Architectuurovereenkomst

TUSSEN

De vennootschap «Vennootschp\_naam»

vertegenwoordigd door De heer en mevrouw «Bouwheer\_voornaam» «Bouwheer\_naam» - «Bouwvrouw\_voornaam” “Bouwvrouw\_naam”,

*Gehuwd*, *wettelijk samenwonend, samenwonend, (\*)* die handelen in het kader van hun privéleven/beroepsactiviteit (\*).

vertegenwoordigd door De onderneming «Bouwheer\_naam onderneming», *vorm rechtspersoon*

*- ondernemingsnummer BE,*

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

*die handelt in het kader van haar beroepsactiviteit*.

Woonplaats «Bouwheer\_adres»

«Bouwheer\_postcode» «Bouwheer\_Gemeente»

tel. «Bouwheer\_telefoon»

E-mail “Bouwheer\_e-mail”

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 …………………..……., Architect, zaakvoerder/bestuurder (\*)*,

Ingeschreven op de tabel*/op de lijst van de stagiairs (\*)*, onder het inschrijvingsnr. …………………., van de Raad van de Orde van Architecten, Provincie ……………………….., *adres + tel. …………………………………*

Ondernemingsnummer BE: …………………………………

Maatschappelijke zetel: …………………………………

E-mailadres: …………………………………

Hierna genoemd "**de Architect**",

ANDERZIJDS

samen “**de Partijen”,** wordt het volgende overeengekomen:

# HET VOORWERP VAN DE ARCHITECTUUROVEREENKOMST

De Bouwheer wenst een Bouwproject, waarvoor een Omgevingsvergunning *(Bouwvergunning in Brussels Gewest)* vereist is, in het kader van zijn privéleven/*beroepsactivitei*t (\*) te realiseren op de Bouwplaats, en doet een beroep op de Architect om het Bouwproject te ontwerpen, de plannen op te stellen en de uitvoering ervan op de werf te controleren, tegen betaling van het ereloon vande Architect.

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

De Partijen willen in deze schriftelijke overeenkomst het Bouwproject, de omvang van hun taken en aansprakelijkheid, het ereloon van de Architect en andere afspraken duidelijk vastleggen. Zij willen het Bouwproject in wederzijds vertrouwen en op professionele wijze realiseren.

Deze Architectuurovereenkomst geldt als start voor het Bouwproject. Het is voor de duurtijd tot de realisatie van het Bouwproject afgesloten; het einde ervan wordt in artikel 12 bepaald.

# DE BOUWPLAATS EN ZAKELIJKE RECHTEN

De Bouwplaats ligt op het adres :

* straat, nr
* PC, gemeente)
* Land
* kadastraal gekend onder : CaPaKey-code (*referentie kadaster*)
* met een oppervlakte van …………… m²/are

De Bouwheer bezorgt aan de architect : (\*)

* de vroegere bouwplannen
* het (de) postinterventiedossier(s)
* de opmetingsplannen
* het afpalingplan
* het nivelleringsplan

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, reglement van mede-eigendom, ligging ondergrondse leidingen, studies allerhande).

De Bouwplaats heeft als bestemming: *ééngezinswoning, gemengde woning, meergezinswoning, appartementsgebouw, burelen, handelsruimte, atelier, opslagplaats, fabriek, sociale woningen, sportzaal, socio-cultureel, … (\*)*

Op de Bouwplaats zijn de bouwvoorschriften van het hierna vermelde Gewest van toepassing, de stedenbouwkundige voorschriften, het Ruimtelijk Uitvoeringsplan *en* *de verkavelingsvergunning*. De Bouwheer informeert de Architect hierover, en de Architect zal waken over de naleving ervan.

(\*) Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (BS 20.8.2009)

*Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BS 26 mei 2004)*

*Code wallon de l’aménagement du territoire, de l’urbanisme, du patrimoine et de l’énergie (1984) 🡪 1.7.2017 “Code du développement territorial (decreet 20.7.2016)*

# HET BOUWPROJECT EN HET BOUWBUDGET

## Het Bouwproject

Het Bouwproject bestaat in de realisatie van een *nieuwbouw, volledige renovatie, gedeeltelijk renovatie, uitbreiding* (\*) op de Bouwplaats. *Het schetsontwerp in de Bijlage is het wederzijds overeengekomen Bouwproject*. (\*)

De Bouwheer wenst minstens volgende ruimtes, functies en uitrusting: (\*)

* Gesloten ruwbouw / instapklare woning/ een exclusief afgewerkte woning
* de gedeeltelijke / volledige afbraak van bestaande bouwwerken
* ontwerp en uitvoering van opritten en terrassen
* aantal ondergrondse en bovengrondse niveaus / bouwlagen
* aantal en soort plannen

Het Bouwproject omvat niet:

* De gespecialiseerde studies inzake terreinopmeting, grondonderzoek, stabiliteit, technische installaties, opmetingsplan gebouw(en), …
* Onderzoek naar en de aansluiting van nutsvoorzieningen,
* Het opstellen van plaatsbeschrijvingen,
* De opmaak van een asbestinventaris,
* schilder- en behangwerken,
* tuinaanleg, groenaanleg,
* …

## Wijzigingen aan het Bouwproject

Elke uitbreiding van dit Bouwproject zal schriftelijk worden vastgelegd, ondertekend door de Bouwheer en de Architect, en als “Bijvoegsel” aan deze overeenkomst worden gevoegd.

## De uitvoering van het Bouwproject

De uitvoering van het Bouwproject gebeurt *in* *algemene Aanneming/ in aanneming per lot/in regie* (\*). De Bouwheer dient zelf de overeenkomsten met de uitvoerende partijen te onderhandelen, en de Architect hierover te informeren.

## Het Bouwbudget

Het Bouwbudget van het hierboven beschreven Bouwproject wordt door de Partijen op ……………*……..* 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. De reële kost hangt immers af van de offertes van de aannemers, de stijging van de prijzen van de arbeidskosten of materialen na vastlegging van het Bouwbudget, de wijzigingen of bijkomende werken die de Bouwheer vraagt tijdens elke fase, de bijkomende vereisten van de vergunnende overheid, de reële toestand van het bestaande gebouw, de resultaten en vereisten van de bodemstudie voor de funderingen en vereisten die blijken uit andere gespecialiseerde studies : *energie, archeologie, stabiliteit, bodemsanering, … (\**). De extra prestaties die voortvloeien uit het in gebreke blijven of het faillissement van een of meerdere aannemers zijn ook niet begrepen in dit budget.

