door het KB TMB in zijn hoedanigheid van bouwdirectie belast met het ontwerp en zijn hoedanigheid van bouwdirectie belast met de controle op de uitvoering naleven.

De aanstelling van de coördinator-ontwerp en de coördinator-verwezenlijking gebeurt door de Architect en zal het voorwerp uitmaken van afzonderlijke, schriftelijke overeenkomst tussen de Architect en de coördinatoren.

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 Bouwheer verbindt er zich toe om de kosten en erelonen van de coördinator-ontwerp en van de coördinator-verwezenlijking rechtstreeks als derde betaler aan de coördinator-ontwerp en aan de coördinator-verwezenlijking te betalen, na voorlegging van diens facturen door de Architect.^{31]}

³¹ Indien de totale oppervlakte van de werken kleiner is dan 500 m².

15.2. Aanstelling coördinator-ontwerp en coördinator-verwezenlijking

De Bouwheer verbindt er zich in zijn hoedanigheid van werkgever toe (i) tijdens de studiefase van het ontwerp één coördinator-ontwerp aan te stellen, (ii) vóór het begin van de uitvoering van de werken op de tijdelijke of mobiele bouwplaats één coördinator-verwezenlijking aan te stellen, (iii) alle verplichtingen te vervullen van de bouwdirectie belast met het ontwerp en met de controle op de uitvoering, zoals opgenomen in afdeling II van het KB van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, en (iv) een verzekering tegen burgerlijke aansprakelijkheid van de coördinatoren af te sluiten, waarvan de dekking rekening houdt met de omvang en de risico's van het Project. De voormelde aanstellingen maken het voorwerp uit van een document in de zin van artikel 4quinquies en 4quaterdecies van voormeld KB dat door de Bouwheer en de coördinatoren wordt ondertekend.^{32]}

15.2. Aanstelling van een coördinator-ontwerp en een coördinator-verwezenlijking

5.2.1. De taken van coördinator-ontwerp en van coördinator-verwezenlijking behoren niet tot de opdracht van de Architect.

5.2.2. De Bouwheer zal een coördinator-ontwerp aanstellen tijdens de studiefase van het bouwwerk. De Bouwheer zal erop toezien dat de coördinator-ontwerp:

1. zijn opdrachten die hem worden opgelegd door de van kracht zijnde regelgeving, en in het bijzonder de opdrachten bedoeld in artikel 11 KB TMB volledig en adequaat vervult;
2. betrokken wordt bij alle etappes van de werkzaamheden betreffende de uitwerking, wijzigingen en aanpassingen van het ontwerp van het bouwwerk;
3. alle informatie krijgt die nodig is voor de uitvoering van zijn opdrachten; hiertoe wordt de coördinator-ontwerp uitgenodigd op alle vergaderingen, georganiseerd door de bouwdirectie belast met het ontwerp, en ontvangt hij alle door deze bouwdirectie verwezenlijkte studies binnen een termijn die hem toelaat zijn opdrachten uit te voeren;
4. de Bouwheer bij het einde van zijn opdracht een exemplaar van het geactualiseerde veiligheids- en gezondheidsplan, het geactualiseerde coördinatiedagboek en het postinterventie-dossier overmaakt.

5.2.3. Vóór het begin van de uitvoering van de werken op de tijdelijke of mobiele bouwplaats, stelt de Bouwheer een coördinator-verwezenlijking aan. De Bouwheer zal er op toezien dat die coördinator in het bezit gesteld wordt van een exemplaar van het veiligheids- en gezondheidsplan, van het coördinatiedagboek en van het postinterventie-dossier. De Bouwheer ziet er eveneens op toe dat de coördinator-verwezenlijking:

1. zijn opdrachten die hem worden opgelegd door de van kracht zijnde regelgeving, en in het bijzonder de opdrachten bedoeld in artikel 22 KB TMB volledig en adequaat vervult;
2. betrokken wordt bij alle etappes van de werkzaamheden betreffende de verwezenlijking van het bouwwerk;
3. alle informatie krijgt die nodig is voor de uitvoering van zijn opdrachten; hiertoe wordt de coördinator uitgenodigd op alle vergaderingen, georganiseerd door de bouwdirectie belast met de uitvoering of door de bouwdirectie belast met de controle op de uitvoering, en ontvangt hij alle door deze bouwdirecties verwezenlijkte studies binnen een termijn die hem toelaat zijn opdrachten uit te voeren;
4. de Bouwheer bij het einde van zijn opdracht een exemplaar van het veiligheids- en gezondheidsplan, het coördinatiedagboek en het postinterventiedossier, allen aangepast overeenkomstig de bepalingen van artikel 22, 2° tot 4° KB TMB, tegen ontvangstbewijs overmaakt.

³² Indien de totale oppervlakte van de werken kleiner is dan 500 m² maar de Bouwheer een werkgever is.

5.2.4. De aanstelling van de coördinator-ontwerp en de coördinator-verwezenlijking (hierna gezamenlijk genoemd: de “Coördinatoren”) zal het voorwerp uitmaken van één of meer afzonderlijke, schriftelijke overeenkomsten tussen de Bouwheer en de Coördinatoren. Deze aanstellingen gebeuren in naam en voor eigen rekening van de Bouwheer. De Bouwheer gaat bij het sluiten van de overeenkomsten met de Coördinatoren na of de Coördinatoren hun beroepsaansprakelijkheid hebben verzekerd in functie van de aard en de risico's verbonden aan het Project. De verzekering van de beroepsaansprakelijkheid van de Coördinatoren zal in elk geval minimaal beantwoorden aan de vereisten van de wet van 9 mei 2019 betreffende de verplichte verzekering van de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid van architecten, landmeters-experten, veiligheids- en gezondheidscoördinatoren en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van diverse wetsbepalingen betreffende de verzekering burgerrechtelijke aansprakelijkheid in de bouwsector (hierna verkort geciteerd: “Wet Verplichte Beroepsaansprakelijkheidsverzekering Bouwsector”). De Bouwheer vraagt een verzekeringsattest op als bewijs van de afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering.

De Bouwheer zal een kopie van de overeenkomsten met de Coördinatoren bezorgen aan de Architect binnen de vijf (5) werkdagen nadat deze overeenkomsten werden gesloten. De Architect behoudt zich het recht voor om de uitvoering van zijn werkzaamheden op te schorten indien en zolang de Bouwheer zich niet kwijt van de hem uit dien hoofde opgelegde verplichtingen en dit zonder dat de Architect enige aansprakelijkheid draagt voor de gebeurlijke schade en/of vertragingen die hieruit zou voortvloeien.

De lasten en kosten ontstaan uit de tussenkomst van de Coördinatoren zijn uitsluitend ten laste van de Bouwheer. De erelonen van de Coördinatoren worden bijgevolg betaald door de Bouwheer.^{33]}

5.2.5. De Bouwheer verklaart de van toepassing zijnde regelgeving inzake de veiligheidscoördinatie te kennen. De Bouwheer verbindt zich ertoe om de verplichtingen die hem worden opgelegd door het KB TMB na te leven, alsook de richtlijnen en instructies uitgaande van de veiligheidscoördinatoren te zullen naleven of doen naleven.

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.

15.3. Asbestinventaris

De Bouwheer verklaart te beschikken over een asbestinventaris van de gebouwen (met inbegrip van de eventuele gemeenschappelijke delen) die behoren tot het Perceel en die deel uitmaken van het Project. De Bouwheer verbindt zich ertoe de bedoelde inventaris aan te vullen met gegevens over de aanwezigheid van asbest en asbesthoudend materiaal in de gedeelten van gebouwen, de machines en installaties die moeilijk bereikbaar zijn en die in normale omstandigheden geen aanleiding kunnen geven tot blootstelling aan asbest. De Bouwheer verklaart te weten dat het de aannemers verboden is hun werkzaamheden aan te vatten zolang de aangevulde inventaris hen niet ter beschikking is gesteld.^{34]}

³³ Indien de totale oppervlakte van de werken gelijk is aan of groter dan 500 m².

³⁴ Indien Bouwheer een werkgever is én indien onderhoudswerken, herstellingswerken, verwijderingswerken van materialen of sloopwerken zullen worden uitgevoerd.

6.1. Toepasselijke regelgeving

6.1.1. De Architect wijst de Bouwheer op de EPB-regelgeving zoals onder meer vervat in het Energiedecreet van 8 mei 2009 en het Energiebesluit dd. 19 november 2010, zoals zij van toepassing zijn op deze Overeenkomst. De Bouwheer bevestigt hierbij uitdrukkelijk de EPB-regelgeving te kennen en verbindt er zich toe de inhoud van het Energiedecreet te respecteren en van bij het ontwerp rekening te houden met de EPB-eisen zoals van toepassing op het Project en de nodige middelen te voorzien in het Budget om de werken en leveringen overeenkomstig de geldende eisen te laten plaatsvinden en het Project te laten voldoen aan de EPB-eisen.

6.1.2. De Bouwheer verklaart te weten dat de werken pas mogen worden aangevat nadat een ondertekende startverklaring met voorafberekening elektronisch is ingediend door de EPB-verslaggever in naam van de Bouwheer bij de energieprestatiedatabank. De Bouwheer ziet er daarnaast op toe dat de EPB-verslaggever een EPB-aangifte opmaakt en indient binnen de door het Energiedecreet opgelegde termijnen.

6.1.3. De Architect zal alle verplichtingen naleven die hem worden opgelegd door de EPB-regelgeving en in het bijzonder door het Energiedecreet van 8 mei 2009 en het Energiebesluit dd. 19 november 2010, zoals zij van toepassing zijn op deze Overeenkomst.

6.2. Aanstelling EPB-verslaggever

6.2.1. De Bouwheer zal tijdig en in elk geval voor de aanvang van de werken in eigen naam en voor eigen rekening een EPB-verslaggever aanstellen. De erelonen, kosten en lasten, verbonden aan de tussenkomst van de verslaggever, worden door de Bouwheer rechtstreeks aan de EPB-verslaggever betaald.

De aanstelling van de EPB-verslaggever zal het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke schriftelijke overeenkomst tussen de Bouwheer en de EPB-verslaggever. De Bouwheer zal een kopie van deze overeenkomst bezorgen aan de Architect binnen de vijf (5) werkdagen na het afsluiten ervan. De Bouwheer gaat bij het sluiten van de overeenkomst met de EPB-verslaggever na of de EPB-verslaggever zijn beroepsaansprakelijkheid heeft verzekerd en vraagt het verzekeringsattest op. Deze beroepsaansprakelijkheidsverzekering zal in elk geval minimaal beantwoorden aan de vereisten van de Wet Verplichte Beroepsaansprakelijkheidsverzekering Bouwsector.

