

mei 2013

# ARCHITECTEN overeenkomst

Architect: .....

Bouwheer: .....

# INHOUD

5	>	1.- Voorwerp van het contract
6	>	2.- Budget
8	>	3.- Verplichtingen van de architect
10	>	4.- Verplichtingen van de Bouwheer
13	>	5.- Ereloon van de architect
14	>	6.- Aansprakelijkheden en verzekeringen
15	>	7.- Oplevering van de werken
16	>	8.- Verbreking van de overeenkomst
17	>	9.- Auteursrechten
18	>	10.- Varia

## Tussen:

Vennootschap .....

Geldig vertegenwoordigd door: .....

Inschrijvingsnummer bij de kruispuntbank .....

Adres/zetel .....

.....

Adres voor het zenden van iedere correspondentie in verband met dit project (indien verschillend van het hierboven opgenomen adres): .....

.....

Telefoon : ..... Fax: .....

Factureringsadres (indien verschillend van het hierboven vermelde postadres): .....

.....

E-mailadres: .....

Hieronder: **“de bouwheer”**

## En:

De architectenvereniging .....

Geldig vertegenwoordigd door: .....

Inschrijvingsnummer bij de kruispuntbank: .....

Ingeschreven op de lijst van architecten van de Orde van Architecten van de provincie .....

gevestigd te: .....

Adres/zetel: .....

.....

Postadres voor ieder officiële correspondentiezending: .....

E-mailadres geldig voor iedere mededeling in verband met dit project: .....

Hieronder: **“de architect”**

Is het volgende overeengekomen:

## 7. - VOORWERP VAN HET CONTRACT

### 1.1 - Ligging van het onroerend goed of de werf

de bouwheer geeft de architect die aanvaardt, de architectuuropdracht betreffende de werkzaamheden op het goed gelegen te:

.....

### 1.2 - De opdracht betreft

de conceptie en de controle op de uitvoering van het geheel van de werken (afwerking inbegrepen, inrichting oprit en tuin niet inbegrepen)

Opmerkingen : .....

.....

.....

met betrekking tot (doorhalen wat niet past) : bouw/renovatie/uitbreiding/transformatie

van een : .....

(bijv. Eéngesinswoning, appartementsblok, appartement, bureel, handelspand, sociale woningen, sportzaal, opslagplaats, fabriek enz.)

Volgens het volgende programma : (oppervlakte, aantal niveau's, kamers, badkamers, verwarmings- en energieinstallatie)

.....

.....

Bijzondere vereisten : .....

.....

.....

### 1.3 - Bestemming van het goed

- privé-woning
- gemengde woning (privaat en professioneel)
- industriële woning
- handelswoning
- andere: (nader te bepalen)

**NB :** het architectuurproject, de materialen en de toegepaste technieken houden rekening met de hierboven vermelde bestemming van het goed. Iedere bestemmingswijziging dient schriftelijk aan de architect uiterlijk vóór het indienen van het dossier met het oog op het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning te worden medegedeeld.

### 1.4 - Uitvoeringswijze van de werkzaamheden

algemene aanneming / afzonderlijke aannemingen

### INFORMATIE AAN DE BOUWHEER MET BETREKKING TOT HET BUDGET

#### 2.1 - De budgettaire parameters

Het contractuele budget is een raming op een gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> (afwerking en standaardmaterialen) en kan worden aangepast afhankelijk van volgende gebeurtenissen:

**1 - Bodemonderzoek en aangepaste funderingen.** Het budget wordt opgemaakt onder de veronderstelling dat er een goede bodem is, die alleen een klassieke, niet-gewapende sleuffundering nodig heeft, die vorstvrij en in overeenstemming met de omvang van het gebouw wordt geplaatst.

#### Informatie aan de bouwheer

De bouwheer erkent op de hoogte gebracht te zijn dat de budgettaire berekening van de posten grondwerken, funderingen, riolering,... kan worden beïnvloed door de kwaliteit van de grond en de stabiliteitseisen die door het studiebureau worden bepaald. De bouwheer erkent op de hoogte te zijn van het feit dat hoewel grondproeven (testen van lokale penetratie) sterk worden aangeraden en een idee kunnen geven van het draagvermogen van de bodem, ze geen rekening kunnen houden met alle kenmerken van de grond (exacte samenstelling, aanwezigheid van water, diepte van het grondwater, enz.), waarvan sommige pas zullen blijken tijdens de fase van de grondwerken (uitgraven van de grond).

**2 - Eisen van de overheid.** Wettelijke of reglementaire voorschriften, brandweervoorschriften, specifieke eisen die kenmerkend zijn voor de activiteit van de bouwheer.