Het Bouwbudget maakt geen resultaatsverbintenis uit. De Architect zal de Bouwheer verwittigen indien hij tijdens de gunning en de uitvoering van het Bouwproject vaststelt dat de globale kosten het Bouwbudget met meer dan 15 % overschrijden. In dat geval zullen de Partijen in goed vertrouwen zoeken naar oplossingen die het Bouwproject niet in gevaar brengen.

# TAKEN VAN DE ARCHITECT

## De wettelijke opdracht

De Architect is de professionele raadgever van de Bouwheer, die te goeder trouw en naar best vermogen het Bouwproject zal ontwerpen, de plannen opstellen en de uitvoering ervan controleren. Hij garandeert niet de goede uitvoering door de aannemers noch het naleven van de termijn of het budget.

In toepassing van de wet van 20 februari 1939 op het Architectenberoep, mag de Architect de opdracht voor het opmaken van een uitvoeringsontwerp niet aanvaarden zonder tegelijkertijd te zijn belast met de controle op de uitvoering der werken. Van dit beginsel wordt enkel afgeweken wanneer de Architect de garantie heeft dat een andere Architect, ingeschreven op een tableau of op een lijst van stagiairs, met de controle belast is.

## De fases en deeltaken

De opdracht van de Architect bestaat uit de volgende afzonderlijke fases, waarvoor beide Partijen bij elke fase schriftelijk een (geschatte) periode voor de uitvoering ervan zullen bepalen:

### Studiefase

* Het verzamelen van de gegevens die nodig zijn voor het ontwerp;
* De studie van de behoeften van de Bouwheer
* De studie van de bestemming en de technische 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.
* Duurtijd studiefase: ……. Kalenderdagen/weken/…

### Fase voorontwerp

* Het maken van de architecturale schetsen – maximaal 2 voor eenzelfde Bouwproject;
* Het adviseren over en het opvolgen van het grondonderzoek;
* Het adviseren over en aanleveren van aantal gegevens voor het archeologisch vooronderzoek;
* Het opvolgen van de coördinator-ontwerp inzake veiligheid en gezondheidsbescherming op de werf evenals op de verslaggever voor de EnergiePrestatieBeoordeling en het Ventilatieprestatieverslag;
* Duurtijd voorontwerpfase: ……. Kalenderdagen/weken/…

### Fase aanvraag vergunning (\*)

* Het opmaken van het administratief dossier om de Omgevingsvergunning aan te vragen en de opvolging ervan;
* *Verplicht bij Bouwprojecten tot 500 m² : De opdracht van of de aanstelling van een coördinator-ontwerp en een coördinator-verwezenlijking inzake veiligheid en gezondheidsbescherming op de werven. De Architect zal bij het einde van die opdracht aan de Bouwheer een exemplaar overmaken van het veiligheids-en gezondheidsplan, het coördinatiedagboek en het post-interventiedossier; (zie ook 5 a en 6j)*
* *Optie: opmaken van een presentatiemaquette en bijkomende afdrukken van de plannen.*
* *Optie: het onderhandelen voor de overname van gemene scheidingsmuren.*
* *Optie: opstellen PV van plaatsbeschrijving naburige panden.*
* Duurtijd fase: ……. Kalenderdagen/weken/…

### Uitvoeringsfase (\*)

* Het adviseren over en het opvolgen van het grondonderzoek;
* De opmaak van het uitvoeringsdossier voor de ruwbouw en de volledige afwerking van het gebouw na het bekomen van de Omgevingsvergunning volgens de opgelegde voorwaarden en de regelgeving;

*of*

De opmaak van het uitvoeringsdossier voor de ruwbouw wind- en waterdicht, voor de afwerkingswerken die een oplossing van een constructieprobleem met zich meebrengen en voor de renovatie – of afwerkingswerken die de stabiliteit van het gebouw wijzigen, na het bekomen van de Omgevingsvergunning en volgens de erin opgelegde voorwaarden en conform aan de normering. De Partijen beschrijven de werken met effect op de stabiliteit of de constructie in een Bijlage aan dit contract; de Bouwheer dient uitdrukkelijk te beslissen wanneer de Architect niet moet tussenkomen.

* Het adviseren over de noodzaak en keuze van gespecialiseerde studies inzake stabiliteit en speciale technieken. De opdracht van de Architect is beperkt tot de overeenstemming van de technische studies met het Architectuurontwerp, en de integratie ervan.
* Opstellen van het lastenboek voor de gesloten ruwbouwloten: afbraak, graafwerken, metsel-, staal-, hout- en betonwerken, buitenschrijnwerken, daktimmer- en dakbedekkingswerken, isolatie, gevelafwerking, balustrades;

*En/of*

* Opstellen van het lastenboek voor de bouwtechnische loten: isolatiewerken, luchtdichtheid, elektriciteit, sanitair, ventilatie en airco, beveiliging, branddetectie, verwarming, akoestiek, lift;

*En/of*

* Opstellen van het lastenboek voor de loten in de afwerkingsfase: elektriciteit, sanitair, verwarming, ventilatie en airco, beveiliging, branddetectie, akoestiek, pleisterwerken, vloer- en muurafwerkingen, gevelafwerking, balustrades, binnenschrijnwerken, decoratiewerken;
* Uitwerken van detailplannen ten behoeve van de aannemers;
* Bijstand bij de keuze van aannemer(s) en de aanbesteding vanuit het oogmerk van technische bekwaamheid, waarborgen en woningbouwwetgeving;
* De uitvoering van de volgende technische studies: (benoemen)…………………………………..
* De opvolging van de EPB-verslaggeving *(EPB-adviseur in Brussels gewest)* en andere aanbevelingen;
* De coördinatie van stabiliteit- en technische studies, aangesteld door de Bouwheer;
* *Optie: het opstellen van een Energieprestatieverslag;*
* Optie: de planning en de coördinatie van de afzonderlijke aannemers wordt uitgevoerd door: de *opdrachtgever – projectmanager – de architect* (\*);
* Duurtijd uitvoeringsfase : ……. Kalenderdagen/weken/…

### De controle op de uitvoering der werken.

De controle houdt een algemeen en periodiek nazicht in op de werf volgens de evolutie en de moeilijkheidsgraad van de werken, de controle op de naleving van de Omgevingsvergunning en de plannen, doch geen permanent toezicht.