6.2.2. De Bouwheer ziet er op toe dat de EPB-verslaggever, alsook alle gespecialiseerde studie bureaus, de aannemers en alle andere tussenkomende partijen in het bouwgebeuren de EPB-eisen en verplichtingen gesteld door de EPB-regelgeving naleven.

6.2.3. De taak van EPB-verslaggever behoort niet tot de opdracht van de Architect. De Architect draagt geen enkele verantwoordelijkheid voor de fouten van de EPB-verslaggever.

De Architect staat in geen geval garant voor het bereiken van de EPB-eisen. [De Architect is slechts gehouden tot de controle op de naleving van de EPB-eisen in zoverre hij belast is met de controle op de uitvoering van de werken. Als de architect tijdens deze controle vaststelt dat er een ernstig risico bestaat dat de EPB-eisen niet gerespecteerd zullen worden, brengt hij de Bouwheer en de EPB-verslaggever hiervan per aangetekende brief zo snel mogelijk op de hoogte.³⁵] [De Architect is slechts gehouden tot de controle op de naleving van de EPB-eisen in zoverre hij belast is met de controle van de Werken Ruwbouw, Water- en Winddicht. De Architect kan dan ook niet verantwoordelijk gesteld worden indien na beëindiging van zijn architectuuropdracht de uitvoering van de Afwerkingswerken niet conform de geldende EPB-eisen gebeurt. Dienaangaande verklaart de Bouwheer de relevante EPB-eisen te kennen en deze ook te zullen naleven of doen naleven.

6.2.4. De Bouwheer draagt als aangifteplichtige als enige de verantwoordelijkheid voor het naleven van de EPB-eisen, het aanstellen van de EPB-verslaggever en het tijdig indienen van de startverklaring en de EPB-aangifte door de EPB-verslaggever.

³⁵ In geval de opdracht van de Architect niet beperkt is tot de Werken Ruwbouw, Water- en Winddicht.

6.3. Ventilatie

De Bouwheer is ertoe gehouden om voor de start van de werkzaamheden een ventilatievoorontwerp te laten opmaken. De Bouwheer is ertoe gehouden om na de uitvoering van de werkzaamheden een ventilatieprestatieverslag te laten opstellen, inclusief – indien van toepassing – meetrapporten van de mechanische debieten van het geplaatste systeem. Dit verslag wordt getoetst aan de prestatiecriteria van de nieuwe 'STS-P 73-1 – Systemen voor basis ventilatie in residentiële toepassingen'.^{36]}

6.1. Toepasselijke regelgeving

6.1.1. De Architect wijst de Bouwheer op de EPB-regelgeving zoals onder meer vervat in het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing en zijn uitvoeringsbesluiten, zoals zij van toepassing zijn op deze Overeenkomst. De Bouwheer bevestigt hierbij uitdrukkelijk de EPB-regelgeving te kennen en verbindt er zich toe de inhoud van het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing te respecteren en van bij het ontwerp rekening te houden met de EPB-eisen zoals van toepassing op het Project en de nodige middelen te voorzien in het Budget om de werken en leveringen overeenkomstig de geldende eisen te laten plaatsvinden en het Project te laten voldoen aan de EPB-eisen.

6.1.2. De Architect zal alle verplichtingen naleven die hem worden opgelegd door de EPB-regelgeving en in het bijzonder door het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing en zijn uitvoeringsbesluiten, zoals zij van toepassing zijn op deze Overeenkomst.

6.2. Aanstelling EPB-adviseur

6.2.1. De Bouwheer zal tijdig en in elk geval uiterlijk op het tijdstip waarop het EPB-voorstel moet worden opgemaakt, in eigen naam en voor eigen rekening een EPB-adviseur aanstellen. De erelonen, kosten en lasten, verbonden aan de tussenkomst van de EPB-adviseur, worden door de Bouwheer rechtstreeks aan de EPB-adviseur betaald. De Architect draagt geen enkele verantwoordelijkheid voor de fouten van de EPB-adviseur.

De aanstelling van de EPB-adviseur zal het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke schriftelijke overeenkomst tussen de Bouwheer en de EPB-adviseur. De Bouwheer zal een kopie van deze overeenkomst bezorgen aan de Architect binnen de vijf (5) werkdagen na het afsluiten ervan. De Bouwheer gaat bij het sluiten van de overeenkomst met de EPB-adviseur na of de EPB-adviseur zijn beroepsaansprakelijkheid heeft verzekerd en vraagt het verzekeringsattest op. Deze beroepsaansprakelijkheidsverzekering zal in elk geval minimaal beantwoorden aan de vereisten van de Wet Verplichte Beroepsaansprakelijkheidsverzekering Bouwsector.

De Bouwheer verwittigt [het Brussels Instituut voor Milieubeheer^{37]/de vergunningverlenende overheid^{38]}, van elke verandering EPB-adviseur of architect wanneer die verandering vóór het indienen van de EPB-aangifte plaatsvindt.}

6.2.2. De Bouwheer ziet er op toe dat de EPB-adviseur, alsook alle gespecialiseerde studiebureaus, de aannemers en alle andere tussenkomende partijen in het bouwgebeuren de EPB-eisen en verplichtingen gesteld door de EPB-regelgeving naleven.

6.2.3. De taak van de EPB-adviseur behoort niet tot de opdracht van de Architect. De Architect draagt geen enkele aansprakelijkheid voor de fouten van de EPB-adviseur.^{39]}

^{36]} Indien regelgeving Vlaams Gewest van toepassing.

^{37]} Voor nieuwe of zwaar gerenoveerde EPB-eenheden.

^{38]} Voor de eenvoudig gerenoveerde EPB-eenheden met vergunning.

^{39]} Indien regelgeving Brussels Hoofdstedelijk Gewest van toepassing.

7.1. Tijdige aanstelling van de gespecialiseerde studiebureaus

De gespecialiseerde studiebureaus zoals een studiebureau stabiliteit en een studiebureau technieken en/of andere specialisten (hierna gezamenlijk genoemd de “Gespecialiseerde Studiebureaus”) worden tijdig en op zijn kosten door de Bouwheer aangeduid met voorafgaande instemming van de Architect. De uitvoering van de grondonderzoeken en de Gespecialiseerde Studies behoort niet tot de opdracht van de Architect. Hiervoor worden afzonderlijke overeenkomsten opgemaakt tussen de firma die de grondonderzoeken uitvoert en de Bouwheer, alsook tussen elk van de Gespecialiseerde Studiebureaus en de Bouwheer, die er zich toe verbindt de Gespecialiseerde Studiebureaus tevens te gelasten met de controle op de uitvoering van de werken waarop hun studies betrekking hebben.

De erelonen van de Gespecialiseerde Studies zijn niet begrepen in het ereloon van de Architect. De erelonen, kosten en lasten, verbonden aan de tussenkomst van de Gespecialiseerde Studiebureaus, worden door de Bouwheer rechtstreeks aan de Gespecialiseerde Studiebureaus betaald.

De Bouwheer bezorgt de Architect binnen de vijf (5) werkdagen ter kennisname een kopie van de overeenkomst(en) die afgesloten worden tussen de Bouwheer en Gespecialiseerde Studiebureaus, alsmede een bewijs van afdoende verzekering van hun aansprakelijkheid (zie hierna punt 7.2.), ten einde zijn coördinatietaak optimaal te vervullen, zonder dat de aansprakelijkheid van de Architect echter op enige wijze kan in gedrang komen voor de inhoud van deze overeenkomst(en).

7.2. Verzekeringen

De Bouwheer draagt er zorg voor dat de Gespecialiseerde Studiebureaus afdoende verzekerd zijn voor de totaliteit van hun beroepsaansprakelijkheid met betrekking tot hun opdracht en rekening houdend met de specifieke risico's verbonden aan het Project en hun opdrachten.

[Onverminderd het voorgaande, zal de Bouwheer er zorg voor dragen dat het studiebureau stabiliteit en het studiebureau technieken in elk geval gedekt zijn door een verzekering die minimaal beantwoordt aan de vereisten van de Wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid 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 voor zover op hen van toepassing (hierna genoemd de “Wet-Peeters I”).^{40]}

[De Bouwheer zal er daarbij op toezien dat het studiebureau stabiliteit en het studiebureau technieken de door de Wet-Peeters I verplichte verzekeringsovereenkomst tijdig afsluiten en dat zij in elk geval vóór de aanvang van de werken een verzekeringsattest bezorgen aan de Bouwheer en de Architect waaruit blijkt dat zij hebben voldaan aan de verzekeringsplicht opgelegd door de Wet-Peeters I. De Bouwheer verbindt zich ertoe enkel Gespecialiseerde Studiebureaus aan te stellen en toe te laten op de werf die dit attest voorleggen. De Bouwheer zal de Architect tijdig op de hoogte brengen van de geplande tussenkomst van de verzekeringsplichtige Gespecialiseerde Studiebureaus.^{41]}

De verzekering van de beroepsaansprakelijkheid van de Gespecialiseerde Studiebureaus zal [in elk geval/tevens^{42]} minimaal beantwoorden aan de vereisten van de Wet Verplichte Beroepsaansprakelijkheidsverzekering Bouwsector.

⁴⁰ In zoverre de Wet-Peeters I van toepassing is.

⁴¹ In zoverre de Wet-Peeters I van toepassing is en het studiebureau stabiliteit en het studiebureau technieken een individuele verzekeringsovereenkomst afsluiten zoals bedoeld in de Wet Peeters I.

⁴² In zoverre de Wet-Peeters I van toepassing is, het woord “tevens” gebruiken. In zoverre de Wet-Peeters I niet van toepassing is, de woorden “in elk geval” gebruiken.

7.3. Taken Architect

7.3.1. De opdracht van de Architect inzake de Gespecialiseerde Studies beperkt zich tot:

- het verifiëren dat de studies van de Gespecialiseerde Studiebureaus overeenstemmen met het architectuurontwerp;
- het geven van de nodige richtlijnen aan de Gespecialiseerde Studiebureaus met het oog op de coördinatie van de respectievelijke Gespecialiseerde Studies en controle die de Gespecialiseerde Studiebureaus uitvoeren op de uitvoering van de werken;
- de integratie van de studies van de Gespecialiseerde Studiebureaus in het architectuurontwerp.

7.3.2. De coördinatie en integratie houden niet in dat de Architect de Gespecialiseerde Studiebureaus naziet of de resultaten ervan controleert. De Architect is evenmin verantwoordelijk voor de werfopvolging van de werken waarop de Gespecialiseerde Studies betrekking hebben.

De Gespecialiseerde Studiebureaus zijn zelf aansprakelijk voor de uitvoering van de studie, de vertragingen, fouten of wijzigingen aan deze studies, alsmede voor de controle op de werken waarop de door hen opgemaakte Gespecialiseerde Studies betrekking hebben.