#### 3 - Bijkomende bestellingen en wijzigingen gevraagd door de bouwheer

**4 -** In het geval van **renovatie- en verbouwingswerken**, wordt de bouwheer geïnformeerd dat het budget uitsluitend op basis van de zichtbare staat van de bestaande werken is vastgelegd en dat er geen ontmanteling of destructief onderzoek is geweest om verborgen gebreken te ontdekken.

**5. Verhoging van de arbeids- en materiaalkosten** na het vastleggen van het budget.

De toeslagen die een van de hierboven beoogde categorieën betreffen (1 tot 5) worden telkens vermeld in de werfverslagen van de architecten die hiervoor niet aansprakelijk kunnen worden gesteld wegens budgetoverschrijding.

#### 2.2 - Door de bouwheer gewenst budget

De bouwheer stelt een bedrag voorop van .....EUR om de in artikel 1.2. van dit contract vermelde werken tot stand te brengen.

In dit bedrag zijn BTW, aansluitingskosten en honorarium van de architecten en specialisten niet begrepen.

Dit bedrag maakt niet het bindend contractueel budget uit waarvan sprake in artikel 2.3.

#### 2.3 - Opmaken van het contractueel budget

Het contractueel budget wordt tegensprekelijk opgemaakt (op basis van een schatting volgens een gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> - met standaardafwerking en standaardmaterialen) op het einde van de voorontwerpfase. Dit contractueel budget stemt overeen met het op dat ogenblik actuele programma van de bouwheer op basis waarvan deze aan de architect vraagt om te beginnen met het aanleggen van het administratief dossier met het oog op het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning of bij de aanvaarding door de bouwheer van het aanbestedingsdossier wanneer een stedenbouwkundige vergunning niet nodig is.

Tot het opmaken van dit budget gelden de opeenvolgende ramingen van de architect louter ter informatieve titel en verbinden hem geenszins.

#### 2.4 - Budgetoverschrijding

Zonder de aansprakelijkheid van de architect in het gedrang te brengen aanvaardt de bouwheer de prijsverhogingen die voortvloeien uit de toeslagen welke nodig gemaakt worden door de sub 2.1 beoogde hypothesen, onverminderd daarenboven de aan de uitvoeringsfase inherente onvoorziene omstandigheden.

#### 2.5 - Budgetoverschrijding bij het bepalen van het contractueel budget (2.3)

Indien een verschil van meer dan 10% (NB) ontstaat tussen het gewenste budget (artikel 2.2) en het uiteindelijk contractueel budget, kan de bouwheer een einde stellen aan de overeenkomst zonder vergoeding doch mits betaling aan de architect van het ereloon betreffende de prestaties die uitgevoerd werden op basis van de in het contract vermelde raming van de werken.

**(NB) :** *Er wordt geen rekening gehouden met de meerkosten die zouden voortvloeien uit meerwerken gevraagd door de bouwheer ten opzichte van het bij het contract gevoegde programma en/of die zouden voortvloeien uit zijn beslissing tot volledige of gedeeltelijke wijziging van de bestemming van de lokalen.*

### 3. - VERPLICHTINGEN VAN DE ARCHITECT

**3.1** - De architect is de technische raadgever van de bouwheer, van wie hij de belangen overeenkomstig de wet, het algemeen belang en het deontologisch reglement behartigt. Behoudens uitdrukkelijke overeenkomst is hij niet zijn mandataris. Zijn verplichtingen zijn uitsluitend inspanningsverbintenissen. Hij garandeert niet het nakomen door de verschillende aannemers van de goede uitvoering noch het naleven van de termijn.

#### 3.2 - De prestaties van de architect bevatten in geval van volledige opdracht (ontwerp en controle):

##### 3.2.1 - Fase 1: voorontwerp

- het onderzoek van het programma en de voorafgaande voorwaarden
- het opmaken van het voorontwerp met een schatting van de kosten van de werkzaamheden

Op het einde van fase 1, dat wil zeggen na overhandiging van het voorontwerp met het contractueel budget, kunnen de partijen die intussen de gelegenheid hebben gehad de overeenstemming van hun standpunten en de budgettaire impact van het voorprogramma in te schatten,:

1. Hetzij samen het project vervolgen
2. Hetzij de overeenkomst bij aangetekend schrijven eenzijdig verbreken zonder dat enige vergoeding betaald dient te worden, waarbij de architect slechts recht heeft op het bij artikel A.5.2 bepaalde ereloon voor fase 1.

##### 3.2.2 - Fase 2: uitvoeringsdossier

- opstellen van het administratief dossier voor de aanvraag van de bouwvergunning
- opmaken van de uitvoeringsplannen na verkrijging van de bouwvergunning
- opstellen van het lastenboek met meetstaten en ramingen
- coördinatie van de stabiliteitstudies en studies speciale technieken
- aanstelling lastens de bouwheer van een coördinator-ontwerp en de coördinator-uitvoering, overeenkomstig het KB van 25 januari 2001 wanneer deze aanstelling, krachtens voormeld KB door de architect dient te geschieden.