De controletaak van de Architect heeft enkel betrekking op de hierboven beschreven taken. De Bouwheer moet de Architect raadplegen voor elke wijziging aan het Bouwproject *en informeren m.b.t. de niet geplande afwerkingswerken* om te oordelen over de impact ervan op de constructie en stabiliteit.

De Architect stelt werfverslagen op, waarin hij de stand van het Bouwproject beschrijft, richtlijnen aan de uitvoerende aannemers opneemt, en gebreken vermeldt. De werfverslagen zijn een schriftelijke weerslag van werfbezoeken of -interventies op initiatief van de Architect of op afroep. De Architect verstuurt ze per email aan alle betrokkenen. De werfverslagen zijn bindend ten aanzien van de aannemers voor de aanbevelingen indien binnen de 2 werkdagen geen bezwaar ertegen is kenbaar gemaakt.

### Het nazicht van de vorderingsstaten en de facturen.

Het nazicht houdt in dat de Architect nakijkt of de vorderingsstaat/factuur overeenstemt met de geleverde materialen en uitgevoerde werken ten aanzien van de offerte van de betrokken aannemer. Hij zal de Bouwheer informeren over zijn vaststellingen. De Bouwheer staat in voor het betalen of betwisten van de facturen.

### De bijstand bij de oplevering.

Deze bijstand omvat het adviseren van de Bouwheer over al dan niet te nemen beslissingen omtrent weigering, aanvaarding, verrekeningen, minwaarden of boetes.

# INFORMATIE OVER HET BOUWRECHT

Elk bouwproject is onderworpen aan diverse wetgevingen. Deze worden hierna zoveel mogelijk ten behoeve van de Bouwheer opgesomd. Hij moet zich op de hoogte stellen van de recentste normen, en desgevallend erkende experten met een opdracht contracteren. De Architect kan de Bouwheer op zijn vraag bijkomende informatie verschaffen, met dien verstande dat de Architect geen juridisch geschoold expert is.

1. Veiligheid en gezondheid

De Wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk (artikel 14-32) en het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen verplichten de Bouwheer om een coördinator veiligheid en gezondheid aan te stellen zowel voor de coördinatie van het ontwerp als voor de coördinatie van de verwezenlijking van het bouwwerk.

De integrale tekst kan worden bekomen via e-mail naar info@confederatiebouwbedrijf.be of gratis op [www.staatsblad.be](http://www.staatsblad.be), en [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be)

De studiefase van het Bouwproject kan niet worden aangevat zolang er geen coördinator-ontwerp is aangesteld, en de uitvoeringsfase evenmin zolang er geen coördinator-verwezenlijking is aangesteld. (zie ook 6 i).

1. Energieprestatieregelgeving en ventilatieverslaggeving

Het Decreet houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat voor gebouwen en tot invoering van een energiecertificaat van 7 mei 2006 van de Vlaamse Gemeenschap verplicht de Bouwheer een verslaggever EPB en Ventilatie aan te stellen.

De integrale tekst en informatie van de Afdeling Natuurlijke Rijkdommen en Energie, kan bekomen worden via e-mail naar [energie@vlaanderen.be](mailto:energie@vlaanderen.be) of [www.energiesparen.be/epb/energieprestatieregelgeving](http://www.energiesparen.be/epb/energieprestatieregelgeving) .

Binnen de 6 maanden na de ingebruikname van het gebouw moet de verslaggever de EPB-aangifte indienen. De verslaggever bewaart het dossier zodat hij de benodigde stukken kan voorleggen bij controles door de administratie.

Vanaf 1 januari 2016 zet het Vlaams Gewest in op de verbetering van de kwaliteit van ventilatiesystemen in residentiële gebouwen. Zie website [www.energiesparen.be/epb/prof/kwaliteit-ventilatie](http://www.energiesparen.be/epb/prof/kwaliteit-ventilatie) .

Voor alle nieuwe en ingrijpende energetische te renoveren wooneenheden met Omgevingsvergunning vanaf 23/02/2017, zijn er twee verplichtingen voor de Bouwheer:

* Voor de start van de werkzaamheden en voor de opmaak van de EPB-startverklaring een ventilatievoorontwerp over het gekozen systeem en de ruimtelijke impact ervan laten opmaken;
* Na de uitvoering en voor de opmaak van de EPB-aangifte een prestatieverslag laten opmaken van het geplaatste systeem waarin het getoetst wordt aan de prestatiecriteria van de ‘STS-ventilatie’.

Voor het Brusselse Gewest :

De Europese richtlijn betreffende de energieprestaties van gebouwen (EPBD of Energy Performance of Buildings Directive) werd in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest omgezet door de Ordonnantie over de energieprestatie van gebouwen van 2 maart 2007. In verschillende uitvoeringsbesluiten zijn de EPB-eisen, de vorm en de inhoud van de documenten, de uitzonderingsmogelijkheden, het energieprestatiecertificaat en de erkenning van de EPB-adviseurs vastgelegd. Sinds 2 juli 2008 zijn de EPB-eisen van kracht voor het bouwen en renoveren van gebouwen.

