**Voorstudieovereenkomst**

In het grijs: de bijzondere bepalingen voor contracten met consumenten,

Wijzigingen t.o.v. 2018

Keuzeopties mbt clausules of invulvelden

Informatief

TUSSEN

De vennootschap

vertegenwoordigd door

De heer/Mevrouw «Opdrachtgever1\_Voornaam» «Opdrachtgever1\_naam» - «Opdrachtgever2\_Voornaam” “Opdrachtgever2\_naam”

Rijksregisternummers ………. en ……….

Gehuwd, wettelijk samenwonend, samenwonend, …

Die handelen in het kader van hun privéleven,

Met KBO-nummer …

Die handelen in hun professionele activiteit,

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

(“naam onderneming”, “ vorm rechtspersoon”, “adres zetel”, “BTW nummer BE” ,

- vertegenwoordigd door xxx en/of yyy, in hun hoedanigheid van bestuurders)

tel. «Opdrachtgever\_telefoon»

E-mail “Opdrachtgever”

Hierna genoemd "**de Opdrachtgever**"

ENERZIJDS

EN

(Architect/ Architectenvennootschap of tijdelijke maatschap / tweede architect) ,

Vertegenwoordigd door xx, Architect, bestuurder,

Ingeschreven op de tabel / op de lijst van de stagiairs, onder het inschrijvingsnr. xxxxxx), van de Raad van de Orde van Architecten, Provincie xxx, adres + tel.

Maatschappelijke zetel (adres):

Ondernemingsnummer BE:

Telefoonnummer(s):

E-mailadres:

Hierna genoemd "**de Architect**",

ANDERZIJDS

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

# HET VOORWERP VAN DE ARCHITECTUUROVEREENKOMST

De Opdrachtgever wenst een Bouwproject in het kader van zijn privéleven/beroepsactiviteit 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 Opdrachtgever 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 de wettelijke taken van de Architect en het ereloon.

Deze Architectuurovereenkomst geldt niet als start voor een Bouwproject, noch voor de opmaak van een Omgevingsvergunningsdossier.

# DE BOUWPLAATS EN ZAKELIJKE RECHTEN

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

De Opdrachtgever is eigenaar/vruchtgebruiker/erfpachter/opstalhouder van de Bouwplaats, en voegt hierbij de notariële eigendomsakte en alle informatie over andere zakelijke rechten op de Bouwplaats (zoals erfdienstbaarheden en nabuurschap), de terreingegevens, stedenbouwkundige voorschriften en overige noodzakelijke informatie en voorschriften.

De Bouwplaats heeft als bestemming: ééngezinswoning, gemengde woning, meergezinswoning, appartementsgebouw, burelen, handelsruimte, atelier, opslagplaats, fabriek, sociale woningen, sportzaal…

Op de Bouwplaats zijn de bouwvoorschriften van het Vlaamse/Brusselse/Waalse Gewest van toepassing, de stedenbouwkundige voorschriften, het Ruimtelijk Uitvoeringsplan en de verkavelingsvergunning xxx. De Opdrachtgever 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 van de Bouwplaats, met ca. *xx* m² oppervlakte.

De Opdrachtgever wenst volgende ruimtes, functies en uitrusting :

* …

## 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.

Optie: Het bouwvolume laat volgens de voorschriften ongeveer xxx m² toe. Er wordt afgesproken het ontwerp zo uit te tekenen en vervolgens te ramen. Schetsontwerp en raming vormen de basis waarop het richtinggevend bouwbudget wordt vastgelegd en het ontwerp indien nodig wordt aangepast.

Het Bouwbudget maakt niet de definitieve kostprijs van het Bouwproject uit. Het Bouwbudget maakt geen resultaatsverbintenis uit.

# OPDRACHT VAN DE ARCHITECT

Partijen zijn het uitdrukkelijk eens dat de opdracht en duurtijd van deze overeenkomst te beperken zijn tot de studiefase van het Bouwproject. Indien de Opdrachtgever 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 Opdrachtgever;
* De studie van de bestemming, de opmeting, de technische, stedenbouwkundige en juridische voorwaarden van het Bouwproject;
* Het nazicht van de stedenbouwkundige verplichtingen
* Bezoek aan de Bouwplaats en adviseren inzake een grondonderzoek;
* Minimaal 3 voorlopige schetsen;
* Een schatting van de kosten van de verschillende delen van het Bouwproject, die het Bouwbudget vormen;
* Een financiële analyse van de mogelijkheden;
* Tot 4 besprekingen met de Opdrachtgever over het Bouwproject, de schetsen en het budget.

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

Het is de Architect toegestaan deeltaken van deze opdracht te laten uitvoeren door zijn hulppersoneel onder zijn leiding en verantwoordelijkheid.

# ERELOON VAN DE ARCHITECT(EN)

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

* XXX euro voor de voorstudie, omschreven in artikel 4.
* XXX euro forfaitair voor de digitalisering van de bestaande toestand

## Indexclausule

De in dit artikel vermelde bedragen voor uur- en forfaitaire vergoedingen volgen de gezondheidsindex. Bij elke verjaring van de 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.