##### Informatie aan de bouwheer

De bouwheer wordt ervan op de hoogte gebracht dat de architect, krachtens art. 6 van het K.B. van 25 januari 2001, de uitwerking van het project niet kan beginnen of vervolgen zolang de coördinator-ontwerp niet is aangesteld. De bouwheer wordt ervan op de hoogte gebracht dat de werkzaamheden, krachtens art. 6 van het KB van 25 januari 2001 niet kunnen beginnen of worden vervolgd vóór de aanstelling van een coördinator-uitvoering.

- de verplichtingen uitvoeren die aan de architect opgelegd worden in het kader van de reglementering met de betrekking tot de EPB.

De bouwheer wordt ervan op de hoogte gebracht dat krachtens de reglementering inzake energieprestatie van een gebouw (EPB) ; hij onder andere verplicht is een EPB -verslaggever, -adviseur, of -verantwoordelijke aan te stellen en zich te gedragen naar de bepalingen van deze bijzondere reglementering.

- medewerking aan de verrichtingen van inschrijving of aanbesteding
- controle over de uitvoering van de werkzaamheden

*Dit bestaat in een algemeen nazicht met uitsluiting van bestendig toezicht*

- nazien van de rekeningen
- bijstand bij de opleveringverrichtingen

##### 3.2.3 - Detail van uw prestaties

De partijen kunnen hierna de precieze inhoud van de prestaties met betrekking tot de werken vermeld in de artikels 3.2.1 en 3.2.2. verder omlijnen of verduidelijken (niet uitvoering van de meetstaat, de schaal en het aantal exemplaren van de schetsen, voorontwerp en plannen, vastleggen van de wekelijkse werfvergadering enz) of speciale taken die geen deel uitmaken van de basis architectuuropdracht nauwkeuriger omschrijven (cfr3.6) .....

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

(handtekening van de partijen)

#### 3.3 - Coördinatie van de aannemingen

In geval van algemene aanneming rust de coördinatie op de aannemer. In geval van afzonderlijke aannemingen rust de coördinatie op de bouwheer die deze mits afzonderlijke schriftelijke overeenkomst aan zijn architect of aan een gespecialiseerd kantoor kan toevertrouwen.

#### 3.4 - De gespecialiseerde studies

De architect geeft te gelegener tijd de bouwheer raad qua keuze en aanstelling van gespecialiseerde studiekantoren: stabiliteit, speciale technieken (HVAC, akoestiek, autonome energetische bevoorrading, ecologische balans, enz.)

Te dien einde worden schriftelijke overeenkomsten opgemaakt tussen de bouwheer en deze specialisten. Indien de bouwheer de architect opdracht geeft deze overeenkomsten in zijn naam af te sluiten, blijft de bouwheer de medecontractant ervan en verbindt zich ertoe alle verplichtingen ervan op zich te nemen.

De aangestelde specialisten zijn volledig verantwoordelijk voor hun studies en de controle over de uitvoering van de werkzaamheden die bij deze studies behoren.

#### 3.5 - De opdrachten van de veiligheids- en gezondheidscoördinator, alsook de opdrachten van de EPB -verslaggever, -adviseur of -verantwoordelijke zijn niet in dit contract inbegrepen.

#### 3.6 - Grenzen van de opdracht

Maken geen deel uit van deze overeenkomst:

- gespecialiseerde technische studies inzake stabiliteit, sanitaire, elektrische en verwarmingsinstallaties
- opmeten van de bestaande toestand van het goed,
- terreinopmeting, grondonderzoek,
- bijzonder toezicht over de werkzaamheden,
- vooruitzichten, maquettes, synthesebeelden en andere presentatiedocumenten opgemaakt op verzoek van de bouwheer,
- uitgave van documenten geleverd door de gemeente evenals van de kadasterplannen,
- dossierkosten gevorderd door de gemeente of de stad met betrekking tot de stedenbouwkundige vergunning,
- studie van de eigendomstitels,
- onderzoeken naar en onderzoeken van erfdienstbaarheden, opmetingsgegevens en reglementen van mede-eigendom,
- extra prestaties die gebeurlijk kunnen voortvloeien uit het faillissement of het tekortschieten van de aannemer,
- vertaling van documenten of plannen.

## 4. - VERPLICHTINGEN VAN DE BOUWHEER

**4.1.1** - Hij verbindt zich ertoe te beschikken over de nodige fondsen voor het nakomen van deze overeenkomst en de aannemingscontracten.