Elk van de door de Bouwheer aangestelde Gespecialiseerde Studiebureaus draagt de uitsluitende aansprakelijkheid voor de door de Bouwheer aan hen toevertrouwde taken en in het bijzonder voor de Gespecialiseerde Studies, zowel op het vlak van het eigenlijke concept van de Studie, als voor wat betreft de budgetopgave en -evolutie, de uitgangspunten en berekeningsnota's, de finale keuze van de materialen en de controle op de uitvoering van de Gespecialiseerde Studies op de bouwwerf.

ARTIKEL 8. VEILIGHEID OP DE WERF

8.1. Voorafgaand aan de fase voorontwerp

Vooraleer de voorontwerpfase wordt aangevat, bezorgt de Bouwheer aan de Architect alle mogelijke documenten die betrekking hebben op het Perceel en het Project, zoals eigendomstitels, een afpalingsplan met de juiste terreingegevens met afpalingen en terreinhoogten, de stedenbouwkundige voorschriften, resultaten van de grondsondering (draagvermogen en grondwaterstand), alle werkelijke en persoonlijke lasten alsmede alle gebeurlijke publieke of private erfdienstbaarheden, eventuele historiek van reeds aangevraagde goedgekeurde, dan wel geweigerde vergunningsaanvragen met betrekking tot het goed en alle andere nuttige inlichtingen waarover hij beschikt. De Architect kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de juistheid van de door de Bouwheer verstrekte inlichtingen en documenten.

Indien nodig stelt de Bouwheer op zijn kosten een landmeter aan ten einde de nodige opmetingsplannen op te stellen met de juiste terreinbegrenzing van het Perceel, de opmeting van de terreinhoogten en de opmeting van bestaande gebouwen op het Perceel en van de naburige gebouwen. In voorkomend geval draagt de Bouwheer er zorg voor dat de beroepsaansprakelijkheid van de aangestelde landmeter-expert gedekt is door een verzekering die minimaal beantwoordt aan de vereisten van de Wet Verplichte Beroepsaansprakelijkheidsverzekering Bouwsector.

Indien nodig stelt de Bouwheer tijdig een firma aan die belast wordt met het uitvoeren van de nodige grondonderzoeken en bodemsonderingen.

De Bouwheer zorgt voor de tijdige aanstelling van de Gespecialiseerde Studiebureaus, de [EPB-adviseur/EPB-verslaggever] en – zo hij daartoe verplicht is – de coördinator-ontwerp en de coördinator-verwezenlijking, en een tijdige uitvoering van diverse taken die geen deel uitmaken van de opdracht van de Architect.

8.2. Verbintenissen in de fase aanvraag van een [stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen]

[De Bouwheer ondertekent de documenten nodig voor de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning en dient het bouwaanvraagdossier in bij de bevoegde overheden. De Bouwheer stelt de Architect een kopie van de ontvangstbewijzen ter beschikking.⁴³] [De Bouwheer tekent de aanvraag tot het bekomen van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen digitaal in het omgevingsloket.⁴⁴] De Bouwheer wendt persoonlijk en op zijn kosten ieder noodzakelijk rechtsmiddel aan tegen de betrokken overheid of derden.

Indien nodig verzorgt de Bouwheer ook de verlenging van de [omgevingsvergunning /stedenbouwkundige vergunning⁴⁵].

De Bouwheer verzorgt de melding aan de bevoegde overheden van de aanvang van de werken.

In geval van weigering van de [omgevingsvergunning /stedenbouwkundige vergunning⁴⁶] wendt de Bouwheer desgevallend persoonlijk alle rechtsmiddelen aan tegen de betrokken overheid of tegen derden. De Bouwheer ziet af van elk verhaal ten opzichte van de Architect bij het niet bekomen van de [omgevingsvergunning /stedenbouwkundige vergunning⁴⁷], tenzij dit te wijten is aan een toerekenbare tekortkoming van de Architect.

Indien in functie van de aanvraag van de [stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen⁴⁸] bepaalde informatie en gegevens worden aangereikt door een derde partij met wie de Architect geen overeenkomst heeft, en die administratief door de Architect of onder diens naam moeten worden verwerkt in vergunningsaanvraag, dan is de Architect gerechtigd ervan uit te gaan dat deze informatie en gegevens correct en volledig zijn.

De Bouwheer 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.

8.3. Voorafgaand aan de aanvang van de werken

8.3.1. De Bouwheer stelt bekwame en solvabele aannemers aan die kunnen aantonen dat zij beschikken over de door het lastenboek aan de aannemers opgelegde verzekeringen.

De Bouwheer onderzoekt voorafgaandelijk aan het sluiten van de overeenkomsten met de aannemers via de website www.checkinhoudingsplicht.be het bestaan van fiscale en/of sociale schulden en gebeurlijke inhoudingsplichten bij de betrokken aannemer ten behoeve van fiscale en/of sociaalrechtelijke overheden. De Bouwheer zal geen aannemers aanstellen waarvan uit dit onderzoek blijkt dat zij fiscale en/of sociale schulden hebben die nopen tot een inhoudingsplicht.

[De Bouwheer zal er zorg voor dragen dat de aannemers afdoende gedekt zijn door een verzekering die minimaal beantwoordt aan de vereisten van de Wet-Peeters I, rekening houdende met de aard en de omvang van het Project en de risico's eraan verbonden.⁴⁹]

[De Bouwheer gaat na welke aannemers zich dienen te verzekeren conform de Wet-Peeters I. In voorkomend geval laat hij zich bijstaan door een gespecialiseerd jurist of advocaat. De Bouwheer zal er daarbij op toezien dat de aannemers de door de Wet-Peeters I verplichte verzekeringsovereenkomst tijdig afsluiten en dat zij in elk geval vóór de aanvang van de werken een verzekeringsattest bezorgen aan de Bouwheer en de Architect waaruit blijkt

⁴³ Clause voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

⁴⁴ Clause voor het Vlaamse Gewest.

⁴⁵⁻⁴⁶⁻⁴⁷⁻⁴⁸ Schrappen wat niet past in functie van de toepasselijke gewestelijke reglementering.

⁴⁹ In zoverre de Wet-Peeters I van toepassing is.

dat zij hebben voldaan de verzekeringsplicht opgelegd door de Wet-Peeters I. De Bouwheer verbindt zich ertoe enkel aannemers aan te stellen en toe te laten op de werf die dit attest voorleggen. De Bouwheer zal de Architect tijdig op de hoogte brengen van de geplande tussenkomst van de verzekeringsplichtige aannemer.^{50]}

8.3.2. De Bouwheer stelt de Architect bij aangetekend schrijven in kennis van het afleveren van de [stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen^{51]} en bezorgt de Architect een kopie van de [stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen^{52]} en haar bijlagen binnen de vijf (5) werkdagen nadat hij deze vergunning heeft ontvangen en in elk geval vooraleer de werken worden aangevat.

Uiterlijk tien (10) werkdagen voor de aanvang van de bouwwerken, stelt de Bouwheer de Architect schriftelijk in kennis van de aanvangsdatum van de werken en datum van het uitzetten van het gebouw door de aannemer.

De Architect kan niet aansprakelijk worden gehouden voor gebreken in de uitvoering, de niet-naleving van de [stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen^{53]} of andere nadelige gevolgen voor de Bouwheer of derden die hun oorsprong vinden in feiten voorafgaand aan de voormelde schriftelijke kennisgevingen. De Bouwheer vrijwaart de Architect voor alle aanspraken van derden die hun grondslag vinden in de niet of niet-tijdige mededeling van de het afleveren van de [stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen^{54]}, de aanvangsdatum van de werken en/of datum van het uitzetten van het gebouw door de aannemer.

8.4. Tijdens de uitvoering van de werken

8.4.1. De Bouwheer staat in voor het tijdig beschikbaar maken en vrijgeven van de nodige gelden, middelen en kredieten.

Voorafgaand aan elke betaling van enige aannemer zal de Bouwheer via de website www.checkinhoudingsplicht.be het bestaan van fiscale en/of sociale schulden en de gebeurlijke inhoudingsplichten bij de betrokken aannemer ten behoeve van fiscale en/of sociaalrechtelijke overheden nagaan en in voorkomend geval de inhoudingen en doorstortingen ten voordele van de RSZ en/of fiscus verrichten. De Bouwheer zal eenzelfde verplichting opleggen aan zijn aannemers ten overstaan van hun respectieve onderaannemer. De Bouwheer verbindt zich ertoe om zich desbetreffend te laten bijstaan door een gespecialiseerde jurist, advocaat of accountant, telkens wanneer dit noodzakelijk zou zijn.

De Bouwheer verklaart op de hoogte te zijn van de wetgeving inzake hoofdelijke aansprakelijkheid voor loonschulden van zijn aannemer en verklaart in zijn aannemingsovereenkomst bepalingen te voorzien waarbij deze aannemingsovereenkomst van rechtswege wordt ontbonden van zodra de Bouwheer door de inspectie schriftelijk in kennis wordt gesteld dat zijn aannemer op zwaarwichtige wijze tekortschiet in zijn verplichting om zijn werknemers tijdig loon te betalen.

Alle gevolgen van de hoofdelijke aansprakelijkheid van de Bouwheer voor loonschulden van zijn aannemer, zijn uitsluitend ten laste van de Bouwheer

8.4.2. De Bouwheer zal de aannemers in gebreke stellen wanneer zij de opmerkingen van de Architect niet opvolgen. Hij doet in voorkomend geval het nodige om de in gebreke blijvende aannemers de nodige contractuele sancties op te leggen of te laten opleggen.

⁵⁰ In zoverre de Wet-Peeters I van toepassing is.

⁵¹⁻⁵²⁻⁵³⁻⁵⁴ Schrappen wat niet past in functie van de toepasselijke gewestelijke reglementering.

8.5. Algemeen

8.5.1. De Bouwheer verbindt er zich toe tijdig over de nodige fondsen te beschikken om deze Overeenkomst en de aannemingsovereenkomsten na te komen.

8.5.2. De Bouwheer komt niet rechtstreeks tussen in de opdracht van de Architect en geeft geen richtlijnen aan de aannemers zonder medeweten en instemming van de Architect.

8.6. Verzekeringen

8.6.1. De Bouwheer verbindt zich ertoe enkel bouwpartners op de werf te laten tussenkomen die beschikken over de verzekeringen die hen wettelijk worden opgelegd.

De Bouwheer verklaart voldoende kennis te hebben van de Wet Peeters I, die hem verplicht voor woningbouwprojecten enkel die verzekeringsplichtige bouwpartners op de werf toe te laten die een verzekeringsattest kunnen voorleggen waaruit blijkt dat zij hebben voldaan aan de door de Wet Peeters I opgelegde verzekeringsplicht. De Bouwheer verbindt zich ertoe om zich desbetreffend te laten bijstaan door een gespecialiseerde jurist, advocaat of verzekeringsmakelaar, telkens wanneer dit noodzakelijk zou zijn.

