Voorstudieovereenkomst

TUSSEN

De vennootschap

vertegenwoordigd door

De heer en mevrouw «Bouwheer\_Voornaam» «Bouwheer\_naam» - «Bouwvrouw Voornaam” “Bouwvrouw naam”

Rijksregisternummers ………. en ……….

*Gehuwd*, *wettelijk samenwonend, samenwonend, …*

Die handelen in het kader van hun privéleven,

*(optie : de onderneming – die handelt in het kader van haar beroepsactiviteit)*

Woonplaats «Bouwheer\_adres», «Bouwheer\_postcode» «Bouwheer\_Gemeente»

*(optie onderneming : vorm rechtspersoon,*

*- ondernemingsnummer BE,*

*- vertegenwoordigd door* xxx en yyy, *in hun hoedanigheid van zaakvoerders/bestuurders*)btw. BE-####.###.###

tel. «Bouwheer\_telefoon»

E-mail “Bouwheer”

In geval van een vennootschap, zal deze overeenkomst ondertekend worden door een persoon gemachtigd om de vennootschap te vertegenwoordigen.

Hierna genoemd "**de Bouwheer**"

ENERZIJDS

EN

(Architect/ *Architectenvennootschap*) ,

*Vertegenwoordigd door xx, Architect, zaakvoerder/bestuurder*,

Ingeschreven op de tabel */ op de lijst van de stagiairs*, onder het inschrijvingsnr. Bxxxxx), van de Raad van de Orde van Architecten, Provincie xxx,

Rijksregisternr. ……………..

Maatschappelijke zetel:

Ondernemingsnummer BE

E-mailadres:

Hierna genoemd "**de Architect**",

ANDERZIJDS

Samen “**de Partijen”,**

Wordt het volgende overeengekomen:

# HET VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De Bouwheer wenst een Bouwproject in het kader van zijn privéleven/*beroepsactivitei*t te realiseren op de Bouwplaats, en doet een beroep op de Architect om een voorstudie van dit Bouwproject op te maken, tegen betaling van het ereloon van de Architect.

De Bouwheer heeft kennisgenomen van de wettelijke informatie over de Architect *op zijn website/via zijn brief of email van xx/xx/20xx*, gevoegd in de bijlage, en in het bijzonder de algemene voorwaarden van de Architectuurovereenkomst, de wettelijke taken van de Architect en het ereloon.

Deze overeenkomst geldt NIET als start voor het Bouwproject.

# DE BOUWPLAATS EN ZAKELIJKE RECHTEN

De Bouwplaats ligt op het adres (*straat – nr – land/postcode – gemeente*), is kadastraal gekend onder (*ref kadaster*) en heeft een oppervlakte van *xxx* m².

De Bouwheer is *eigenaar/vruchtgebruiker/erfpachter/opstalhouder* van de Bouwplaats, en voegt hierbij de notariële akte en alle informatie over andere zakelijke rechten op de Bouwplaats (zoals erfdienstbaarheden en nabuurschap).

De Bouwplaats heeft als bestemming:

Op de Bouwplaats zijn de bouwvoorschriften van het *Vlaamse/Brusselse/Waalse* Gewest van toepassing, de stedenbouwkundige voorschriften, het Ruimtelijk Uitvoeringsplan *en* *de verkavelingsvergunning*. De Bouwheer informeert de Architect hierover.

# HET BOUWPROJECT EN HET BOUWBUDGET

## Het Bouwproject

Het Bouwproject bestaat in de realisatie van een *nieuwbouw, volledige renovatie, gedeeltelijk renovatie, uitbreiding* op de Bouwplaats, met ca. *xx* m² oppervlakte.

De Bouwheer wenst minstens volgende ruimtes, functies en uitrusting:

-

## Het Bouwbudget

Het Bouwbudget van het hierboven beschreven Bouwproject wordt door de Partijen op *xxx* Euro vooropgesteld, zonder btw noch de erelonen van de Architect of andere dienstverleners in de bouw.

Het Bouwbudget maakt niet de definitieve kostprijs van het Bouwproject uit. Het Bouwbudget maakt geen resultaatsverbintenis uit zelfs al maakt dit deel uit van deze studie.

*Alternatief* : De evaluatie van het budget maakt deel uit van deze huidige studie.

# OPDRACHT VAN DE ARCHITECT

De Partijen zijn het uitdrukkelijk eens de opdracht te beperken tot de studiefase van het Bouwproject. Indien de Bouwheer zijn Bouwproject wil doorzetten, dient hij met de Architect een Architectuurovereenkomst te ondertekenen.