**4.1.2** - Hij maakt de architect ten gepaste tijd de voor de uitwerking van het project nodige inlichtingen over.

### Informatie aan de bouwheer

Indien het project van de bouwheer bestemd is voor een, zelfs gedeeltelijke, industriële, handels- of beroepsactiviteit, overhandigt de bouwheer aan de architect schriftelijk, reeds bij het begin van de fase van voorontwerp, de lijst van de materiële en wettelijke eisen die eigen zijn aan deze activiteit en die de configuratie van het project, de keuze van de materialen en de technieken of het budget, zelfs op marginale wijze, kunnen beïnvloeden (bijvoorbeeld: technische of reglementaire eisen inzake hygiëne, veiligheid van personen en van goederen, specifieke werktuigen of beroepsuitrustingen, gebruik van gevaarlijke producten en van bijzondere stoffen, enz.).

**4.1.3** - Hij maakt de architect alle documenten betreffende het project over, zoals de eigendomstitels, de tekeningen van de bestaande situatie, de plannen van afpaling, nivellering, de stedenbouwkundige voorschriften, de resultaten van de bodemonderzoeken (draagvermogen, grondwaterspiegel), de bestaande rechtverkrijgenden, de beperkingen m.b.t. de burens, de erfdiensbaarheden alsmede de verkregen bouwvergunning en haar bijlagen. De architect kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor de echtheid en de werkelijkheid van de hem door de bouwheer verstrekte inlichtingen en documenten alsmede voor de budgettaire en uitvoeringsgevolgen die eruit kunnen voortvloeien.

**4.1.4** - Hij ondertekent al de stukken en onderneemt alle stappen die nodig zijn voor het verkrijgen van de vergunningen betreffende de overeengekomen werkzaamheden, en wendt persoonlijk, in voorkomend geval, ieder rechtsmiddel aan tegen de betrokken overheid of derden. Hij vergaart alle nuttige inlichtingen inzake op dit project toepasselijke premies, subsidies en belastingaftrek en zorgt ervoor zijn dossier ten gepaste tijd in te dienen bij de bevoegde overheid.

### Informatie aan de bouwheer

De bouwheer wordt ervan op de hoogte gebracht dat bepaalde werkzaamheden – zowel in nieuwbouw, renovatie, verbouwing als afbraak – het voorwerp kunnen uitmaken van premies en subsidies van de overheid (verfraaiings-, afbraakpremie, premies voor verbetering van ongezonde woningen, investering in zuinige materialen en toestellen of die hernieuwbare energie produceren, renovatiepremie, enz.), van belastingaftrek en/of afschrijvingen. Het is van belang dat de bouwheer, **ten gepaste tijde**, bij de administratie de inlichtingen over de toekenningvoorwaarden van de op zijn project toepasselijke voordelen inwint (aard van de werkzaamheden, in acht genomen bedragen, van de aannemers te verkrijgen documenten, voorleggingstermijn van het dossier, enz.).

**4.1.5** - Hij verzaakt aan ieder rechtsmiddel tegen de architect in geval van niet-verkrijging van de bouwvergunning of andere administratieve vergunningen en premies. Dit behalve indien de weigering van de administratie enkel en alleen het gevolg is van een reden die aan de architect is toe te schrijven en voor zover de bouwheer al de rechtsmiddelen tegen deze weigering heeft uitgeput.

**4.1.6** - Indien de bouwheer niet begint met de werkzaamheden of ze niet meer voortzet binnen de 2 jaren na de ontvangst van de bouwvergunning, heeft de architect het recht ervan uit te gaan dat de overeenkomst verbroken is en kan er toepassing gemaakt worden van artikel 8.1. In dit geval is het de taak van de bouwheer alle maatregelen te treffen om iedere schade te vermijden.

**4.1.7** - Met bijstand van de architect, kiest hij bekwame en solvabele aannemers waarvan hij, met behulp van de architect, de toegang tot het beroep nagaat met het oog op de verwezenlijking van het project tegen de meest voordelige voorwaarden inzake prijs en kwaliteit.

**4.1.8** - De bouwheer verbindt zich ertoe, vóór elke factuurbetaling aan een aannemer, het bestaan in hoofde van deze laatste van sociale of fiscale schulden te verifiëren door de bevoegde instanties te ondervragen en de noodzakelijke inhoudingen uit te voeren.