* ***Pour :****habitations et bureaux*
* ***Indique :****si le bâtiment (en tout ou en partie) satisfait aux exigences de la PEB. La PEB signifie la performance énergétique des bâtiments.****Le certificat de performance énergétique****est mis à la disposition du propriétaire pour chaque construction. De plus, il vous renseigne sur les investissements qui vous permettent d'économiser de l'énergie et s'amortissent rapidement. Enfin, grâce à ce certificat, les futurs candidats locataires et propriétaires peuvent comparer et estimer la qualité énergétique des biens immobiliers sur le marché.*
* ***Remarque :****Depuis le 1er novembre 2011, vous devez transmettre, une copie du certificat de performance énergétique au futur locataire.*
* ***Accordé par:****Bruxelles Environment.*
* ***Plus d'informations****:* <http://www.environnement.brussels/thematiques/batiment/la-performance-energetique-des-batiments-peb>

La ventilation est obligatoire en cas de nouvelle construction et de rénovations en profondeur. Cette disposition a été prise afin de garantir un climat intérieur sain dans des logements toujours mieux isolés. Le niveau E auquel les nouveaux logements doivent satisfaire continuera de baisser.

1. Het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering van 12 oktober 2001.

Dit decreet bepaalt de regels tot het gebruik van de uitgegraven bodem: indien het gaat om verdachte grond of de uitgegraven bodem omvat meer dan 250 m³, dan dient er bijkomend een technisch verslag gemaakt te worden door een bodemdeskundige en een bodem-beheer rapport door een bodem-beheersorganisatie. Deze regels gelden zowel voor het ter plaatse gebruiken van de aanwezige grond als voor de afvoer van grondoverschotten alsook voor de grondaanvoer.

Voor het Brusselse Gewest :

[De ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems](https://leefmilieu.brussels/sites/default/files/user_files/osol.bo_050309.pdf) trad op 1 januari 2010 in werking, gewijzigd door [de ordonnantie van 23/06/2017 (BS. 13/07/2017)](https://leefmilieu.brussels/sites/default/files/user_files/osol2017.pdf).

1. De verplichtingen met betrekking tot de archeologieregelgeving.

De Bouwheer is sinds 01/06/2016 in bepaalde gevallen verplicht om een bekrachtigde archeologienota toe te voegen aan de vergunningsaanvraag, opgesteld door een erkende archeoloog. Het archeologisch vooronderzoek dient om te bepalen of er op het terrein al dan niet archeologisch erfgoed aanwezig is en om maatregelen voor te stellen hoe ermee om te gaan. Zie website http://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/archeologiewetgeving-voor-bouwheren-verkavelaars-en-ontwikkelaars-1.

Voor het Brusselse Gewest :

3 JULI 2008. - Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de toestemming voor het uitvoeren van archeologische opgravingen en peilingen.

1. Sociaalzekerheidsrechtelijke en fiscale plichten

De Bouwheer is hoofdelijk aansprakelijk met de aannemer voor de sociale en fiscale schulden tot een bedrag van de waarde van de werken. Indien de aannemer sociale schulden heeft op het ogenblik van de betaling van een factuur moet de Bouwheer 35 % inhouden en doorstorten aan de RSZ; bij fiscale schulden bedraagt de inhouding 15 % en te storten aan het Ministerie van Financiën. Deze verplichting is niet van toepassing op de Bouwheer – natuurlijke persoon die een Bouwproject uitvoert voor strikt privédoeleinden. Actuele informatie is te vinden op de volgende websites: www.economie.fgov.be, www.socialsecurity.be, [www.minfin.fgov.be](http://www.minfin.fgov.be).

1. Verplichte keuring van privé-rioleringen

Het ministerieel besluit van 28 juni 2011 betreffende de keuring en de binnen installatie van de privéwaterafvoer voert de verplichting in om voor de eerste ingebruikname een attest van conformiteit door een erkende keurder te bekomen. De keuring kan pas plaatsvinden als alle aansluitpunten in de woning aanwezig zijn. De Bouwheer dient de keuring aan te vragen, staat in voor de contacten met waterbeheerder en keurder, en staat in voor het verzamelen van alle bewijsstukken (plannen van de vergunde toestand, foto’s van de uitvoeringen en eventueel facturen met betrekking tot de riolering). De lijst van de erkende keurders is te vinden op [www.vlario.be](http://www.vlario.be).

1. Verplichte verzekering voor alle bouwactoren bij woningbouw in België

De wet van 31 mei 2017 verplicht alle bouwactoren om de Tienjarige aansprakelijkheid voor woningbouw in België te verzekeren per werf voor gesloten ruwbouw tot maximaal € 500.000 voor materiële schade. De Bouwheer kan enkel aannemers en dienstverleners in de bouwsector tot de werf toelaten die een geldig verzekeringsattest kunnen voorleggen, en dit op eerste verzoek aan de Architect bezorgen.

# TAKEN VAN DE BOUWHEER

1. De Bouwheer zorgt tijdig voor de nodige fondsen voor het nakomen van deze overeenkomst en de aannemingsovereenkomsten van het Bouwproject.

Hij betaalt het ereloon van de Architect.

1. De Bouwheer bezorgt de Architect alle informatie over de Bouwplaats en de zakelijke rechten zoals besproken in artikel 2. Hij ondertekent alle aanvragen voor het bekomen van de vergunningen voor het Bouwproject en oefent alle beroepsmiddelen uit tegenover de betrokken overheid of tegenover derden. Alle administratiefrechtelijke of burgerlijke documenten betreffende het Bouwproject worden onmiddellijk aan de Architect overgemaakt.
2. De Bouwheer maakt *tijdig/ binnen de …… dagen na ontvangst ervan* (\*) de nodige keuzes inzake het ontwerp, detailontwerpen en de materialen, en informeert de Architect hiervan per e-mail.
3. De Bouwheer kiest na advies van de Architect voor de aard van het Bouwproject bekwame en solvabele aannemers van bouwwerken die toegang hebben tot het beroep, en die beschikken over de in het lastenboek bepaalde en/of de wettelijk verplichte verzekeringen. Hij kiest na advies van de Architect bekwame technische raadgevers.
4. De Bouwheer stelt schriftelijk de Architect op de hoogte van de bekomen Omgevingsvergunning en van de startdatum van de bouwwerken. Wijzigingen aan het ontwerp en hun gevolgen dienen door de Bouwheer onmiddellijk en schriftelijk aan de Architect gemeld te worden.
5. De Bouwheer zal zich niet inmengen in de opdracht van de Architect. Hij geeft nooit rechtstreeks richtlijnen aan de uitvoerders. Indien nodig zal hij de aannemer of andere bouwactoren formeel in gebreke stellen bij het niet opvolgen van de opmerkingen van de Architect.
6. De Bouwheer dient eigen werken volgens de regels van de kunst en binnen de afgesproken termijnen van het Bouwproject uit te voeren. Wanneer de Bouwheer zelf voor de levering van materialen instaat, verklaart hij zich bevoegd om deze te keuren en hun conformiteit met het lastenboek na te gaan. Hij zal tevens instaan voor hun tijdige levering.
7. De Bouwheer zal alle vorderingsstaten voor schriftelijk advies aan de Architect overmaken. Hij zal slechts betalingen uitvoeren nadat hij in het bezit gesteld is van de documenten die daartoe in het aannemingscontract voorzien zijn. Bij iedere betaling zal de Bouwheer de geldigheid van de registratie van de aannemer nagaan.