## Onkosten worden afzonderlijk aangerekend:

* Alle schetsen en documenten in één papieren exemplaar of in een elektronische versie worden gratis aan de Opdrachtgever 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 de kilometervergoeding voor ambtenaren, op heden xx €/km.

## Belastingen

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

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

* 25 % van de voorstudie bij de ondertekening van deze overeenkomst
* Het voorziene bedrag bij afgifte van de digitalisering van de bestaande toestand
* 50 % bij de keuze van het weerhouden voorontwerp
* Saldo bij de afgifte van het definitieve voorontwerp

## 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 dagen.

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 dagen wordt zonder ingebrekestelling en van rechtswege met xx% (interestvoet ECB + 8) en met 20,- tot 65 euro als forfaitaire inningskost, onverminderd de reële inningskosten.

(opdrachtgever in privéleven)

Bij niet-betaling binnen de 15 dagen, is de Opdrachtgever na ingebrekestelling door de Architect en na een bijkomende termijn van 15 dagen bovenop het factuurbedrag een moratoire interest aan de interestvoet ECB + 8 verschuldigd. Daarenboven wordt de factuur verhoogd met 20,- tot 65 euro als forfaitaire inningskost, onverminderd de reële inningskosten .

# 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 cv, Tasson Snelstraat 22, 1060 Brussel, KBO 0406.067.338, tel. 02.538 66 33, email info@ ar-co.be, onder het polisnummer xxx.

# AANSPRAKELIJKHEID VAN DE ARCHITECT

De verplichtingen van de Architect zijn inspanningsverbintenissen. Een eventuele niet-nakoming van zijn verbintenissen en taken is slechts toerekenbaar indien hem een fout kan worden verweten volgens het criterium van de voorzichtige en redelijke persoon in dezelfde omstandigheden.

De Opdrachtgever dient een fout van de Architect in de beschreven opdracht aan te tonen.

Indien de Architect een bewezen fout beging, zal deze in de eerste plaats de persoonlijke taak opnieuw in natura uitvoeren. De Bouwheer kan hiervoor geen bijkomende vergoeding eisen.

De oplevering van de studie maakt een einde aan de contractuele verbintenissen van de Architect onder dit contract.

# EINDE EN VERBREKING VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst eindigt met de betaling van het saldo van het verschuldigde ereloon.

De voorstudie-overeenkomst eindigt niet met het overlijden van de Architect, noch met de toetreding van de Architect tot een rechtspersoon, noch met de verkoop van het Bouwproject.

De overeenkomst wordt bij overlijden overgedragen aan een door de Opdrachtgever en de rechtsopvolger van de Architect gekozen architect. De Opdrachtgever verbindt zich ertoe aan de rechtsopvolgers het ereloon voor de gerealiseerde fases te betalen.

Bij toetreding tot een rechtspersoon wordt de overeenkomst aan die rechtspersoon overgedragen.

Het contract zal overgedragen worden aan de koper bij de verkoop van het Bouwproject.

Beide Partijen kunnen in onderling akkoord de overeenkomst beëindigen.

De Voorstudieovereenkomst kan opgezegd worden na ingebrekestelling met een hersteltermijn 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:

* Bij een ernstige tekortkoming van de andere partij;
* Bij het niet naleven van de afgesproken uitvoeringstermijn door de Architect.

De Opdrachtgever verplicht er zich toe 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.

De Opdrachtgever verbindt zich ertoe, zonder voorafgaande toelating van de Architect :

* Noch deze gegevens van de voorstudie te gebruiken of verder uit te werken voor het aanvragen van een Omgevingsvergunning, noch voor de uitvoering van de werken.
* De studie niet door te geven aan de volgende eigenaar van voormelde gebouw/terrein.

# 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 recht op verspreiding, 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 Opdrachtgever 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 of plannen.

Behalve in geval van hoogdringendheid, zullen de Partijen zich onthouden elkaar te dagvaarden zonder een voorafgaande in gebrekestelling. De Architect verbindt zich ertoe elke schriftelijke klacht van de Opdrachtgever 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.

Enkel de Belgische rechtbanken zijn bevoegd om de geschillen tussen Partijen te beslechten.

Bij een verschil van mening over de interpretatie van een clausule van de Architectuurvoorstudieovereenkomst is de meest gunstige interpretatie volgens de algemene praktijken van het architectenberoep in het voordeel van de Opdrachtgever 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

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

De kennisgeving is een mededeling van een beslissing of een feit van de ene aan de andere Partij. De kennisgevingen tussen Partijen worden per email uitgevoerd. De Opdrachtgever aanvaardt uitdrukkelijk dit communicatiemiddel. Het elektronisch adres is in de aanhef vermeld, en de Partijen zullen elkaar verwittigen als zij een ander email-adres willen gebruiken.

Onder “geschrift” begrijpen de Partijen het geheel van een boodschap in alfabetische en/of numerieke tekens die op een duurzame drager wordt gesteld en toegankelijk is voor beide Partijen : zowel papieren als elektronische documenten.

Een aangetekend geschrift kan op papier via de post of elektronisch via een geauthentificeerde elektronische brievenbus (eBox of Doccle of gelijkaardige) verzonden worden.

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

In één elektronisch ondertekend exemplaar, waarvan elke Partij een kopie bekomt.

De Architect De Opdrachtgever