### Informatie aan de bouwheer

De bouwheer wordt op de hoogte gebracht van de financiële gevolgen die voortvloeien uit het beroep doen op een aannemer die sociale of fiscale schulden heeft: **hoofdelijkheid met de aannemer voor zijn schulden tot een bedrag van de waarde van de werkzaamheden** (zie NB). Indien de aannemer **sociale schulden heeft op het ogenblik van de betaling van een factuur**, moet de bouwheer {35}% inhouden op het bedrag van de factuur behoudens indien het bedrag van de factuur een bij wet of reglement bepaald minimumbedrag bereikt, in welk geval de inhouding beperkt kan worden tot het bedrag van de bestaande werkelijke schuld die bewezen wordt door het, door de betrokken aannemer geleverde RSZ-attest. Indien de aannemer **fiscale schulden heeft op het ogenblik van de betaling van een factuur**, dient ook een inhouding van {15}% te geschieden volgens de door het Ministerie van Financiën voorziene modaliteiten. De bouwheer kan inlichtingen inwinnen over de toestand van de aannemer op de internet sites van de RSZ ([www.rsz.fgov.be](http://www.rsz.fgov.be)) en het Ministerie van Financiën ([www.minfin.fgov.be](http://www.minfin.fgov.be) en via een call center op het nummer 02/572.5757).

**NB** : Deze sanctie is niet toepasselijk op de natuurlijke personen die werkzaamheden laten uitvoeren voor strikt privé-doeleinden.

**4.1.9** - Hij zorgt ervoor dat de aannemers beschikken over de in het lastenboek bepaalde verzekeringen.

## 4. - VERPLICHTINGEN VAN DE BOUWHEER

**4.1.10** - Bij aangetekend schrijven verwittigt hij de architect van het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning en vervolgens van het begin van de werkzaamheden. Indien hij deze mededeling niet bewijst, neemt alleen de bouwheer, ter volledige ontlasting van de architecten, de gevolgen van iedere aard op zich, die voor de bouwheer of voor derden voortvloeien uit het gebrek aan de gegeven verwittiging (gebrek aan controle, niet-nakoming van de stedenbouwkundige vergunning,...).

**4.1.11** - De bouwheer moet op eigen initiatief informeren naar de bijzondere wetten en verordeningen die het bouwgebeuren regelen.”

**4.1.12** - De bouwheer doet geen enkele betaling indien hij niet in het bezit is van de in het lastenboek of in het aannemingscontract voorziene documenten. Hij verifieert vóór elke betaling de fiscale en RSZ-toestand van de aannemer volgens de bepalingen van paragraaf 4.1.8 van dit artikel.

**4.1.13** - Voor iedere vorderingsstaat of betaling van een schijf van de prijs der werkzaamheden, dient hij het schriftelijk akkoord van de architect te bekomen.

**4.1.14** - Het is hem verboden zich in te mengen in de aan de architect toevertrouwde opdracht en met name rechtstreeks de aannemers opdrachten te geven. Zo nodig stelt de bouwheer de aannemer in gebreke te gehoorzamen aan de door de architect gemaakte opmerkingen.

**4.1.15** - De bouwheer die zich de levering van bepaalde materialen voorbehoudt, verklaart bekwaam te zijn om ze in ontvangst te nemen en hun overeenstemming met het lastenboek te verifiëren. Hij verbindt zich ertoe deze materialen te leveren binnen de vereiste termijnen. De bouwheer die de werkzaamheden in zelfbouw uitvoert, verbindt zich ertoe de architect zeer regelmatig op de hoogte te houden van de vordering van de uitgevoerde werkzaamheden teneinde deze toe te laten de controle erover optimaal te organiseren.

### Informatie aan de bouwheer

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop getrokken dat hij wettelijk verplicht is een beroep te doen op een op de lijst van architecten ingeschreven architect voor de controle over alle aan stedenbouwkundige vergunning onderworpen werkzaamheden.

## 5. - ERELOON VAN DE ARCHITECT

Het honorarium wordt voorlopig berekend op basis van de geraamde waarde van de werken zoals opgenomen in artikel 2.2. Het maakt het voorwerp uit van een aanpassing op basis van het contractuele budget (artikel 2.3) en vervolgens op basis van de werkelijke kosten op het ogenblik van het sluiten van de aannemingscontracten.

**5.1** - Het ereloon wordt berekend op de globale waarde van de werken, dat wil zeggen op alle kosten die de bouwheer maakt voor de verwezenlijking van de werken welke nodig zijn voor de uitvoering van het voorwerp van het contract, en tot de volledige voltooiing ervan. In deze verwezenlijking is de waarde van de door de bouwheer zelf uitgevoerde werkzaamheden en de door hem geleverde materialen begrepen, doch niet de belastingen. De gebeurlijke kortingen die tijdens de uitvoering van de werken verkregen worden bij aannemers, komen niet in aanmerking voor de ereloonberekening.

**5.2** - Het ereloon van de architect wordt vastgesteld en is opeisbaar als volgt:

Het ereloon van de architect bedraagt .....% van het globaal bedrag van de werkzaamheden exclusief BTW.