*De professionele Bouwheer dient voor elke betaling aan de aannemer te controleren of deze fiscale en/of sociale schulden heeft en in voorkomend geval de inhoudingen en doorstortingen ten voordele van de fiscus en/of de RSZ verrichten. Alle gevolgen van het niet-naleven van de inhoudings- en doorstortingsplicht zijn uitsluitend ten laste van de Bouwheer. (\*)*

Hij brengt de Architect op de hoogte van de bedragen die aan de aannemer(s) gestort worden.

1. Veiligheid en gezondheid

De Bouwheer verbindt zich ertoe om de verplichtingen die hem worden opgelegd door de regelgeving na te leven.

*De Bouwheer zal voor Bouwprojecten groter dan 500 m² één coördinator-ontwerp aanstellen vanaf de goedkeuring van het voorontwerp tijdens de studiefase van het Bouwwerk en één coördinator-verwezenlijking vóór de aanvang van de uitvoering van de werken op de tijdelijke of mobiele werkplaats, via schriftelijke overeenkomsten. De Bouwheer zal een kopie van zijn contract aan de Architect overmaken, en het ereloon en de kosten van deze coördinatoren betalen. (\*)*

Na het einde van de opdracht van de coördinator-verwezenlijking, zal de Bouwheer het post-interventiedossier aanvullen. Hij is verplicht dit dossier bij elke notariële akte van een verkoop van het Bouwproject te voegen, ter beschikking van elke huurder of bij latere werken ter beschikking van de veiligheidscoördinator of aannemers te houden.

1. De Energie prestatieverslaggeving en ventilatieverslaggeving

De Bouwheer zal de EPB-verslaggever in overleg met de Architect aanstellen en een overeenkomst afsluiten over de wettelijk vastgelegde taken met inbegrip van eventuele voorafgaande controleberekeningen, tussentijdse wijzigingen aan de opgelegde eisen en de controle op de uitvoering op de bouwwerf.

De Bouwheer zal de Ventilatieverslaggever in overleg met de Architect aanstellen en een overeenkomst afsluiten over de wettelijk vastgelegde taken met inbegrip van het grafisch voorstellen van de toevoer-, doorstroom- en afvoerdebieten op de grondplannen van het Bouwproject.

De Bouwheer verbindt er zich toe om zijn gebouw conform deze regelgevingen te laten oprichten. Hij zal enkel wijzigingen laten aanbrengen aan het ontwerp of de gekozen materialen en installaties na schriftelijk akkoord van de Architect.

Hij houdt 10 jaar de rapporten en verslagen bij.

1. De Bodemsanering

De Bouwheer zal de deskundige inzake bodemonderzoek en -sanering in overleg met de Architect aanstellen en een overeenkomst afsluiten over de wettelijk vastgelegde taken.

1. De archeologieregelgeving

De Bouwheer verbindt er zich toe om conform deze regelgeving een erkende archeoloog in overleg met de Architect aan te stellen en een archeologienota te voegen bij de omgevingsaanvraag.

1. De Bouwheer zal op eerste verzoek meewerken aan de oplevering van het Bouwwerk.

# ERELOON VAN DE ARCHITECT

## Bepaling van het ereloon

### Ereloon voor de opdracht van het Bouwproject

*(optie a \*)*

*Het ereloon van de Architect wordt volgens de effectieve tijdsduur van de prestaties en een eenheidskost bepaald. Maandelijkse betaalstaten, als voorschot op het ereloon, zullen vergezeld worden van een tijdsrapport. Het ereloon van de architect bedraagt ………………. euro /u (incl btw).*

*(optie b \*)*

*Het ereloon van de Architect wordt volgens de forfaitair ingeschatte tijdsduur van de hierboven genoemde taken en een eenheidskost bepaald.*

*De tijdsduur wordt forfaitair ingeschat op ……. uren. Bijkomende opdrachten of onverwachte taken zullen op basis van de reële tijdsbesteding worden aangerekend. Het ereloon van de architect bedraagt ……………..... euro/u (incl btw).*

*(optie c \*)*

*Het ereloon van de Architect wordt bepaald door een percentage op de globale werkelijke waarde van het Bouwproject, zonder taksen, d.w.z. op alle reële uitgaven tot de volledige voltooiing en de economische waarde van de eigen werken door de Bouwheer uitgevoerd. Het ereloon wordt voorlopig berekend op basis van het Bouwbudget in art. 3.4. Het definitieve ereloon wordt berekend op de werkelijke kostprijs.*

*De kosten zijn ingedeeld per categorie:*

* *Ruwbouw, afwerking en technieken: …… % ereloon (niet degressief) ;*
* *voor de meetstaat: + 10 % op vernoemd ereloon ;*
* *voor de uitvoering van werken in gesplitste aannemingen …… % ;*
* *gedeeltelijke architectenopdracht: + 20 % op hogervervoornoemde erelonen.*

*(optie d \*)*

*Het ereloon van de Architect wordt bepaald door een percentage op het budget van het Bouwproject. Werken-in-meer worden aan hetzelfde percentage aangerekend, werken-in-min niet.*

*De kosten zijn ingedeeld per categorie:*

* *Ruwbouw, afwerking en technieken: …… % ereloon (niet degressief) ;*
* *voor de meetstaat: + 10 % op vernoemd ereloon;*
* *voor de uitvoering van werken in gesplitste aannemingen …… %.*