18.6.2. De Bouwheer sluit een globale verzekeringspolis af die beantwoordt aan de Wet Peeters I en waarin onder meer de Architect, de verzekeringsplichtige aannemers, het studiebureau stabiliteit en het studiebureau technieken als verzekerden zijn opgenomen en die voorziet in een afdoende dekking qua verzekerde kapitalen van de aansprakelijkheid bedoeld in artikel 3 van de Wet Peeters I, rekening houdend met de risico's verbonden aan het Project. De Bouwheer verbindt zich er in dat geval ook toe om:

- een verzekeringsattest te overhandigen aan de Architect voor de aanvang van de werken;
- een kopie van de algemene en bijzondere polisvoorwaarden over te maken aan de Architect;
- alle verbintenissen na te leven die op de Bouwheer rusten in zijn hoedanigheid van verzekeringnemer.^{55]}

18.6.3. De Bouwheer verbindt er zich toe om voorafgaandelijk aan het begin van de werken voor de uit te voeren werken een polis "Alle Bouwplaats Risico Verzekering" (ABR) af te sluiten met waarborgen voor (1) de schade aan het werk, inclusief de schade of het verlies te wijten aan een fout, een gebrek of een leemte in het ontwerp, in de berekeningen of de plannen (met inbegrip van het foutief gedeelte), evenals de schade of het verlies te wijten aan het eigen gebrek van de materialen, (2) de schade aan de bestaande gebouwen (voor zover aanwezig), en (3) de aansprakelijkheid ten opzichte van derden inclusief de foutloze aansprakelijkheid op basis van artikel 544 BW en de gekruiste aansprakelijkheid.

De Bouwheer draagt er zorg voor dat alle aannemers, Gespecialiseerde Studiebureaus en de Architect als verzekerden gedekt zijn in de ABR-polis en neemt – voor zover vereist door de verzekeraar voor de dekking van de gespecialiseerde studiebureaus en de Architect – de erelonen van de gespecialiseerde studiebureaus en de Architect op in de verzekerde waarde van werken. De Bouwheer draagt er zorg voor dat de ABR-polis voorziet in een onvoorwaardelijke afstand van verhaal ten aanzien van de verzekerden ongeacht of zij al dan niet zijn gedekt door een beroepsaansprakelijkheidsverzekering.

Het verzekerd kapitaal van de ABR-polis moet minstens gelijk zijn aan de volledige waarde van de op te richten en/of te verbouwen gebouwen en eventueel de waarde van de bestaande gebouwen in de omgeving, te verhogen met de erelonen van Architect, de Gespecialiseerde Studiebureaus en de Coördinatoren reeds van bij de aanvang mede te delen aan de verzekeraar.

De Bouwheer verbindt zich er verder toe alle verplichtingen als verzekeringnemer en verzekerde in de ABR-polis strikt na te leven, alsook – indien nodig – te voorzien in de verhoging van het verzekerd kapitaal en/of de verlenging van de bouw-, montage- en testtermijn.

⁵⁵ In zoverre de Wet-Peeters I van toepassing is en de Bouwheer als verzekeringnemer een globale verzekeringspolis afsluit zoals bedoeld in de Wet-Peeters I.

De Bouwheer verbindt zich er toe, ten laatste bij de aanvang van de werken, een attest uitgaande van een erkende verzekeringsmaatschappij voor te leggen waaruit blijkt dat een ABR-polis werd afgesloten die voldoet aan de hogervermelde voorwaarden. Indien de Bouwheer de ABR-polis niet afsluit, vrijwaart de Bouwheer de Architect voor alle nadelige gevolgen van het niet afsluiten van deze polissen.^{56]}

[De Bouwheer verbindt er zich toe een polis tienjarige aansprakelijkheid af te sluiten waarin alle ontwerpers en aannemers worden verzekerd^{57]}

8.7. Optische rookmelders

[De Bouwheer verklaart op de hoogte te zijn gesteld door de Architect omtrent het Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders. Dit decreet bepaalt dat alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist, moeten uitgerust worden met correct geïnstalleerde rookmelders. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor de bouw of de uitvoering van de renovatiewerken moet worden aangegeven waar de rookmelder of rookmelders geplaatst zullen worden.

Onder een rookmelder moet worden verstaan een apparaat conform NBN EN 14604 dat reageert op de rookontwikkeling bij brand door het produceren van een scherp geluidssignaal, en dat niet van het ionische type is. Het is aan de Bouwheer om de nodige initiatieven te nemen om minstens de voorziene (en correcte) rookmelders aan te schaffen en correct te laten bevestigen. De Architect kan niet aansprakelijk gesteld worden als deze niet (of niet correct) worden aangebracht.^{58]}

[De Bouwheer verklaart op de hoogte te zijn gesteld door de Architect van het Besluit van 15 april 2004 tot bepaling van bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen. Dit besluit bepaalt dat elk lokaal op het evacuatie-traject in te huur gestelde woningen moet voorzien zijn van een door BOSEC gelijkaardig erkend Europees organisme gecertificeerde rookmelder. De rookmelder mag niet van het ionische type zijn en dient uitgerust te zijn met een ingebouwde batterij met een levensduur van meer dan vijf jaar of aangesloten te zijn op het elektrisch stroomnet (220 V). In het laatste geval is er een noodbatterij voorzien voor het verzekeren van de goede werking van het toestel bij stroomonderbrekingen. Het is aan de Bouwheer om de nodige initiatieven te nemen om minstens de voorziene (en correcte) rookmelders aan te schaffen en correct te laten plaatsen volgens de regels der kunst, zoals vermeld in bijlage I van het voormeld besluit van 15 april 2004. De Architect kan niet aansprakelijk gesteld worden als deze niet (of niet correct) worden aangebracht.^{59]}

8.8. Verplichte keuring van privé-riolering

De Bouwheer wordt gewezen op de verplichte keuring van privé-rioleringen volgens het ministerieel besluit van de Vlaamse minister van Leefmilieu, Natuur en Cultuur van 28 juni 2011 betreffende de keuring en de binneninstallatie van de privéwaterafvoer. Vóór de eerste ingebruikname dient een attest van conformiteit afgeleverd te worden door een erkende keurder. De keuring kan pas plaatsvinden als alle aansluitpunten aanwezig zijn in de woning. De Bouwheer is verantwoordelijk voor de aanvraag van de keuring en de communicatie met de waterbeheerder en keurder. De Bouwheer staat in voor het verzamelen van alle nodige bewijsstukken voor de keuring, zijnde plannen vergunde toestand, foto's van de uitgevoerde toestand, eventueel facturen met betrekking tot de riolering.

⁵⁶ In zoverre de Bouwheer verplicht wordt een ABR-verzekering af te sluiten.

⁵⁷ In zoverre de Wet-Peeters I niet van toepassing is of in tweede rang bovenop de waarborgen van de Wet-Peeters I voor zover de aard en omvang en de risico's van het Project dit vereisen.

⁵⁸ Indien een woning en regelgeving Vlaams Gewest van toepassing.

⁵⁹ Indien regelgeving Brussel Hoofdstedelijk Gewest van toepassing en woning bestemd is voor verhuur.

8.9. Grondverzet

Wanneer zulks vereist is overeenkomstig Hoofdstuk XIII van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 en Hoofdstuk XIII van het VLAREBO-besluit van 14 december 2007, zal de Bouwheer op zijn kosten in overleg met de Architect een erkende bodemsaneringsdeskundige aanstellen, alsook alle decretale en reglementaire verplichtingen inzake grondverzet naleven.^{60]}

8.10. Ondergrondse kabels en leidingen

De Bouwheer neemt in zijn overeenkomsten met de aannemers op dat zij verantwoordelijk zijn voor opzoekingen en enquêtes naar ondergrondse kabels en leidingen en andere verborgen hindernissen.

ARTIKEL 9. KOSTEN EN ERELONEN

9.1. Bepaling van het basisereloon

[Het basisereloon van de Architect voor de uitvoering van de architectuuropdracht omschreven in artikel 3 van deze Overeenkomst wordt forfaitair vastgelegd op [bedrag in letters] euro ([bedrag in cijfers] euro) inclusief BTW.

Dit ereloon staat in overeenstemming met het Voorlopige ramingsbedrag. Indien de uiteindelijke kostprijs voor de uitvoering van de [werken/Werken Ruwbouw, Water- en Winddicht^{61]} het Voorlopige Ramingsbedrag met meer dan 20 % overstijgt, wordt dit forfaitaire ereloonbedrag evenredig verhoogd, in zoverre deze verhoging niet te wijten is aan fouten van de Architect.^{62]}

[Het basisereloon van de Architect voor de uitvoering van de architectuuropdracht omschreven in artikel 2 van deze Overeenkomst bedraagt % op de totale bouwkost (exclusief BTW) van [het volledig afgewerkte gebouw/de Werken Ruwbouw, Water- en Winddicht^{63]} (hierna genoemd de "Totale Bouwkost").

De Totale Bouwkost omvat de totale waarde en/of kostprijs van de [werken/de Werken Ruwbouw, Water- en Winddicht], dit wil zeggen alle kosten die de Bouwheer maakt voor de uitvoering van de [werken/de Werken Ruwbouw, Water- en Winddicht] die nodig zijn voor de verwezenlijking van het Project [tot de volledige voltooiing ervan^{64]}. In de Totale Bouwkost is de waarde van de door de Bouwheer zelf uitgevoerde werken en de door de Bouwheer geleverde materialen inbegrepen, evenals van eventuele prijssherzelingen. Indien werken door de Bouwheer zelf worden uitgevoerd, in geval van uitstel van werken, in geval van ontbreken van facturen, of in geval van onregelmatig lage aannemingsprijzen, wordt voor de bepaling van de Totale Bouwkost, de waarde van de betrokken werken berekend op een raming van de aannemingsprijs van deze werken tegen gemiddelde marktconforme prijzen. Voor de werken uitgevoerd door aannemers wordt uitgegaan van de eindstaat van de aannemers.

Voor de bepaling van de Totale Bouwkost wordt geen rekening gehouden met waardeverminderingen, herstellingskosten, boeten of schadevergoedingen opgelegd aan of betaald door een aannemer, noch met kortingen afgesproken tussen de Bouwheer en de aannemers. Bij minwerken tijdens de uitvoering van de werken door schrapping door de Bouwheer blijft het ereloon op de voorgaande fasen behouden.

⁶⁰ Alleen invoegen indien regelgeving Vlaams Gewest van toepassing is.

⁶¹ Schrappen wat niet past.

⁶² Ingeval van forfaitair ereloon.

⁶³ Aan te passen in functie van de gewenste berekeningsbasis.

⁶⁴ Toe te voegen ingeval de afwerking tot de opdracht van de Architect behoort.