### Fase 1:

1<sup>ste</sup> schijf: .....% als provisie, bij de ondertekening van het contract

2<sup>de</sup> schijf: .....% bij de goedkeuring van het voorontwerp

### Fase 2:

3<sup>de</sup> schijf: .....% bij de indiening van de aanvraag tot het bekomen van een bouwvergunning

4<sup>de</sup> schijf: .....% bij de overhandiging van de aanbestedingsdocumenten

5<sup>de</sup> schijf: bijwerken van facturen 1 tot 4, in functie van de aannemingsoffertes

Schijven 6 tot 8 : .....% in drie gelijke schijven naar gelang de vordering van de werkzaamheden door regelmatige storting vanaf de aanvang van de werf

Laatste schijf: Saldo bij voorlopige oplevering.

**5.3** - De documenten worden aan de bouwheer in ..... exempla(a)r(en) geleverd. Bijkomende documenten zullen in rekening worden gebracht.

**5.4** - De belastingen op het ereloon vallen ten laste van de bouwheer en zijn in de hiervoor vermelde cijfers niet begrepen.

**5.5** - De uitvoering van de werken per afzonderlijke aannemingen brengt een vermeerdering van het honorariumpercentage met .....% op het totaal bedrag van de werkzaamheden mede wegens aanvullende samenwerkingsplichten die dit behelst voor de architecten.

**5.6** - Iedere extra prestatie voor de vervulling van de bij deze overeenkomst omschreven opdracht en die niet toe te schrijven is aan de architect wordt door de bouwheer bezoldigd tegen het volgende tarief: .....EUR per uur, excl. BTW.

**5.7** - Iedere aan de architect verschuldigde en binnen de dertig dagen na de vervaldatum ervan niet betaalde som, wordt automatisch en van rechtswege vermeerderd met ...% als forfaitair en onherleidbaar strafbeding zonder ingebrekestelling doch door het louter vervallen van de termijn. Bovendien en mits dezelfde voorwaarden is er op deze sommen een nalatigheidinterest verschuldigd van ..% per maand. Bij wanbetaling op de vervaldatum kan de architect zijn opdracht schorsen mits hij de bouwheer, de aannemers, de gemeente en de Orde van de architecten bij aangetekend schrijven ervan verwittigt tenminste vijftien dagen op voorhand.

**De bouwheer bevestigt dat tussen partijen onderhandeld werd over dit beding overeenkomstig de wet van 2 augustus 2002 betreffende de onrechtmatige bedingen in de overeenkomsten gesloten tussen de uitoefenaars van een vrij beroep en hun cliënten.**

**5.8** - Iedere abnormale verlenging van de werken die niet aan de architect is toe te schrijven geeft aanleiding tot schadeloosstelling van deze laatste voor de extra prestaties op basis van het in deze overeenkomst voorziene uurtarief en een door de architect te verantwoorden rekening.

## 6. - AANSPRAKELIJKHEDEN EN VERZEKERINGEN

**6.1** - De architect verklaart dat hij een beroepsaansprakelijkheidsverzekering sloot bij EUROMAF nv, bijkantoor in België (Bischoffsheimlaan 11 bus 6 te 1000 Brussel) onder polis nr. ....

**6.2** - Reeds bij het begin van de werf laat de bouwheer de gevolgen verzekeren van brand, waterschade, storm, hagel, vorst en sneeuw, glasbreuk, diefstallen, burgerlijke aansprakelijkheid, burenoverlast, bedrijfsschade, gevolgen van de faillissementen van de tussenkomende partijen, met name wat betreft hun beroepsaansprakelijkheid.

**6.3** - De bouwheer verzekert zich voor de werkzaamheden die hij uitvoert, of voor de leveringen die hij zich voorbehoudt.

**6.4** - De architect is niet verantwoordelijk voor de inherente conceptie- of fabricagefouten van de materialen en leveringen.

**6.5** - De bouwheer zal de architect niet aanspreken voor de financiële gevolgen van de vergissingen, vertragingen en fouten van de andere partijen in het bouwproces.

De architect kan niet verantwoordelijk worden gesteld in solidum met andere actoren in het bouwproces in het geval dat samenlopende fouten van de architect en één of meer andere bij de bouw tussenkomende partijen (aannemer, ingenieur, enz.) ertoe zouden hebben bijgedragen eenzelfde schade te berokkenen. De bouwheer verbindt zich ertoe tegen de architect slechts vergoeding te vorderen in verhouding tot het bijdrageaandeel van deze laatste in het ontstaan van de schade, waarbij deze verhouding hetzij in overleg hetzij bij gerechtelijk deskundigenonderzoek bepaald wordt.