De studiefase omvat:

* Het verzamelen van de gegevens die nodig zijn voor het ontwerp;
* De studie van de behoeften van de Bouwheer
* De studie van de bestemming, de opmeting, de technische, stedenbouwkundige en juridische voorwaarden van het Bouwproject;
* Bezoek aan de Bouwplaats en adviseren inzake een grondonderzoek;
* Maximaal *3* voorlopige schetsen;
* Een schatting van de kosten van de verschillende delen van het Bouwproject;
* Een financiële analyse van de mogelijkheden;
* Tot 4 besprekingen met de Bouwheer over het Bouwproject, de schetsen en het budget.

De Bouwheer verleent de Architect een mandaat om in zijn naam en voor zijn rekening de nodige opzoekingen te doen en inlichtingen in te winnen.

De studie en schetsen zijn niet bestemd om een bouwaanvraag in te dienen of de uitvoering van het Bouwproject aan te vatten.

De Duurtijd van de studiefase wordt ingeschat op ……. Kalenderdagen, of zal omstreeks (datum) klaar zijn.

De Architect kan deeltaken van deze opdracht onder zijn leiding en verantwoordelijkheid laten uitvoeren door zijn medewerkers.

# ERELOON VAN DE ARCHITECT

## Het ereloon van de Architect voor de studieopdracht wordt vastgelegd als volgt:

* Dossierkost
* Forfaitaire kost
* Kost in regie

## Andere opdrachten: *xx EUR/u, geïndexeerd volgens … index.*

- *voor premieaanvraag, subsidies en leningen,*

*- muurovername,*

*- voorafgaande onderzoeken,*

## Onkosten worden afzonderlijk aangerekend:

* Alle schetsen en documenten in één exemplaar + een elektronische versie worden gratis aan de Bouwheer geleverd. Bijkomende exemplaren worden gerekend aan de prijs van xx €.
* Verplaatsingen *buiten een straal van 15 km van de zetel van de Architect* worden aangerekend aan xx €/km.

## Belastingen

De Belasting op de toegevoegde waarde is wel / niet in de bovenvermelde bedragen vervat.

## Het ereloon van de Architect is opeisbaar als volgt:

* 10% Inwerkingstelling : bij ondertekening van huidig contract,
* Saldo : binnen 15 werkdagen na opleveren van de voorstudie.

## Betaaltermijn en -voorwaarden:

Alle bedragen aan de Architect verschuldigd zijn uitsluitend betaalbaar door middel van storting op het IBAN rekeningnummer BExx xxxx xxxx xxxx binnen de 15 werkdagen.

Elke betwisting over een ereloonnota moet binnen de 15 werkdagen schriftelijk aan de Architect betekend worden.

Ieder bedrag dat niet betaald is binnen de 15 werkdagen wordt automatisch en van rechtswege met xx% (met een minimum van 25,- euro), verhoogd als forfaitaire schadevergoeding en zonder ingebrekestelling door het eenvoudig verstrijken van de termijn. Tevens is een verwijlintrest van 1% per maand verschuldigd en worden alle inningkosten aangerekend (inningskantoor, deurwaarder, advocaat).

# VERZEKERING Architect

De professionele burgerlijke beroepsaansprakelijkheid is gedekt door een verzekering, volgens de regelgeving over de verplichte verzekering beroepsaansprakelijkheid van architecten van bij de verzekeringsmaatschappij *AR-CO, Tasson Snelstraat 22, 1060 Brussel, tel. 02.538 66 33, email info@ ar-co.be*, onder het polisnummer xxx.

De waarborgen zijn:

* Verzekerde aansprakelijkheid in bouwwerken is de contractuele aansprakelijkheid, en de aansprakelijkheid ten aanzien van derden voor fouten,
* Verzekerde bedragen:
* Materiële en immateriële schade : 500.000 euro of 750.000 euro
* Lichaamlijke schade : 1.500.000 euro
* Toevertrouwde voorwerpen : 10.000 euro
* Vrijstelling: …

De geografische dekking van de polis is België en Luxemburg.

# AANSPRAKELIJKHEID VAN DE ARCHITECT

De verplichtingen van de Architect zijn middelenverbintenissen. De Bouwheer dient een fout van de Architect aan te tonen. De levering van de studie maakt een einde aan de contractuele verplichtingen van de Architect onder dit contract.

# EINDE EN VERBREKING VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst eindigt bij de betaling van het saldo van het definitief verschuldigde ereloon.

