



Update van het architectencontract

Prof. Dr. Kristof Uytterhoeven
Faculteit Architectuur KULeuven

1. Waarom een update?

- ❖ Aanpassing aan de nieuwe verzekeringswetten in de bouwsector:
 - Wet-Peeters: verplichte verzekering 10-jarige aansprakelijkheid woningbouw (cf. conferentie Euromaf 2018)
 - Wet-Ducarme: verplichte verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de intellectuele dienstverleners in de bouwsector (cf. huidige conferentie)
- ❖ Aanpassing aan evoluties in de wetgeving (vb. GDPR)
- ❖ Aanpassing aan het WER, in het bijzonder boek VI de bescherming van de consument
 - ⇒ opsplitsing in twee contracten
 - ⇒ B2B en B2C

2. Wanneer B2C contract gebruiken?

- ❖ B2C = contract tussen ondernemer en consument

- ❖ consument (art. I.1., eerste lid, 2° WER)
 - iedere natuurlijke persoon
 - die handelt voor doeleinden die buiten zijn handels-, bedrijfs-, ambachts- of beroepsactiviteit vallen

- ⇒ niet van belang = beroep of concrete kennis van de bouwheer
- ⇒ niet van belang = professionele bouwheer of leek?
- ⇒ van belang is oogmerk waarmee natuurlijke persoon handelt
- ⇒ wat bij deels professioneel en deels niet-professioneel oogmerk?

2. Wanneer B2C contract gebruiken?

- ❖ “onderneming” voor de toepassing van boek VI WER (art. 1.8., 39° WER) =
 - iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon,
 - die op duurzame wijze
 - met een zekere regelmaat
 - ↔ eenmalige handelingen
 - een economisch doel nastreeft
 - = aanbieden van goederen en diensten op de markt
 - met de bedoeling een rendement te behalen
 - afnemer betaalt tegenprestatie die minstens de kosten dekt
 - alsmede zijn verenigingen
- ⇒ architect = onderneming in de zin van boek VI WER !

3. Hoe modellen gebruiken?

- ❖ Eerst keuze maken tussen B2B en B2C
- ❖ Dan keuze maken Vlaams Gewest of Brussel Hoofdstedelijk Gewest
- ❖ “#” = nog in te vullen! Model moet altijd worden aangepast!
- ❖ Keuze mogelijkheden altijd tussen vierkante haakjes, eventueel met “/”
Vb. De Bouwheer wenst op het Perceel een [privé-woning/gemengde woning] te laten [oprichten/verbouwen/reoveren/uitbreiden] (hierna genoemd het “Project”).
- ❖ Voetnoten = verduidelijking, bv. wanneer moet een bepaalde clause worden ingevoegd

4. Enkele clauses uit B2B-model

- ❖ artikel 1 = voorwerp van de overeenkomst
 - ⇒ belangrijke toevoeging indien opdracht beperkt wordt tot werken ruwbouw water- en winddicht
 - cf. arrest Cass. 19 mei 2016
 - onderscheid maken tussen welke werken wel en welke niet onder opdracht vallen
 - duidelijk maken dat architect “Afwerkingswerken” niet controleert
 - opgelet:
 - Bouwheer controleert afwerkingswerken
 - Principiële mogelijkheid om opdracht te beperken geldt maar voor zover er in afwerkingsfase geen werken worden uitgevoerd waarvoor tussenkomst architect is vereist.

4. Enkele clausules uit B2B-model

❖ artikel 2 = budget

- opgelet: steeds spreken over voorlopige raming
- betreft eerste benadering bij sluiten overeenkomst
- aandachtspunten:
 - erelonen architect en andere ontwerpers, VC en EPB-verslaggever/EPB-adviseur niet opgenomen
 - raming is exclusief BTW
 - duidelijk aangeven welke werken eventueel niet in raming opgenomen zijn, zoals buitenaanleg, afwerking, ...
 - tracht steeds te vermijden dat een maximum budget wordt opgelegd (zie artikel 2.1.3.)

4. Enkele clauses uit B2B-model

- ❖ artikel 3 = verplichtingen van de architect
 - model steeds te bekijken in functie van de besprekingen met bouwheer en omvang opdracht
 - voorontwerpfase: actualisering van voorlopig ramingsbedrag naar budget
 - koppeling aan m² bruto vloeroppervlakte
 - Ingeval afwerking begrepen in opdracht: uitgaande van standaardafwerking met standaardmaterialen
 - ook hier erelonen niet begrepen, ... (zie voorlopige raming)
 - eventuele voorbehouden maken
 - artikel 3.1.3 = situaties waarin reeds contractueel wordt vastgelegd dat aanpassing budget mogelijk is

4. Enkele clausules uit B2B-model

- ❖ artikel 4 = grenzen van de taak van de architect
 - artikel 4.1.: geen volmacht \Rightarrow verschil aanneming van diensten – volmacht
 - artikel 4.4.: aard van de verbintenissen \Rightarrow verschil inspannings- en resultaatsverbintenissen

- ❖ artikel 5 = veiligheid op de werf \Rightarrow steeds nazien wie VC moet aanstellen

- ❖ Artikel 7 = gespecialiseerde studiebureaus
 - bij voorkeur laten aanstellen door bouwheer (zie artikel 7.1)!
 - zorgen dat studiebureaus belast worden met controle
 - belang van kopie overeenkomst met studiebureaus