Partijen zijn het eens om een eventuele gerechtsdeskundige de opdracht toe te vertrouwen een advies uit te brengen over de bijdrageaandelen van elke tussenkomende partij in het ontstaan van de schade.

**De bouwheer bevestigt dat tussen partijen onderhandeld werd over dit beding overeenkomstig de wet van 2 augustus 2002 betreffende de onrechtmatige bedingen in de overeenkomsten gesloten tussen de uitoefenaars van een vrij beroep en hun cliënten.**

**6.6** - De voorlopige oplevering (zie artikel 7.1) stelt een einde aan de contractuele aansprakelijkheden van de architect, behalve de tienjarige aansprakelijkheid en de bij artikel 6.7 bedongen contractuele aansprakelijkheid, zelfs indien de prestaties van de architect nog niet voltooid zijn, en met name die voor de gebeurlijke bijstand bij de eindoplevering.

**6.7** - De aansprakelijkheid van de architect wegens andere verborgen gebreken dan de ernstige gebreken bedoeld in de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek is beperkt tot een periode van drie jaar vanaf de voorlopige oplevering. Deze gebreken dienen te worden medegedeeld gedurende deze periode.

**De bouwheer bevestigt dat tussen partijen onderhandeld werd over dit beding overeenkomstig de wet van 2 augustus 2002 betreffende de onrechtmatige bedingen in de overeenkomsten gesloten tussen de uitoefenaars van een vrij beroep en hun cliënten.**

**6.8** - Zonder voorafgaande ingebrekestelling is iedere dagvaarding in rechte door de partijen verboden.

**6.9** - Reeds vanaf de voorlopige oplevering rust het onderhoud van het gebouw en zijn aanhorigheden op de bouwheer.

## 7. - OPLEVERING VAN DE WERKEN

**7.1** - Per kavel maken de werken het voorwerp uit van een voorlopige oplevering wanneer zij, in hun geheel, voltooid zijn. De aan de aannemers, zelfs met voorbehoud, toegestane voorlopige oplevering betekent de aanvaarding door de bouwheer van de werkzaamheden in hun zichtbare staat, en erkenning jegens de architect dat de opdracht correct uitgevoerd werd. De voorlopige oplevering betekent het startpunt van de tienjarige aansprakelijkheid van de architect en brengt de vrijgave van het saldo van het overeengekomen honorarium mee. Wanneer de voorlopige oplevering is voorafgegaan door een schriftelijke aanvraag waarvan de datum identificeerbaar is, hebben de gevolgen ervan terugwerkende kracht tot op de datum van de aanvraag.

**7.2** - De architect staat de bouwheer tijdens de opleveringen bij en licht hem in over de staat van de werken op basis waarvan de bouwheer oordeelt of de gebeurlijke slechte werken een herstel, een minderwaarde of de weigering tot opleveren dienen mee te brengen.

**7.3** - De voorlopige oplevering wordt door een, door de bouwheer ondertekend, proces-verbaal vastgesteld en ter kennisneming van de aannemer gebracht. Dit PV neemt akte van de gebeurlijke inhoudingen voor herstel en minderwaarden. De betaling van het aannemingssaldo, de bewoning of het in bezit nemen zonder enig voorbehoud komen neer op voorlopige oplevering, dit op eigen risico van de bouwheer.

**7.4** - Indien één van de partijen afwezig is bij de voorlopige oplevering dan stelt de architect voor de bouwheer een proces verbaal op in afwezigheid van de aannemer. In dit proces-verbaal wordt de bestaande toestand van de werken beschreven evenals de eventuele werken en/of herstellingen die nog moeten gebeuren. Desgevallend worden in de proces verbaal ook de minderwaarden vastgelegd. De bouwheer maakt dit proces verbaal per aangetekend schrijven over aan de afwezige partij(en).

**7.5** - Eén jaar na de voorlopige oplevering is de definitieve oplevering verworven, behalve wanneer de bouwheer hieromtrent per gemotiveerd aangetekend schrijven zijn bezwaren kenbaar heeft gemaakt.



## 8. - VERBREKING VAN DE OVEREENKOMST

**8.1** - De bouwheer kan te allen tijde deze overeenkomst verbreken. In dit geval betaalt hij het ereloon voor de door de architect verrichte prestaties en een vergoeding die de winstderving betreffende het niet uitgevoerde opdrachtdeel dekt. De partijen komen overeen dat deze vergoeding forfaitair is en overeenstemt met .....% van het nog te ontvangen ereloon voor het niet-uitgevoerde deel van de opdracht. Hetzelfde geldt wanneer de architect in de onmogelijkheid gesteld wordt zijn opdracht te voltooien om redenen die hem niet toe te schrijven zijn (zie met name 8.4 hieronder).