Het ereloon wordt voorlopig berekend op

- het Voorlopige Ramingsbedrag voor de voorschotten tot en met de ereloonschijf die betrekking heeft op het voorontwerp;
- het Budget voor de daarop volgende voorschotten tot en met de ereloonschijf die betrekking heeft op het opstellen van het Aanbestedingsdossier;
- de gunningbedragen voor de daarop volgende voorschotten tot en met de ereloonschijven die betrekking hebben op de uitvoering van de [werken/de voorlopige oplevering⁶⁵].

De uiteindelijke verrekening gebeurt bij de [voorlopige oplevering/definitieve oplevering] op basis van de Totale Bouwkost.⁶⁶

9.2. Vergoeding van bijkomende prestaties

Indien de Bouwheer de Architect belast met prestaties die niet zijn inbegrepen in zijn opdracht zoals bepaald door artikel 4.5. van deze Overeenkomst, is de Architect, naast het basisereloon bepaald in artikel 9.1. van deze Overeenkomst, gerechtigd op een bijkomend ereloon. Behoudens anders luidend akkoord tussen Partijen worden deze bijkomende prestaties in regie vergoed op basis van volgende tarieven (inclusief BTW):

architect, Interieurarchitect of ingenieur	.....	euro/uur incl. BTW
bouwkundige of tekenaar	.....	euro/uur incl. BTW
administratieve kracht	.....	euro/uur incl. BTW

Deze bijkomende prestaties maken deel uit van een voorafgaande en schriftelijke overeenkomst tussen Partijen. In voormelde overeenkomst worden de prestaties en de wijze van bijkomende vergoeding bepaald en wordt tevens de impact van de bijkomende prestaties op de voorziene planning voor het Project begroot en desgevallend aangepast.

De aldus bekomen bedragen worden bij elke vordering geïndexeerd conform de Abex-index. Als basisindex geldt de Abex-index van de maand ..., hetzij

Er wordt een wekelijkse werfvergadering voorzien gedurende de vooropgestelde uitvoeringstermijn. Bijkomende vergaderingen worden verrekend volgens bovenvermelde uurtarieven.

9.3. Documenten

Alle documenten, tekeningen, specificaties, meetstaten en verslagen, enz. zullen in het Nederlands worden opgesteld. De kosten van eventuele vertalingen zijn niet in het ereloon van de Architect begrepen. Alle finale documenten worden aan de Bouwheer digitaal overgemaakt in PDF.

In het ereloon van de Architect zijn papieren exemplaren en 1 digitaal exemplaar (bezorgd op digitale informatiedrager (DVD / USB stick) of via e-mail) begrepen van alle documenten die noodzakelijk zijn voor de opdracht van de Architect, waaronder het Aanbestedingsdossier. De Bouwheer staat zelf in voor de bestelling van bijkomende papieren exemplaren bij een drukker of een copycenter.

Bijkomende papieren exemplaren die door de Opdrachgever, dan wel door een aannemer worden gevraagd aan de Architect, worden bijkomend aan de Bouwheer aangerekend aan de volgende kostprijzen (inclusief BTW):

⁶⁵ Al naar de laatste schijf al dan niet die van de VO is.

⁶⁶ Ingeval van procentuele berekening.

AARD	PRIJS
Analoog	
Kopie A4 zwart-wit	..... EURO incl. BTW / stuk
Kopie A4 kleur	..... EURO incl. BTW / stuk
Kopie A3 zwart-wit	..... EURO incl. BTW / stuk
Kopie A3 kleur	..... EURO incl. BTW / stuk
Afdruk plan zwart-wit	..... EURO incl. BTW / stuk
Afdruk plan kleur	..... EURO incl. BTW / stuk
Digitaal	
Meetstaat	..... EURO incl. BTW / e-mail

9.4. Opeisbaarheid van het ereloon

[Het ereloon bepaald in artikel 9.1. van deze Overeenkomst is opeisbaar als volgt:

- % als voorschot
- % opeisbaar evenredig bij de voltooiing van het voorontwerp
- % opeisbaar evenredig bij de voltooiing van het definitief ontwerp
- % bij indienen van de aanvraag tot [stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen]
- bij bekomen van de [stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen]
- % opeisbaar na het opstellen van het Aanbestedingsdossier
- % na contracteren aannemer of bij ontstentenis de aanvang van de werken
- % opeisbaar evenredig met de vordering van de werken, opgesplitst als volgt:
 - o bij
 - o bij
 - o bij
- [..... % opeisbaar bij voorlopige oplevering⁶⁷
- saldo bij [voorlopige oplevering/definitieve oplevering]⁶⁸

[Het ereloon bepaald in artikel 9.1. van deze Overeenkomst is opeisbaar als volgt (bedragen inclusief BTW):

[bedrag in letters] ([bedrag in cijfers])

- (.....) euro als voorschot;
- (.....) bij de voltooiing van de fase voorontwerp
- (.....) bij de voltooiing van de fase definitief ontwerp
- (.....) bij het indienen van de [stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen]
- (.....) bij het bekomen van de [stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen]
- (.....) na het opstellen van het Aanbestedingsdossier
- (.....) na contracteren aannemer of bij ontstentenis de aanvang van de werken
- (.....) opeisbaar evenredig met de vordering van de werken, opgesplitst als volgt:
 - o o bij
 - o o bij
 - o o bij
- (.....) bij de voorlopige oplevering
- (.....) oplevering⁶⁹⁷⁰

⁶⁷ Indien er nog een saldo is bij definitieve oplevering.

⁶⁸ Optie 1 zowel bij forfaitair als procentueel ereloon mogelijk.

⁶⁹ Indien saldo bij definitieve oplevering.

⁷⁰ Optie 1 zowel bij forfaitair als procentueel ereloon mogelijk.

9.5. Betalingsvoorwaarden

De betalingen van het ereloon zullen geschieden binnen de veertien (14) kalenderdagen volgend op de postdatum van de factuur op rekeningnummer van de Architect. Bij gebrek aan betaling op de vervaldag van de factuur, is er van rechtswege en zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd à rato van 12% van het factuurbedrag, met een minimum van tweeënzestig euro en vijftig eurocent (62,50 euro) alsmede een verwijlinterest aan de wettelijke interestvoet vermeerderd met 3%, te rekenen vanaf de dag volgend op de vervaldag van de factuur.

De Architect is gerechtigd zijn prestaties op te schorten indien een factuur niet is betaald uiterlijk binnen de vijftendertig (35) kalenderdagen volgend op de postdatum van de factuur en nadat per e-mail een ingebrekestelling werd verstuurd waarop geen betaling is gevolgd binnen de tien (10) kalenderdagen volgend op de datum van de e-mail, en dit zonder dat de Bouwheer enig recht op schadevergoeding kan doen gelden. In voorkomend geval stelt de Architect de Bouwheer, de aannemer(s), de vergunningverlenende overheid en de bevoegde provinciale raad van de Orde van de Architecten hiervan op de hoogte per aangetekend schrijven.

9.6. Financiële gevolgen van wijzigingen

Wanneer de Architect op vraag van de Bouwheer, van een derde of van een bestuurlijke overheid wijzigingen aan het ontwerp en/of aan andere documenten dient aan te brengen, en die als gevolg hebben dat de ingediende of in opmaak zijnde definitieve ontwerpen grondig herzien of gewijzigd moeten worden, kan de Architect, naast het basisereloon bepaald in artikel 9.1. van deze Overeenkomst, aanspraak maken op een bijkomende vergoeding in regie voor de bijkomende prestaties die worden geleverd om de definitieve ontwerpen aan te passen, zulks aan de tarieven bepaald in artikel 9.2. van deze Overeenkomst.

9.7. Termijnverlengingen

De uitvoeringstermijn voor de werken wordt geschat op maanden. Indien deze uitvoeringstermijn met meer dan drie maanden verlengd wordt omwille van omstandigheden die niet te wijten zijn aan een fout van de Architect, zullen alle prestaties van de Architect geleverd na het verstrijken van de derde maand termijnverlenging, in regie worden uitgevoerd, recht geven op een bijkomende ereloonvergoeding berekend volgens de ereloon tarieven bepaald in artikel 9.2. van deze Overeenkomst.

9.8. BTW

De BTW op de erelonen is ten laste van de Bouwheer. De BTW is noch in de eenheidsprijzen begrepen, noch in de berekeningen vervat.

9.9. Hardshipclausule

Onverminderd artikel 9.2 en 9.3 van deze Overeenkomst, kan de Architect, wanneer hij een zeer belangrijk nadeel heeft geleden, hetzij de herziening van deze Overeenkomst onder meer op het vlak van termijn en/of erelonen, hetzij een schadevergoeding vragen, door omstandigheden te doen gelden, die hij redelijkerwijze niet kon voorzien bij het sluiten van deze overeenkomst, die hij kon ontwijken en waarvan hij de gevolgen niet kan verhelpen, hoewel hij daartoe al het nodige daarvoor heeft gedaan.

In voorkomend geval, is de Architect verplicht om ten spoedigste en uiterlijk binnen de vijftien (15) kalenderdagen nadat ze hem bekend zijn geworden, deze omstandigheden ter kennis te brengen aan de Bouwheer met opgave van de invloed die deze omstandigheden hebben op de uitvoering van de opdracht van de Architect en vermelding van de gevraagde herziening en/of schadevergoeding.

10.1. Aansprakelijkheid van de Architect

10.1.1. De termijn van de tienjarige aansprakelijkheid van de Architect neemt een aanvang bij de voorlopige oplevering van de [werken/ Werken Ruwbouw, Water- en Winddicht⁷¹].

De voorlopige oplevering van de [werken/ Werken Ruwbouw, Water- en Winddicht⁷²] houdt tevens de aanvaarding in van de diensten van de Architect door de Bouwheer. De diensten van de Architect worden eveneens geacht aanvaard te zijn door de Bouwheer op het vroegste van volgende momenten:

- de voorbehoudloze betaling van de saldofactuur met betrekking tot de architectuuropdracht;
- de voorbehoudloze bewoning of ingebruikname van het Project;
- de aanstelling van een opvolgende architect.

10.1.2. De gemeenrechtelijke aansprakelijkheid wegens lichte verborgen gebreken na aanvaarding wordt conventioneel beperkt tot een periode van 1 jaar na de aanvaarding van de diensten van de Architect. Elke rechtsvordering uit dien hoofde moet op straffe van verval worden ingesteld binnen een termijn van drie (3) maanden na de dag dat de Bouwheer kennis had of had moeten hebben van het gebrek.

10.1.3. De Bouwheer aanvaardt dat de Architect nooit ter vrijwaring kan geroepen worden uit hoofde van foutloze hinder uit nabuurschap (artikel 544 Burgerlijk Wetboek).