4. Enkele clausules uit B2B-model

- ❖ artikel 7.2. = verzekeringsplicht van de gespecialiseerde studiebureaus
 - Bouwheer moet er steeds zorg voor dragen dat studiebureaus afdoende verzekerd zijn in functie specifieke risico's Project
 - Indien Wet-Peeters I van toepassing, moet verzekering ook minimaal beantwoorden aan de vereisten van Wet-Peeters I.
 - Opgelet met de verzekeringsattesten
 - Bouwheer verbindt er zich toe alleen studiebureaus aan te stellen en toe te laten op de werf, die attest kunnen voorleggen.
 - Opgelet: burgerlijke aansprakelijkheid studiebureaus moet steeds verzekerd zijn (Wet-Ducarme)

4. Enkele clausules uit B2B-model

- ❖ artikel 8 = verplichtingen opdrachtgever
 - opgelet: indien bouwheer landmeter aanstelt, moet de bouwheer er op toezien dat de landmeter-expert verzekerd is conform de Wet-Ducarme (zie artikel 8.1.)
 - onderzoek naar fiscale en sociale schulden aannemers (zie artikel 8.3.1. en 8.4.1.)
 - wordt in model ten laste gelegd van bouwheer ⇒ www.checkinhoudingsplicht.be
 - evenwel best zelf nog nakijken als architect
 - onderzoek welke aannemers zich moet verzekeren conform Wet-Peeters I
 - wordt in model bij bouwheer gelegd (artikel 8.3.1. en 8.6.1.)
 - maar: architect moet nog steeds controleren of attesten worden voorgelegd
 - ABR-polis (zie artikel 8.6.3.)

4. Enkele clausules uit B2B-model

- ❖ artikel 10 = aansprakelijkheid architect en verzekeringen
 - artikel 10.1.1.: VO = aanvaarding \Rightarrow belang van een correcte clausule
 - artikel 10.1.2.: beperking termijnen gemeenrechtelijke aansprakelijkheid wegens lichte verborgen gebreken
 - artikel 10.1.5. = dubbele clausule uitsluiting *in solidum*-aansprakelijkheid
 - waarom dubbele clausule = verschil tienjarige – niet-tienjarige
 - geldigheid uitsluiting (Cass. 5 september 2014)?
 - verplichte vermelding naam verzekeringsonderneming, polisnummer + provinciale raad (zie artikel 10.2.)
 - vermelding waarborgen en dekkingsgrenzen

4. Enkele clausules uit B2B-model

- ❖ artikel 11 = opleveringen
 - mogelijkheid van stilzwijgende oplevering en aanvaarding (zie artikel 11.1.2.) + belang dat stilzwijgende aanvaarding niet wordt uitgesloten
 - Bijkomende vergoeding voor prestaties tussen VO en DO
 - onderscheid opleveringen bouwheer-aannemer versus bouwheer-kopers
- ❖ artikel 13 = beëindiging architectenovereenkomst
 - onderscheid opzegging versus ontbinding
 - belang van uitdrukkelijk ontbindend beding ten voordele architect (artikel 13.4.) + enkele gevallen die tot ontbinding kunnen leiden

4. Enkele clauses uit B2B-model

- ❖ artikel 15 = algemene bepalingen
 - nietigheidsregeling
 - GDPR (artikel 15.4)

- ❖ artikel 17 = geschillen
 - bevoegde rechtbank
 - bevoegdheid provinciale raad Orde van architecten voor ereoongeschillen

5. Belangrijkste aandachtspunten B2C

- ❖ artikel 3 = verplichtingen architect
 - artikel 3.4.3. = bijstand bij aanbesteding
 - ruimer omschreven
 - opgelet: bij consumenten zeker zelf inhoudingsplicht aannemers onderzoeken indien ze van toepassing kan zijn op consument
 - artikel 3.5.3. ⇒ bepaling dat geen protest binnen 5 werkdagen gelijk staat met aanvaarding werfverslag, is niet toegelaten in B2C-contract.

- ❖ artikel 5.3. ⇒ in principe geen asbestinventaris vereist, wel verplichting op re leggen aan de aannemer

5. Belangrijkste aandachtspunten B2C

- ❖ artikel 8.4.2. = zelfbouwer
 - bouwheer die werken zelf uitvoert, verklaart zich bekwaam om dat te doen ⇒ steeds nagaan welke werken bouwheer zelf kan doen
 - bouwheer verklaart zich bevoegd om zelf materialen te keuren die hij bestelt ⇒ ontslaat architect niet van zijn controleplicht!
 - belang van overleg welke werken wanneer worden uitgevoerd (planning)
 - verbintenis bouwheer om alsnog beroep te doen op aannemer indien nodig
 - regelmatige update door bouwheer per e-mail

- ❖ artikel 9 erelonen ⇒ bedragen moeten inclusief BTW (in B2B mogen ze wel exclusief BTW)

5. Belangrijkste aandachtspunten B2C

- ❖ artikel 10 = aansprakelijkheid architect
 - termijnen lichte verborgen gebreken (artikel 10.1.2.)
 - waarborgtermijn: minimum 3 jaar (ipv 1 jaar in B2B)
 - Proceduretermijn: minimum 6 maanden (ipv 1 maand in B2B)
 - *in solidum* uitsluiting is ook geldig in B2C (met zelfde voorbehoud zoals in B2B)

- ❖ herroepingsrecht consument (artikel 15.5)
 - termijn van 14 dagen na sluiten overeenkomst
 - verplicht om daarover een clause op te nemen met nodige informatie voor consument
 - verplichting om een modelformulier als bijlage te hechten
 - sanctie: na de termijn van 14 dagen nog eens 12 maanden om te herroepen