*(optie e \*)*

*Ereloonberekening aan …….. euro/m³ of …… euro/m² (incl btw).*

### Coördinatie van de verschillende aannemingen:

…….. % van de werkelijke bouwkost of in regie aan ……. euro/u *(incl btw).*

### Andere opdrachten:

(EUR/u *(incl btw),* geïndexeerd volgens … index)

* voor premieaanvraag, subsidies en leningen,
* aanvraag aansluiting aan de diverse distributienetten,
* muurovername,
* voorafgaande onderzoeken,
* prestatie als veiligheidscoördinator,
* overeenstemming met het Algemeen Reglement over Arbeidsbescherming of andere niet bouwgerelateerde regelgevingen,
* prestaties geleverd m.b.t. stabiliteitskwesties gerelateerd aan de afwerking (bij beperkte opdracht)

### Onkosten

Volgende kosten worden afzonderlijk aangerekend:

* Alle plannen documenten in één exemplaar + een elektronische versie worden gratis aan de Bouwheer geleverd. Bijkomende exemplaren worden gerekend aan de prijs van …… € *(incl btw).*
* Verplaatsingen buiten een straal van 15 km van de zetel van de Architect worden aangerekend aan …… €/km *(incl btw)*.

### Uitzonderlijke prestaties

Deze worden gerekend aan het vermelde uurloon per halve dag voor de bijkomende prestaties ingevolge:

* wijzigingen door de Bouwheer, door een derde of door een overheid gevraagd,
* wijzigingen aan het Bouwproject na de grondstudie m.b.t. de draagkracht,
* wijzigingen aan het Bouwproject na het definitief ontwerp,
* het faillissement van een aannemer of dienstverlener,
* een verlenging van een Bouwproject met meer dan drie maanden / 20% van de voorziene bouwtermijn (\*),
* uitzonderlijke tussenkomsten van overheidsadministraties.

### Belastingen

De Belasting op de toegevoegde waarde en andere taksen op het ereloon zijn ten laste van de Bouwheer en zijn niet in de bovenvermelde bedragen vervat.

### Indexering (\*)

De in deze overeenkomst vermelde bedragen voor uur- of forfaitaire vergoedingen volgen de gezondheidsindex. Bij elke verjaring van het contractdatum worden de vermelde eenheidsprijzen aangepast aan de nieuwe index. De basisindex is deze van 2 maand voorafgaand aan de maand van ondertekening. De nieuwe index deze van twaalf maand later.

## Opeisbaarheid van het ereloon

Voor art. 7.1 punt c, d en e :

* 10% Inwerkingstelling : bij ondertekening van het Architectuurcontract,
* 15% Voorontwerp : bij afgifte van het voorontwerp,
* 15% Definitief Ontwerp : bij afgifte van definitief ontwerp dat gebruikt wordt voor de aanvraag van de omgevingsvergunning, of bij indiening van de aanvraag,
* 30% Uitvoeringsontwerp : bij afgifte van de aanbestedingsdocumenten
* 30% Controle op de werf: volgens vooruitgang van de werken vanaf de aanvang van de bouwwerf, optie : verder detail
* Saldo : berekend op de reële uitgaven op het ogenblik van de voorlopige oplevering. Als de erelonen niet forfaitair worden berekend, zal het eventuele verschuldigde saldo bepaald worden na goedkeuring van de laatste vorderingsstaat door de Architect. Indien bepaalde afrekeningen van de aannemer(s) bij de voorlopige oplevering nog niet gekend of afgegeven zijn aan de Architect, kan deze laatste de bedragen ramen, onder voorbehoud van latere aanpassing.

## Betaaltermijn en -voorwaarden:

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

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

Ieder bedrag dat niet betaald is binnen de 15 werkdagen wordt automatisch en van rechtswege met ……. % (met een minimum van …...,- 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).

Bij niet betaling op vervaldatum, heeft de Architect het recht zijn prestaties op te schorten op voorwaarde daarvan de Bouwheer, de aannemer en de gemeente en zijn Provinciale Raad van de Orde van Architecten op de hoogte te brengen, na schriftelijke ingebrekestelling 15 dagen vooraf verstuurd.

# OPLEVERING VAN HET BOUWPROJECT

Zodra het Bouwproject is beëindigd, belegt de meest gerede Partij een vergadering met alle partijen in het Bouwproject om over te aan tot de *oplevering*. Indien hij dit niet doet binnen de 3/2 (\*) maand(en) na het einde van de werken of bij ingebruikname van het gebouw, of overgaat tot volledige betaling van alle facturen zonder enig schriftelijk voorbehoud geldt dit als stilzwijgende aanvaarding door de Bouwheer.

De (voorlopige) oplevering houdt de aanvaarding door de Bouwheer in van de werken in hun zichtbare toestand behoudens voor de schriftelijk overeengekomen herstellingen. De dag van de oplevering is de startdatum voor de contractuele en wettelijke waarborgperiodes.

De Architect verleent bijstand aan de Bouwheer bij de oplevering. Hij adviseert dat eventuele gebreken moeten hersteld worden of aanleiding geven tot een blijvende minderwaarde of de oplevering te weigeren.

De oplevering wordt vastgelegd in een proces-verbaal dat door de Bouwheer, de Architect, eventuele dienstverlener(s) en de aannemer(s) wordt ondertekend. Aan de afwezige partijen zal de Bouwheer de processen-verbaal per zending overmaken.