10.1.4. De Architect is tot geen enkele vorm van aansprakelijkheid gehouden indien de Bouwheer afwijkt van de door de overheidsinstanties goedgekeurde plannen of tekeningen. De Bouwheer zal de Architect vrijwaren indien de Architect aansprakelijk zou worden gehouden in geval van overtredingen op de reglementering inzake de ruimtelijke ordening ingevolge een feit te wijten aan de Bouwheer.

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

De Architect is evenmin aansprakelijk, zelfs niet in ondergeschikte orde, voor de inherente conceptie- of fabricagefouten of verborgen gebreken van de materialen of de leveringen, noch voor fouten in technische fiches, gebruikershandleidingen of andere documentatie die door leveranciers worden verstrekt met betrekking tot de materialen.

10.1.5. De Architect staat niet borg voor de goede uitvoering van overeenkomsten die de Bouwheer afsluit met derden (Gespecialiseerde Studiebureaus of aannemers). De Architect staat niet in voor de geldelijke gevolgen van fouten, nalatigheden en vertragingen van andere bouwpartners.

De Bouwheer aanvaardt dat de Architect nooit *in solidum* gehouden kan zijn met de andere bouwpartners (zoals de (onder)aannemers, de Gespecialiseerde Studiebureaus, de veiligheidscoördinator, en andere) voor enige schadepost die wordt veroorzaakt door gebreken die niet onder het toepassingsgebied van de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek vallen. Indien samenlopende fouten van Architect en andere bouwpartners leiden tot het ontstaan van eenzelfde schadepost veroorzaakt door gebreken die niet onder het toepassingsgebied van de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek vallen, is de Architect er alleen toe gehouden het deel van de totale schadevergoeding voor die schadepost te betalen dat in verhouding staat tot het procentuele aandeel van zijn eigen fout in het ontstaan van die schadepost. De Bouwheer zal de Architect aldus slechts aanspreken tot zijn procentuele aandeel in de schadepost waartoe hij in *in solidum* met andere bouwpartners gehouden is, met uitsluiting van het procentuele aandeel van de andere bouwpartners.

De Bouwheer aanvaardt dat de Architect nooit *in solidum* gehouden kan zijn met de andere bouwpartners (zoals de (onder)aannemers, de Gespecialiseerde Studiebureaus, de veiligheidscoördinator, en andere) voor enige schadepost die wordt veroorzaakt door gebreken die onder het toepassingsgebied van de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek vallen. Indien samenlopende fouten van Architect en andere bouwpartners leiden tot het ontstaan van eenzelfde schadepost veroorzaakt door gebreken die onder het toepassingsgebied van de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek vallen, is de Architect er alleen toe gehouden het deel van de totale schadevergoeding voor die schadepost te betalen dat in verhouding staat tot het procentuele aandeel

⁷¹⁻⁷² Schrappen wat niet past.

van zijn eigen fout in het ontstaan van die schadepost. De Bouwheer zal de Architect aldus slechts aanspreken tot zijn procentuele aandeel in de schadepost waartoe hij in solidum met andere bouwpartners gehouden is, met uitsluiting van het procentuele aandeel van de andere bouwpartners.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat zij een eventueel aan te stellen gerechtsdeskundige de opdracht zullen toevertrouwen om de respectievelijke procentuele aandelen van alle bouwpartners in het ontstaan van elke schadepost te bepalen.

10.1.6. 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 coördinator-ontwerp of de coördinator-verwezenlijking.

10.1.7. Werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door daartoe gekwalificeerde en gemachtigde specialisten (inzake de studies), en door gereguleerde, vergunde en erkende aannemers (inzake de aannemingen). Het nazicht van kwalificaties van derden maakt geen deel uit van de opdracht van de Architect. De Bouwheer verzorgt dit nazicht bij het sluiten van de overeenkomsten met derden.

10.2. Verzekeringen

10.2.1. De Architect heeft een verzekering onderschreven die zijn volledige beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheid waarborgt met inbegrip van zijn tienjarige aansprakelijkheid. Deze polis is geldig afgesloten bij de maatschappij EUROMAF NV, bijkantoor in België, met zetel te 1070 Brussel, Paepsemlaan 11 blok A bus 4 met polisnummer [polisnummer] en voorziet in volgende waarborgen:
[...⁷³]

[Deze verzekeringspolis omvat ook de door de Wet-Peeters I verplichte dekking.⁷⁴] Deze polis is in overeenstemming met de vereisten van de Wet Verplichte Beroepsaansprakelijkheidsverzekering Bouwsector.

De Bouwheer aanvaardt dat de burgerlijke aansprakelijkheid van de Architect voor gebreken die niet onder het toepassingsgebied vallen van de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, beperkt is tot de mate waarin en ten belope van het bedrag waarvoor hij is verzekerd. De Bouwheer verklaart kennis te hebben van de bedragen waarvoor de beroepsaansprakelijkheid van de Architect is gedekt evenals van de voornaamste uitsluitingen.⁷⁵

10.2.1. De Architect heeft een verzekering onderschreven die zijn volledige beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheid waarborgt met inbegrip van zijn tienjarige aansprakelijkheid. Deze polis is geldig afgesloten bij de maatschappij EUROMAF NV, bijkantoor in België, met zetel te 1070 Brussel, Paepsemlaan 11 blok A bus 4 met polisnummer [polisnummer] en voorziet in volgende waarborgen:
[...⁷⁶].

Deze polis is in overeenstemming met de vereisten van de Wet Verplichte Beroepsaansprakelijkheidsverzekering Bouwsector.

De Bouwheer aanvaardt dat de burgerlijke aansprakelijkheid van de Architect voor gebreken die niet onder het toepassingsgebied vallen van de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, beperkt is tot de mate waarin en ten belope van het bedrag waarvoor hij is verzekerd. De Bouwheer verklaart kennis te hebben van de bedragen waarvoor de beroepsaansprakelijkheid van de Architect is gedekt evenals van de voornaamste uitsluitingen.⁷⁷

⁷³ Aanvullen met onderscheiden waarborgen en verzekerde bedragen per waarborg.

⁷⁴ Toevoegen als Wet-Peeters I van toepassing is.

⁷⁵ Indien er geen globale verzekeringspolis wet-Peeters I is afgesloten.

⁷⁶ Aanvullen met onderscheiden waarborgen en verzekerde bedragen per waarborg.

⁷⁷ Indien Wet-Peeters I van toepassing is en een globale polis Wet-Peeters I is afgesloten door de bouwheer.

10.2.2. De Architect is ingeschreven bij de Orde van Architecten onder stamnummer
De provinciale raad van de Orde van Architecten van [provincie]
gevestigd te [adres]
[e-mail], tel.
is de bevoegde provinciale raad die kan worden geraadpleegd met het oog op de naleving van de wettelijke verzekeringplichten van de Architect.

10.2.3. De Bouwheer aanvaardt dat de burgerlijke aansprakelijkheid van de Architect voor gebreken die niet onder het toepassingsgebied van de artikelen 1792 en 2270 BW vallen, beperkt is tot de mate waarin en ten belope van het bedrag waarvoor de Architect is verzekerd.

ARTIKEL 11. OPLEVERINGEN

11.1. Voorlopige oplevering

11.1.1. Wanneer het Project in zijn geheel beëindigd is, wordt overgegaan tot de voorlopige oplevering van de [werken/Werken Ruwbouw, Water- en Winddicht⁷⁹]. De voorlopige oplevering van de [werken/Werken Ruwbouw, Water- en Winddicht⁸⁰] geldt als aanvaarding door de Bouwheer van de [werken/Werken Ruwbouw, Water- en Winddicht⁸⁰] in hun zichtbare toestand en van de prestaties van de Architect, alsook als aanvangsdatum van de termijn van tien jaar bedoeld in de artikelen 1792 en 2270 BW en de éénjarige termijn bedoeld in artikel 10.1.2. van deze Overeenkomst.

11.1.2. De voorlopige oplevering wordt vastgesteld in proces-verbaal van oplevering dat wordt ondertekend door de Bouwheer en de aannemers. De Architect tekent het proces-verbaal van oplevering ter kennisname. Indien de aannemer weigert het proces-verbaal van voorlopige oplevering te ondertekenen, worden de werken niettemin geacht voorlopig te zijn opgeleverd in de verhouding tussen de Architect en de Bouwheer.

Indien er geen geschreven proces-verbaal van voorlopige oplevering werd opgesteld, gelden volgende feiten als stilzwijgende voorlopige oplevering van de [werken/Werken Ruwbouw, Water- en Winddicht⁸¹] en de aanvaarding van de prestaties van de Architect:

- de voorbehoudloze betaling van de saldofactuur met betrekking tot de architectuuropdracht;
- de voorbehoudloze bewoning of ingebruikname van het Project door de Bouwheer of door derden zoals kopers, huurders, vruchtgebruikers enz.;
- het nalaten door de Bouwheer om een gevolg te geven aan de schriftelijke vraag van de aannemer om tot oplevering over te gaan alsook het nalaten om binnen de 15 dagen na aanmaning bij deurwaarders exploit op de daarin vermelde datum voor oplevering te verschijnen;
- [de voorbehoudsloze betaling van de saldofactuur van de algemene aannemer⁸²]
- de aanstelling van een opvolgende architect.

11.2. De taken en aansprakelijkheden van de Architect eindigen bij de voorlopige oplevering, met uitzondering van de tienjarige aansprakelijkheid en de aansprakelijkheid wegens lichte verborgen gebreken na aanvaarding, zelfs indien de prestaties van de Architect nog niet voltooid zijn en met name voor de gebeurlijke bijstand bij de definitieve oplevering.

11.3. Een jaar na de voorlopige oplevering is de definitieve oplevering automatisch verworven indien de Bouwheer geen geschreven opmerking heeft gemaakt.

⁷⁹⁻⁷⁹⁻⁸⁰⁻⁸¹ Schrappen wat niet past.

⁸² Te schrappen indien geen algemene aanneming.

⁸³ Eventueel toe te voegen.

11.4. Indien de Bouwheer de Architect tijdens de periode tussen de voorlopige en definitieve oplevering verzoekt om bijkomende plaatsbezoeken en/of andere adviezen of tussenkomsten, zullen deze bijkomende prestaties aanleiding geven tot een bijkomende vergoeding met toepassing van 9.2 en 9.3 van deze Overeenkomst.^{83]}

Indien de Bouwheer met betrekking tot het gebouw overeenkomsten afsluit met kopers of Bouwheren die onder het toepassingsgebied vallen van de Wet van 9 juli 1971 tot regeling van de Woningbouw de verkoop van de te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, verklaart de Bouwheer uitdrukkelijk in kennis te zijn van de vereisten waaraan de voorlopige en de definitieve oplevering van zowel de privatieve als de gemeenschappelijke delen van het gebouw moeten voldoen in de verhouding tussen de Bouwheer en de kopers of Bouwheren. De Bouwheer verbindt er zich uitdrukkelijk toe de bepalingen van deze wet en haar uitvoeringsbesluit (KB van 21 oktober 1971) na te leven ten aanzien van zijn kopers of Bouwheren.