**Overlijden van één van de partijen**

De overeenkomst eindigt ook met het overlijden van de Architect of met de vereffening van zijn vennootschap. De Bouwheer verbindt zich ertoe aan de erfgenamen het ereloon voor de gerealiseerde fases te betalen. Hij zal ook te goeder trouw onderhandelen met de rechtsopvolger /de professionele vennootschap van de Architect over de hernieuwing van een Architectuurovereenkomst voor het Bouwproject.

**Opzeg in onderling akkoord**

Beide Partijen kunnen in onderling akkoord de overeenkomst beëindigen.

**Overmacht**

Als de uitvoering van dit contract niet kan verdergezet worden om redenen die niet te wijten zijn aan een der partijen, zoals in geval van overmacht, zware ziekte, ongeschiktheid, enz. zal de Bouwheer aan de Architect de erelonen betalen voor de uitgevoerde taken. In voorkomend geval zal geen enkele schadevergoeding verschuldigd zijn.

**Eenzijdige opzeg**

De overeenkomst kan ontbonden worden na ingebrekestelling en na een schriftelijke opzeg van 30 dagen, mits het betalen van het ereloon aan de Architect verschuldigd voor de gerealiseerde prestaties evenals de gemaakte kosten en extra prestaties:

* Bij een ernstige tekortkoming van de andere partij;
* Bij het niet naleven van de afgesproken uitvoeringstermijnen voor de diverse taken door de Architect;

**De Bouwheer verplicht zich ertoe binnen de 30 dagen na de levering van de studie of het voorontwerp aan de Architect zijn besluit mee te delen om al dan niet het Bouwproject verder uit te werken en een Architectuurovereenkomst voor een volledige opdracht af te sluiten.**

# AUTEURSRECHT

De Architect, auteur van een creatie of van een uitvinding, is ertoe gemachtigd hiervoor auteursrechten en brevetrechten van derden te ontvangen. Hij geniet de auteursrechten op zijn plannen, studies, voorstudies. De auteursrechten omvatten de morele rechten (het divulgatierecht, het vaderschapsrecht, het recht op eerbied voor de integriteit), en de vermogensrechten (reproductie, mededeling en volgrecht). Hij heeft het exclusief recht op reproductie van de schetsen, de plannen en het bouwwerk.

De Bouwheer aanvaardt en erkent het auteursrecht van de Architect. Hij kan de plannen slechts éénmaal laten uitvoeren, mits aparte Architectuurovereenkomst met de Architect. Het ontwerp mag niet door een andere architect uitgewerkt worden zonder toelating van de Architect.

# TOEPASSELIJKE WETGEVING

De Architectuurovereenkomst is onderworpen aan het Belgische recht.

# BEHANDELEN VAN CONFLICTEN

De Architectuurovereenkomst regelt voor de Partijen hun hoofdverbintenissen. Hieraan kan geen afbreuk gedaan worden door bijlagen, e-mails, brieven, plannen.

Behalve in geval van hoogdringendheid, zullen de Partijen zich onthouden elkaar te dagvaarden zonder een voorafgaande in gebrekestelling te hebben verricht. De Architect verbindt zich ertoe elke schriftelijke klacht van de Bouwheer binnen de 30 dagen schriftelijk te beantwoorden.

De Partijen zullen een conflict met betrekking tot de interpretatie of de uitvoering van deze overeenkomst, minnelijk pogen op te lossen, al dan niet met de hulp van derde personen.

De rechtbanken van (woonplaats Bouwheer*/België*) zijn bevoegd om de geschillen tussen Partijen te beslechten.

Bij een verschil van mening over de interpretatie van een clausule van de Architectuur-overeenkomst is de meest gunstige interpretatie volgens de algemene praktijken van het architectenberoep in het voordeel van de Bouwheer toe te passen.

Woorden met hoofdletters verwijzen naar de betekenis die éénduidig in de aanhef of in de overeenkomst worden gebruikt.

De eventuele nietigheid van een contractuele bepaling of een deel van de overeenkomst leidt enkel tot de nietigheid van die bepaling en niet tot de nietigheid van het geheel van de Architectuurovereenkomst.

# Herroepingsrecht

De Bouwheer heeft het recht om deze overeenkomst binnen de 15 dagen te herroepen.

*De Bouwheer erkent uitdrukkelijk dat hij de onmiddellijke start van de Architectuurovereenkomst wenst en afziet van zijn herroepingsrecht*.

Opgesteld te xx, op xx maand 20xx, in zoveel gelijke exemplaren als er Partijen zijn, waarvan elke Partij een gelijkvormig en ondertekend exemplaar heeft ontvangen.

De Architect De Bouwheer