De definitieve oplevering vindt 1 jaar na de datum van de voorlopige oplevering plaats. Ze kan schriftelijk bij proces-verbaal gebeuren indien alle overeengekomen herstellingen correct zijn uitgevoerd, of stilzwijgend indien de Bouwheer niet schriftelijk met gemotiveerde opmerkingen om een bijeenkomst met de Architect en de aannemer(s) verzoekt. (\*)

# VERZEKERINGEN

## Architect:

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

De waarborgen zijn:

* + Verzekerde aansprakelijkheid voor woningbouw in België is de contractuele aansprakelijkheid voor stabiliteitsproblemen tot 10 jaar na de oplevering.
  + Verzekerde aansprakelijkheid is de contractuele aansprakelijkheid ten aanzien van de bouwheer met inbegrip van de tienjarige aansprakelijkheid en de aansprakelijkheid ten aanzien van derden voor fouten;

Verzekerde bedragen (te indexeren cfr de wet) :

* + Materiële en immateriële schade : 750.000,00 of …………………… euro (\*)
  + 1.500.000 euro voor lichamelijke schade
  + 10.000 euro voor toevertrouwde goederen

Indien toepassing van de Wet Peeters I :

Het attest voor de Tienjarige Aansprakelijkheidsverzekering als architect voor het woningproject wordt aan de Bouwheer bezorgd na het bekomen van de bouwvergunning en vooraleer de werf te starten.

Volgende gegevens dienen aan partijen gecommuniceerd te worden voor de opmaak van het attest :

* De bouwwaarde van de opdracht : …….…………..,00 euro
* De heropbouwwaarde van het pand : …………………,00 euro
* Nr bouwvergunning : ……………………………….
* Datum bouwvergunning : …………………………
* Nr Orde van Architecten : ………………………….
* Kadastrale referentie (CaPaKey) : …………………………………..

## Bouwheer:

De Bouwheer doet er goed aan een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten voor de werken die hijzelf uitvoert of voor de leveringen die hijzelf doet.

Vanaf de aanvang der werken verzekert de Bouwheer het Bouwproject tegen de schade die volgt uit de risico’s van brand, waterschade, storm, hagel, vorst, sneeuw, diefstal, glasbreuk, zijn burgerlijke aansprakelijkheid, gevolgen van faillissement van bouwpartners.

## Aan te raden polissen (\*)

### De polis WONINGBOUW

De Bouwheer sluit een “polis WONINGBOUW” af bij de verzekeringsmaatschappij AR-CO, Tasson Snelstraat 22, 1060 Brussel, tel. 02.538 66 33, email info@ ar-co.be, KBO 0406.067.338, waarin zijn aansprakelijkheid voor burenhinder (artikel 544 BW) ten gevolgen van de werken wordt verzekerd. Bovendien is de Bouwheer verzekerd in geval van insolvabiliteit van een aannemer gesloten ruwbouw.

### De ABR

De Partijen zullen samen met de overige partners in het Bouwproject een verzekeringscontract “ALLE BOUWPLAATS RISICO’S” afsluiten. Deze verzekering omvat een afdeling zaakverzekering (omnium van het op te richten gebouw) en een afdeling aansprakelijkheidsverzekering ten aanzien van schade aan derden en waarin de onderlinge aanspraken worden stopgezet.

# AANSPRAKELIJKHEID VAN DE ARCHITECT

## Middelenverbintenissen

De verplichtingen van de Architect zijn middelenverbintenissen. De Bouwheer dient een fout van de Architect aan te tonen: in het ontwerp volgens de stand van de bouwtechniek, in zijn adviezen, bij laattijdig opstellen van plannen of indienen van documenten, bij de keuze van andere technische experten of in zijn controletaak op de werf, bij een budgetoverschrijding.

De Architect is niet aansprakelijk voor het niet bekomen van de Omgevingsvergunning, behoudens wegens zijn bedrog of opzettelijke fout.

## Andere dienstverleners in de bouw

De ingenieur, de landmeter, de veiligheids- en gezondheidscoördinator, of andere dienstverleners in de bouwsector zijn geen onderaannemer noch aangestelde van de Architect. De Architect is niet aansprakelijk voor fouten in hun adviezen, noch in die van technische experten die geraadpleegd worden voor het Bouwproject.

De Architect staat niet garant voor het bereiken van de EPB- en ventilatie-eisen. (\*)

*(Bovenstaande alinea dient geschrapt te worden indien de Architect deze taken opneemt)*

De Architect is niet aansprakelijk voor gebreken in de uitvoering van het Bouwproject door de aannemer(s), voor hun laattijdige uitvoering, noch voor de gebreken van verwerkte materialen. Hij is niet aansprakelijk voor fouten van andere bouwactoren, waaronder de niet-toegang tot het beroep en het niet-respecteren van hun sociale en fiscale verplichtingen.

Bij samenlopende fouten van de Architect en andere bouwactoren die tot het ontstaan van schade tijdens de werf of tot lichte verborgen gebreken na de oplevering leiden, is de Architect slechts gehouden de Bouwheer te vergoeden of de schade te herstellen ten belope van het procentueel aandeel van zijn fout in relatie tot het procentueel aandeel in de fout van de andere bouwactoren.

## Aansprakelijkheid tot de oplevering van het Bouwproject

De (voorlopige) oplevering maakt een einde aan de contractuele verplichtingen van de Architect. Die geldt als aanvaarding van de prestaties van de Architect met uitzondering van de tekortkomingen of gebreken waarvoor uitdrukkelijk voorbehoud werd genoteerd, de bijstand bij de oplevering en de hieronder genoemde waarborgen. Vanaf die dag staat de Bouwheer in voor het onderhoud van het Bouwproject.

*Bij een architectuuropdracht beperkt tot de gesloten ruwbouw, zal de (voorlopige) oplevering voor deze werken plaatsvinden op eerste verzoek van één van de Partijen. Deze (voorlopige) oplevering geldt als aanvangsdatum van de tienjarige aansprakelijkheid van de Architect.*

## Aansprakelijkheid na de oplevering van het Bouwproject

Vanaf de (voorlopige) oplevering start de waarborg voor lichte verborgen gebreken in de ruwbouw of in de diverse afwerkingen gedurende 3 jaar. De Bouwheer moet de fout van de Architect aantonen bij het ontstaan van het gebrek en moet het hem binnen deze periode schriftelijk melden.

De Architect kan ook gedurende tien jaar aangesproken worden voor zijn fout bij het ontstaan van zware gebreken die de stabiliteit van het gebouw of van een belangrijk deel ervan in gevaar brengen of op termijn in gevaar kunnen brengen (zoals bepaald in de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek).

# VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE BOUWHEER

De Bouwheer is EPB-aangifteplichtig. Hij zorgt voor het aanstellen van de verslaggever, het opmaken van een voorcalculatie tijdens de ontwerpfase, het tijdig indienen van de startverklaring en het tijdig indienen van de EPB-aangifte.

De Bouwheer is ventilatie-aangifteplichtig. Hij zorgt voor het aanstellen van de verslaggever, het opmaken van een voorcalculatie tijdens de ontwerpfase, en het tijdig indienen van het ventilatievoorontwerp en het ventilatie-prestatieverslag.

De Bouwheer is aansprakelijk voor afwijkingen van de Omgevingsvergunning en de goedgekeurde plannen, waartoe hij opdracht geeft of zelf uitvoert.

De Bouwheer is verantwoordelijk voor het nazien van de fiscale en sociale zekerheidsbijdragen van de aannemer(s) vóór elke betaling, en draagt de financiële gevolgen ervan. Hij raadpleegt daarvoor de website van www.checkinhoudingsplicht.be

# EINDE EN VERBREKING VAN DE OVEREENKOMST

De Architectuurovereenkomst eindigt met de aanvaarding van het Bouwproject of bij de betaling van het saldo van het definitief verschuldigde ereloon na de voorlopige oplevering.

De Architectuurovereenkomst 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.

Beide Partijen kunnen in onderling akkoord de overeenkomst beëindigen. Indien het Bouwproject is opgestart, moet de Bouwheer vooraf een andere Architect aanstellen. De verkoop van het Bouwproject door de Bouwheer aan een derde partij, beëindigt de Architectuurovereenkomst niet.

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, niet aan partijen te wijten weigering bouwvergunning, enz., zal de Bouwheer aan de Architect de erelonen betalen voor de uitgevoerde taken. In voorkomend geval zal geen enkele schadevergoeding verschuldigd zijn.

De Architectuurovereenkomst 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 fases, evenals de gemaakte kosten en extra prestaties:

* Bij daadwerkelijke inmenging van de Bouwheer bij het ontwerp of de uitvoering van het Bouwproject ondanks een waarschuwing van de Architect;
* Bij de onmogelijkheid de regels der kunst, de wettelijke bepalingen of reglementen te respecteren;
* Bij het overschrijden van het Bouwbudget met meer dan 15 % waarbij de Partijen na overleg geen oplossing vinden;
* Bij verlies van vertrouwen of een ernstige tekortkoming van de andere partij;
* Bij het niet naleven van de afgesproken uitvoeringstermijnen voor de diverse taken door de Architect;
* Indien de Bouwheer geen akkoord geeft op het ontwerp binnen de periode van …… dagen aan het verzenden ervan, en na schriftelijke aanmaning van de Architect;
* Indien de Architect een ernstig voorbehoud maakt tegenover de bekwaamheid en de solvabiliteit van een van de aannemers of bij het aanstellen van een niet-erkende aannemer, mag de Architect zich onthouden van verdere opdracht.

Bij de eenzijdige opzeg van de Architectuurovereenkomst door de Bouwheer of indien hij voor het verval van de Omgevingsvergunning de werken niet aanvat of ze niet verderzet, is hij een schadeloosstelling voor winstderving aan de Architect verschuldigd ten bedrage van 10 % van het gebudgetteerde resterende ereloon.

Bij de eenzijdige opzeg van de Architectuurovereenkomst door de Architect, is de Bouwheer slechts het ereloon verschuldigd voor de gerealiseerde bouwfases. De Bouwheer kan aanspraak maken op een schadeloosstelling tot maximaal 10 % van het gebudgetteerde resterende ereloon.

In het geval van vervroegde verbreking, zal de termijn van de tienjarige aansprakelijkheid van de Architect aanvangen op de datum van deze beëindiging.

# 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 plannen en het bouwwerk.

De Architect mag zijn naam of firma discreet aanbrengen op het Bouwwerk.

De Bouwheer aanvaardt en erkent het auteursrecht van de Architect. Hij kan de plannen slechts éénmaal laten uitvoeren, en moet de instemming van de Architect bekomen vooraleer wijzigingen aan te brengen.

# 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 of werfverslagen. Wijzigingen aan de overeenkomst worden bij geschrift als “Bijvoegsel” opgemaakt. Wijzigingen aan het Bouwproject worden tevens door beide Partijen getekend.

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.

# DIVERSEN

## Discretieplicht:

Buiten het geval dat hij geroepen wordt om in rechte getuigenis af te leggen, is het aan de Architect verboden de geheimen waarvan hij uit hoofde van zijn staat of beroep kennis draagt, bekend te maken.

## Woonkeuze:

De Partijen kiezen als woonplaats voor elke betekening de adressen die in de aanhef zijn vermeld.

## Verklaring inzake privacy

De Architect gebruikt uw gegevens enkel voor de uitvoering van dit contract, met inbegrip van zijn wettelijke verplichtingen bij de aanvraag van de Bouwvergunning en de attestering van de verplichte verzekeringen. Hij verwerkt de gegevens uitsluitend in bestanden en op servers van het eigen kantoor. Hij gebruikt deze niet voor marketingdoelen, noch verkoopt of verhuurt hij deze aan derden. De Bouwheer kan deze data altijd inkijken, laten verbeteren of verwijderen na de beëindiging van dit contract.

De persoonsgegevens zijn beperkt tot identificatie en contact: naam, aanspreektitel, burgerlijke staat, ondernemingsnummer, adres, nationaliteit, telefoonnummer, email, taal.

## Herroepingsrecht *(enkel B2C)*

* 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*.  *(\*)*

# ATTESTEN

## Algemeen verzekeringsattest architect

Beschikbaar op aanvraag

## Attest verplichte verzekering tienjarige aansprakelijkheid woningbouw.

Dit attest zal voor de aanvang van de bouwwerken worden afgeleverd, uiteraard na het bekomen van de bouwvergunning.

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

De Bouwheer, De Architect,

*(\*) schrappen wat niet past*

Groene tekst : aan de opdracht gebonden keuzes

Grijze tekstblokken : verplicht bij consument

Wijziging t.o.v. vorige versie Nl-2018-3 dd 15/11/2018