De bijstand van de Architect bij de oplevering betreft alleen de verhouding tussen de Bouwheer en de aannemers en niet de verhouding tussen de Bouwheer en zijn kopers of Bouwheren.

ARTIKEL 12. AUTEURSRECHTEN / INTELLECTUELE EIGENDOMSRECHTEN

Niettegenstaande de betaling van zijn ereloon, behoudt de Architect zijn auteursrechten, inzonderheid de volledige artistieke en intellectuele eigendoms waarde van de plannen, studies, voorontwerpen, teksten, schetsen, plannen, presentaties of enig ander document opgesteld door de Architect of zijn aangestelden.

De Bouwheer verwerft de toelating om het werk éénmalig te realiseren als bouwwerk conform de bepalingen van deze Overeenkomst. De Bouwheer zal noch het werk van de Architect, noch enig element daarvan, op enigerlei manier, in welke vorm dan ook, verder mogen (laten) gebruiken zonder de toestemming van de Architect.

Hij heeft uitsluitend recht tot reproductie, de volledige of gedeeltelijke reproductie op welke wijze en in welke vorm ook, direct of indirect, tijdelijk of duurzaam, én van de documenten én van het werk. Zodoende heeft de Architect onder meer het recht om plannen, beschrijvingen en foto's van zijn ontwerpen en gebouwen te publiceren met inachtneming van de legitieme belangen van de Bouwheer. De Bouwheer verbindt zich tot het vermelden van de naam van de Architect en zijn titel, telkens hij diens werk als referentie gebruikt. De Bouwheer zal aan derden die belang hebben bij het Project een zelfde verbintenis opleggen.

De Architect mag gedurende de uitvoering van de werken afficheren op de werf onder de vorm van werfdoeken of panelen. De Architect wordt toegelaten om op zijn kosten zijn naam te vermelden op het bouwwerk.

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

ARTIKEL 13. BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

13.1. Gevolgen van de vervroegde beëindiging

13.1.1. In het geval van vervroegde beëindiging van deze Overeenkomst, zal de termijn van de tienjarige aansprakelijkheid van de Architect en de termijn van de gemeenrechtelijke aansprakelijkheid na aanvaarding voor lichte verborgen gebreken die niet onder het toepassingsgebied vallen van de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, aanvangen op de datum van kennisgeving van deze beëindiging die zal gelden als aanvaarding van de diensten van de Architect.

⁸³ Eventueel toe te voegen.

13.1.2. In voorkomend geval stelt de Architect de Bouwheer, de Orde van Architecten en de vergunningverlenende overheid in kennis van de voortijdige beëindiging per aangetekend schrijven. De Bouwheer staat in voor de verderzetting van de opdracht en de aanstelling van een opvolgend architect. De Architect draagt het dossier digitaal over aan de opvolger.

13.1.3. De Bouwheer erkent dat de Architect hem afdoende heeft geïnformeerd dat in geval van voortijdige beëindiging van deze Overeenkomst de werken niet kunnen aangevat of verdergezet worden zonder controle van een andere natuurlijke persoon of rechtspersoon die gemachtigd is het beroep van architect in België uit te oefenen.

De Bouwheer verbindt zich ertoe om bij voortijdige beëindiging van deze Overeenkomst een opvolgende architect (hierna genoemd de "Opvolger") aan te stellen. De Bouwheer zal de Opvolger overeenkomstig artikel 4 van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van den titel en het beroep van architect belasten met de bijstand bij het opstellen van de plannen en de controle op de uitvoering van de werken. De Bouwheer verbindt zich ertoe de gegevens van de Opvolger mee te delen aan de Architect binnen de vijf (5) kalenderdagen na de aanstelling van de Opvolger.

De Bouwheer zal de Architect vrijwaren voor alle financiële gevolgen van de tekortkomingen van de Bouwheer op de wettelijke en contractuele bepalingen met betrekking tot de aanstelling van de Opvolger die aan de Architect ten laste zouden worden gelegd. De Bouwheer ontslaat in voorkomend geval de Architect van elke aansprakelijkheid voor de ontwerpfouten in de plannen die de Architect tijdens een normale werfcontrole had kunnen vaststellen en herstellen zonder dat dit op dat ogenblik schade voor de Bouwheer zou veroorzaakt hebben.

13.2. Eenzijdige beëindiging door de Bouwheer

13.2.1. De Bouwheer kan te allen tijde op eenzijdige wijze en zonder motivering deze Overeenkomst eenzijdig beëindigen met toepassing van artikel 1794 BW. In dat geval betaalt hij aan de Architect het ereloon voor de reeds uitgevoerde prestaties overeenkomstig de bepalingen van artikel 9 van deze Overeenkomst, een vergoeding voor de gerechtvaardigde kosten en een opzegvergoeding die forfaitair wordt vastgelegd op 25 % van het gedeelte van het ereloon verschuldigd voor het overblijvende deel van de opdracht van de Architect, onverminderd de mogelijkheid van de Architect om te bewijzen dat zijn winstmarge hoger is dan 25 %.

13.2.2. Indien de Bouwheer de uitvoering van de werken binnen het jaar na ontvangst van de (stedenbouw)kundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen⁸⁴, niet aanvangt of voortzet, of indien de Bouwheer de opdracht van de Architect of de uitvoering van de werken gedurende minstens een half jaar onderbreekt, kan de Architect besluiten dat de Bouwheer op stilzwijgende wijze eenzijdig deze Overeenkomst heeft beëindigd. In dat geval betaalt de Bouwheer de Architect overeenkomstig artikel 13.2.1. van deze Overeenkomst na verzending van een aangetekend schrijven aan de Bouwheer waarin de Architect meldt dat hij, bij toepassing van dit artikel, deze Overeenkomst als eenzijdig beëindigd beschouwt.

13.3. Uitdrukkelijk ontbindend beding ten voordele van de Bouwheer

De Bouwheer kan deze Overeenkomst ontbinden ten laste van de Architect, zonder enige schadevergoeding verschuldigd te zijn aan de Architect, in de volgende gevallen:

- (i) De Architect voldoet niet of niet meer aan de toepasselijke verzekeringsverplichtingen.
- (ii) De Architect verzaakt aan zijn Opdracht of voert zijn Opdracht niet verder uit.
- (iii) De Architect wordt geschorst of geschrapt als lid van de Orde van Architecten.
- (iv) De Architect vraagt het faillissement aan of het faillissement van de Architect wordt vastgesteld, of er wordt een voorlopige bewindvoerder aangesteld over de Architect.

⁸⁴ Schrappen wat niet past.

In de voornoemde gevallen zal de Bouwheer, de Architect schriftelijk op de hoogte stellen van zijn intentie tot ontbinding ten laste van de Architect met vermelding van de redenen en krijgt de Architect een termijn van minstens tien (10) werkdagen om de vermelde redenen te ontkrachten of te remediëren. Nadien zal de Bouwheer de ontbinding van de Overeenkomst ten laste van de Architect schriftelijk bevestigen dan wel meedelen dat hij hiervan afziet.

De Architect heeft in voornoemde gevallen enkel recht op betaling van het ereloon voor de reeds uitgevoerde prestaties zonder enig recht op een opzegvergoeding of een schadevergoeding. Verder dient de Architect de Bouwheer integraal te vergoeden voor alle schade of meerkosten, rechtstreeks of onrechtstreeks, die de Bouwheer lijdt of draagt ten gevolge van de ontbinding ten laste van de Architect.

13.4. Uitdrukkelijk ontbindend beding ten voordele van de Architect

De Bouwheer wordt geacht een ernstige toerekenbare tekortkoming te hebben begaan bij de uitvoering van zijn verbintenissen voortvloeiend uit deze Overeenkomst indien:

- (i) de Bouwheer afwijkt van de bekomen [stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen⁶⁵] of inbreuken begaat tegen de toepasselijke regelgeving inzake de ruimtelijke ordening;
- (ii) de Bouwheer afwijkt van de veiligheidsreglementeringen;
- (iii) de Bouwheer een wettelijke of reglementaire bepaling van openbare orde of van dwingend recht overtreedt;
- (iv) de Bouwheer rechtstreekse bevelen geeft aan de aannemers met betrekking tot werken die behoren tot de opdracht van de Architect;
- (v) de Bouwheer de aanbevelingen van de Architect niet opvolgt, inzonderheid de aanbevelingen betreffende de keuze van de aannemer(s), de stevigheid en de stabiliteit van het op te richten gebouw, en de aanbevelingen die betrekking hebben op de veiligheid van dat gebouw [of de verzekeringsplicht bedoeld in de Wet Peeters ⁶⁶];
- (vi) [de Bouwheer toelaat dat aannemers en/of andere dienstverleners in de bouwsector in de zin van de Wet Peeters I werken uitvoeren of diensten leveren zonder gedekt te zijn door een verzekering zoals bedoeld in de Wet Peeters ⁶⁷];
- (vii) [de Bouwheer toelaat dat de Gespecialiseerde Studiebureaus, de Coördinatoren, de [EPB-verslaggever/EPB-adviseur], de landmeter-expert en/of andere intellectuele dienstverleners in de bouwsector in de zin van de Wet Verplichte Beroepsaansprakelijkheid Bouwsector diensten leveren zonder gedekt te zijn door een verzekering zoals bedoeld in de Wet Verplichte Beroepsaansprakelijkheid Bouwsector];
- (viii) de Bouwheer zijn verplichtingen inzake de af te sluiten verzekeringen niet nakomt;
- (ix) de Bouwheer voert wijzigingen doorvoert of laat doorvoeren bij de uitvoering der werken die een impact hebben op de EPB-eisen of het behalen ervan, zonder schriftelijk akkoord van de Architect;
- (x) de Bouwheer weigert of nalaat om tijdig de Architect, of een of meer derden aan te stellen om de taken uit te voeren opgesomd in artikel 4.5. van deze Overeenkomst;
- (xi) de Bouwheer de betalingstermijnen van de erelonen van de Architect met meer dan 45 kalenderdagen overschrijdt;
- (xii) de Bouwheer weigert om een bekwame en solvabele aannemer aan te stellen;
- (xiii) De Bouwheer, door het niet-nakomen van zijn verbintenissen, de uitvoering van de opdracht van de Architect onmogelijk maakt.

In voorkomend geval stelt de Architect de Bouwheer in gebreke bij aangetekend schrijven onder verwijzing naar dit artikel en met een duidelijke vermelding van de tekortkoming in hoofde van de Bouwheer. De Bouwheer dient alsdan zonder verwijl en uiterlijk binnen een termijn van tien (10) kalenderdagen volgend op de postdatum van het toezenden van de aangetekende ingebrekestelling zijn tekortkoming(en) te herstellen.