**De bouwheer bevestigt dat tussen partijen onderhandeld werd over dit beding overeenkomstig de wet van 2 augustus 2002 betreffende de onrechtmatige bedingen in de overeenkomsten gesloten tussen de uitvoerders van een vrij beroep en hun cliënten.**

**8.2** - Er wordt echter uitdrukkelijk overeengekomen dat de partijen zich de ene jegens de andere vrij kunnen maken van iedere verplichting, zonder vergoeding, vóór er een akkoord is over het voorontwerp en op voorwaarde dat de bouwheer de architect vergoedt voor de verrichte prestaties en de auteursrechten van de architect in acht neemt.

**8.3** - De architect mag deze overeenkomst als verbroken beschouwen indien de opdracht of de werkzaamheden sinds meer dan twee jaar onderbroken zijn. In dit geval heeft zij recht op het ereloon betreffende de verrichte prestaties alsmede op de bij artikel 8.1 bepaalde vergoeding.

**8.4** - De architect kan een einde stellen aan zijn opdracht en aanspraak maken op de betaling van het ereloon en de vergoeding die beoogd worden bij artikel 8.1 indien hij in de onmogelijkheid wordt gesteld deze uit te voeren wegens een feit of handelingen die hem niet toe te schrijven zijn zoals bijvoorbeeld:

- De aanhoudende weigering van een aannemer om de instructies of de planning in acht te nemen of gevolg te geven aan de aanvraag om informatie of documenten van de architect wanneer deze weigering aan de bouwheer medegedeeld werd zonder reactie van deze laatste.
- Het niet-nakomen van de stedenbouwkundige, veiligheids- en hygiënereglementeringen.
- Het door de bouwheer aan de aannemer rechtstreeks geven van opdrachten voor werkzaamheden die behoren tot de opdracht van architect.
- Het feit voor de bouwheer in zelfbouw dat hij de architect niet regelmatig op de hoogte brengt van de vordering van zijn werkzaamheden teneinde de regelmatige controle erover toe te laten.
- De bouwheer die begint met de werkzaamheden zonder de architect schriftelijk ervan te verwittigen.
- De bouwheer die de reputatie of het werk van de architect afbreekt bij een aannemer.
- Het niet-nakomen door de bouwheer van één van de bij artikel 4 bepaalde verplichtingen, waardoor het voortzetten van de opdracht onmogelijk wordt gemaakt.

## 9. - AUTEURSRECHTEN

De architect behoudt in ieder geval zijn auteursrechten en met name de volledige intellectuele eigendom van zijn studies en plannen met het alleenrecht op de rechten van reproductie en de uitvoering van het werk en dit in welke vorm en op welke wijze dan ook, zowel van de documenten als het werk waarop hij bovendien zijn handtekening op zijn kosten mag laten plaatsen.

De architecten mogen van foto- of filmopnames van het gebouw, zowel van de buiten- als van de binnenzijde, maken of laten maken.

In geval van wijziging of verandering van het werk kan de eigenaar ertoe gedwongen worden op zijn kosten de geplaatste handtekening te verwijderen indien de architecten hem erom vragen.

Alleen de rechtbanken zijn bevoegd om kennis te nemen van de gebeurlijke geschillen tussen partijen. Volgens de wet van 26 juni 1963 kan de Provincieraad van de Orde van de lijst van architecten waarop de architect is ingeschreven in de geschillen inzake honorarium op gezamenlijk verzoek van de partijen optreden. Elke partij behoudt, voor om het even welke betwisting, de financiële eindlast van de kosten van technische en juridische adviseurs die zij maakte voor de behartiging van haar belangen.

De bouwheer bevestigt dat na de uitleg die hem gegeven is, tussen partijen gepraat en onderhandeld werd over de artikelen 2.6, 5.7, 6.5, 6.7, en 8.1 overeenkomstig de wet van 2 augustus 2002 betreffende de onrechtmatige bedingen in de overeenkomsten gesloten tussen de uitoefenaars van een vrij beroep en hun cliënten.

(Paraaf van de bouwheer en de architect)

Gedaan te ....., op .....,  
in evenveel exemplaren als partijen, waarbij elk erkent het zijne te hebben gekregen.

De architect

De bouwheer

Document uitgegeven door:

**EUROMAF**

↳ Assurance des Ingénieurs et Architectes européens ↳ Verzekering van de Europese Ingenieurs en Architecten

Bischoffsheimlaan, 11 Bus 6 • B-1000 Brussel • Tel: 02 213 30 70 • Fax: 02 503 36 84

[www.euromaf.com](http://www.euromaf.com)

Naamloze verzekeringsmaatschappij met een kapitaal van 9 250 000 € – Ondernemingsnummer: 478 841 983 – Kantoor in België