⁶⁵ Schrappen wat niet past.

⁶⁶⁻⁶⁷ Invoegen indien de Wet-Peeters I van toepassing is.

Indien de Bouwheer binnen voormelde termijn zijn tekortkomingen niet heeft hersteld of de redenen heeft ontkracht, heeft de Architect het recht om onderhavige Overeenkomst onmiddellijk en van rechtswege, en zonder voorafgaande gerechtelijke tussenkomst, te ontbinden mits de verzending door de Architect, bij aangetekend schrijven aan de Bouwheer, van een ontbindingsverklaring met een verwijzing naar dit artikel en de contractuele tekortkoming van de Bouwheer en waarin de Architect meldt dat met toepassing van dit artikel onderhavige overeenkomst ontbonden is.

De Architect kan in voorkomend geval aanspraak maken op het ereloon voor de geleverde prestaties en een vergoeding voor de gerechtvaardigde gemaakte kosten, alsmede op een schadevergoeding ten belope van 25 % van de erelonen voor het resterende gedeelte van de opdracht van de Architect, onverminderd het recht van de Architect om aan te tonen dat de schade hoger is dan voormelde 25 %.

13.4. Overmacht

De Architect kan op eenzijdige wijze deze Overeenkomst beëindigen in geval van overmacht en dit zonder recht vanwege de Bouwheer om hiervoor enige vorm van schadevergoeding te eisen. In voorkomend geval worden de geleverde prestaties van de Architect vergoed tot op het moment dat het geval van overmacht zich voordeed.

ARTIKEL 14. WIJZIGINGEN EN VERREKENINGEN

Behoudens afwijkende bepalingen in deze Overeenkomst, kan de opdracht van de Architect slechts gewijzigd worden door middel van een voorafgaande, schriftelijke en uitdrukkelijke overeenkomst. Hieraan kan geen afbreuk gedaan worden door bijlagen, e-mails, brieven, plannen of werfverslagen.

Elke wijziging van de plannen en/of lastenboek zal voorafgaandelijk tussen Partijen besproken worden. De Architect zal de besproken afwijking duidelijk omschreven in een e-mail en daarbij, voor zoveel als mogelijk, de kostprijs en de invloed op het budget berekenen. De Bouwheer erkent dat deze berekening benaderend is en afwijking ervan geen aansprakelijkheid in hoofde van de Architect veroorzaakt, tenzij deze afwijking het gevolg is van een toerekenbare contractuele tekortkoming in hoofde van de Architect. Het verslag zal ook de invloed van de wijziging op de erelonen van de Architect bepalen. Behoudens anders luidende bepaling worden de bijkomende prestaties van de Architect ten gevolge van de wijziging vergoed in regie met toepassing van artikel 9.2. van deze Overeenkomst. Het verslag zal aan de Bouwheer worden toegestuurd per e-mail. De Bouwheer wordt geacht met de wijziging akkoord te gaan indien hij na de ontvangst van het verslag hierop niet binnen tien werkdagen op dezelfde wijze reageert.

[Eventuele wijzigingen op vraag van de individuele kopers zullen slechts worden doorgevoerd in de mate en voor zover zij verenigbaar zijn met de afgeleverde [stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen⁸⁸].⁸⁹]

⁸⁸ Schrappen wat niet past.

⁸⁹ Invoegen indien de Wet-Peeters I van toepassing is.

15.1. Afstand van rechten of aanspraken

Geen Partij kan geacht worden afstand te hebben gedaan van een recht of aanspraak uit deze Overeenkomst of met betrekking tot een wanprestatie van de andere Partij, tenzij deze afstand schriftelijk is medegedeeld aan de andere Partij.

15.2. Volledige overeenkomst

Deze Overeenkomst bevat de volledige overeenkomst tussen de Partijen betreffende de erin beoogde verrichtingen en vervangt alle vorige mondelinge afspraken en geschriften die hierop betrekking hebben. Deze Overeenkomst mag niet gewijzigd worden tenzij bij wijze van een door alle Partijen behoorlijk ondertekend geschrift.

15.3. Nietigheidsbeding

De ongeldigheid of onafdwingbaarheid van enig(e) beding of clause van deze Overeenkomst zal niet resulteren in de ongeldigheid of onafdwingbaarheid van enige andere bepaling van deze Overeenkomst of van deze Overeenkomst als een geheel. In het geval dat de geldigheid of de afdwingbaarheid van deze Overeenkomst of van enige bepaling daarvan betwist wordt, verbinden de Partijen hierbij er zich toe wat ook te doen dat noodzakelijk of raadzaam is om zulke bepaling en deze Overeenkomst volledig van kracht en in werking te houden of zulke bepaling te vervangen door andere bepalingen die economisch gezien substantieel dezelfde werking hebben voor alle Partijen hierbij.

15.4. GDPR

15.4.1. In het kader van deze samenwerking verwerkt de Architect de door de Bouwheer overgemaakte persoonsgegevens. Door ondertekening van deze Overeenkomst geeft de Bouwheer zijn uitdrukkelijke toestemming aan de Architect voor de verwerking van de persoonsgegevens die hij aan de Architect meedeelt in het kader van deze Overeenkomst.

15.4.2. Onder persoonsgegevens verstaat men o.a.: naam, voornaam, financiële en commerciële gegevens, rijksregisternummer, foto's, adres, e-mail adres, IP adres, geslacht, geboortedatum, ... Kortom, elke informatie die aan een persoon gelinkt kan worden.

15.4.3. Verwerker van de persoonsgegevens:
maatschappelijke zetel te en ondernemingsnummer
Tel:, Fax:, Verantwoordelijke:
e-mailadres:

15.4.4. De Architect verwerkt de persoonsgegevens voor volgende doeleinden: (a) ter uitvoering van deze Overeenkomst en de behartiging van de belangen van de Bouwheer, (b) voor de facturatie, (c) om de diensten, technologieën en website te analyseren, beschermen en optimaliseren, (d) teneinde in overeenstemming te zijn met de wetten en reglementen waaraan de Architect onderworpen is, en (e) voor administratieve doeleinden.

15.4.5. De persoonsgegevens die de Architect van de Bouwheer vergaart, worden opgeslagen in de kantoren te en worden gedeeld met
In uitvoering van de Overeenkomst is het mogelijk dat de persoonsgegevens moeten worden gedeeld met derden. De Architect sluit met deze derden verwerkingsovereenkomsten en stelt alles in het werk opdat zij de persoonsgegevens op voldoende wijze zouden beveiligen.

15.4.6. De Architect verwerkt de persoonsgegevens op grond van artikel 6.1 van de Algemene Gegevensverordening, namelijk op grond van: (a) de toestemming, (b) de noodzakelijkheid voor overeenstemming met wettelijke verplichtingen, (c) de noodzakelijkheid voor de uitvoering van deze Overeenkomst, en (d) noodzakelijkheid voor de legitieme belangen.

15.4.7. De Bouwheer heeft volgende rechten: (a) recht op toegang en inzage, (b) recht op verbetering, verwijdering en beperking, (c) recht van verzet, (d) recht van gegevensoverdracht, en (e) recht van intrekking van de toestemming. De Klant kan deze rechten uitoefenen door een e-mail met het verzoek te richten aan

15.4.8. Hoe lang de Architect de persoonlijke gegevens bijhoudt, verschilt op basis van de context van de verleende diensten en van de wettelijke verplichtingen. De volgende factoren hebben doorgaans een invloed op de bewaarperiode: (a) hoe lang zijn de persoonlijke gegevens noodzakelijk om de diensten te verlenen?, (b) zijn de persoonlijke gegevens gevoelig?, (c) heeft de Bouwheer toestemming gegeven voor een langere bewaarperiode; en (d) is de Architect onderworpen aan een wettelijke, contractuele of gelijkaardige verplichting om de persoonsgegevens te bewaren?

15.4.9. Indien De Klant meent dat de Architect/Aannemer de persoonsgegevens niet correct verwerkt kan de Klant een klacht indienen bij de verantwoordelijke of bij de Belgische Commissie voor de Bescherming van de Persoonlijke Levenssfeer, Drukpersstraat 35, 1000 Brussel, Tel +32(0)2.274.48.00, Fax +32(0)2.274.48.35, e-mail: commission@privacycommission.be. Dit laat een voorziening voor een burgerlijke rechtbank onverlet.

ARTIKEL 16. TOEPASSELIJKE WETGEVING

Deze Overeenkomst wordt beheerst door en zal geïnterpreteerd worden in overeenstemming met het Belgisch recht.

ARTIKEL 17. TOEPASSELIJKE WETGEVING

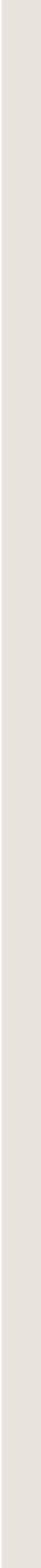
In het geval van een betwisting omtrent deze Overeenkomst, zullen de Partijen alles in het werk stellen om alsnog tot een minnelijke regeling te komen. Slechts nadat gebleken is dat een minnelijk vergelijk niet kan worden bereikt, zullen Partijen zich wenden tot de rechtbank. Alle geschillen met betrekking tot deze Overeenkomst, zowel met betrekking tot de totstandkoming, de geldigheid, de interpretatie, de uitvoering als met de beëindiging ervan, zullen worden gebracht voor de rechtbanken van het arrondissement, afdeling

[Eventueel toevoegen: Onverminderd de bevoegdheid van de rechtbanken komen Partijen uitdrukkelijk overeen om alle geschillen met betrekking tot het ereloon van de Architect voor te leggen aan de Provinciale Raad van de Orde van architecten van Vlaams-Brabant en Brussel-Hoofdstad die met toepassing van artikel 18, eerste lid van de wet van 26 juni 1963 tot instelling van een orde van architecten het bedrag van het ereloon van de architect zal vaststellen.]

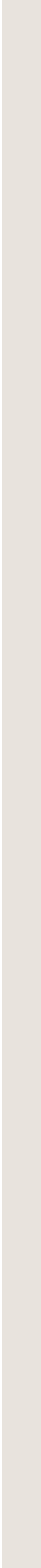
Opgemaakt te op in twee (2) originele exemplaren, door beide Partijen gelezen en goedgekeurd, waarvan iedere Partij erkent één (1) behoorlijk ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De Bouwheer,

De Architect,



Lined writing area with horizontal dotted lines.



Handwriting practice lines consisting of 30 horizontal dotted lines.



A large area of the page is filled with horizontal dotted lines, providing a template for handwritten notes or answers.





EUROMAF

➤ Verzekering van de Europese Ingenieurs en Architecten

SA EUROMAF NV | Boulevard Paepsemlaan 11A b4 | 1070 Anderlecht |
T 02 213 30 70 | www.euromaf.com |