

OVEREENKOMST

TUSSEN

Mevr. Catherine Kegels

Te Nijverdoncklaan 2

2650 Edegem

Verder genaamd: de opdrachtgever

EN

Architectenteam A bvba.

Vertegenwoordigd door Jan Van Elzen,

architect zaakvoerder

Kromme elleboogstraat 16

2000 Antwerpen

ondernemingsnummer: 479 145 158

Verder genaamd: de architect

IS OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

Artikel 1. VOORWERP

ARCHITECTUUROPDRACHT

De opdrachtgever belast de architect met de studie aangaande de volgende bouwwerken:

Verbouwing van een woning in half open bebouwing

- (3) gelegen te :
kadastraal gekend onder nummers:
waarvan hij (1) vruchtgebruiker is ,

Te Nijverdoncklaan 2 te 2650 Edegem
wijk A perceel 27/Z/7

- (4) bestemming van het goed:

eengezinswoning

- (5) aard van de werken:

verbouwing/uitbreiding

- (6) op volgende werkwijze:

algemene aanneming

en dit volgens een programma dat zal bevestigd, aangevuld of gewijzigd tijdens de ontwikkeling van het voorontwerp.

Artikel 2. OPDRACHT VAN DE ARCHITECT

De opdracht omvat de volledige studie voor de aanpak van de woning die erin bestaat de leefruimte op begane grond uit te breiden en de relatie met de tuin te verbeteren, alle schrijnwerk te vervangen en de woning te isoleren.

Gezien de omvang van de werken rekenen we met een vermoedelijke bouwkost van 80.000 euro.

Daaraan moeten studiekosten en BTW worden toegevoegd.

tarief op bouwkosten 6%

tarief op honoraria 21%

Artikel 3. VERBINTENISSEN VAN DE ARCHITECT

3.1 Taak van de architect:

De architect is de ontwerper en de raadgever van de opdrachtgever; hij dient de belangen van de opdrachtgever in vertrouwen en met ijver, in overeenstemming met de wet, het algemeen belang en zijn deontologie.

Hij is niet, behoudens met aparte overeenkomst, diens mandataris.

Zijn opdracht is een middelenverbintenis, geen resultaatsverbintenis.

De verschillende aannemers staan zelf borg voor de goede uitvoering en voor het eerbiedigen van de termijnen van uitvoering.

3.2. De prestaties van de architect:

- 3.2.1 Onderzoek en opmeten van het bestaande gebouw en de stedenbouwkundige voorwaarden.
- 3.2.2 Uitwerken tot definitief voorontwerp met een globale raming van de bouwkosten.
- 3.2.3 Opstellen van het administratief dossier voor aanvraag van de bouwvergunning
- 3.2.4 Opstellen van het uitvoeringsdossier eens de bouwvergunning werd bekomen.
Opstellen van het beschrijvend bestek, vergezeld van de meetstaten, de raming en de uitvoeringstekeningen.
- 3.2.5 Controle op de uitvoering van de werken.
- 3.2.6 Medewerking aan de voorlopige oplevering.

De controle op de uitvoering van de werken bestaat in een algemene begeleiding met uitsluiting van bestendige controle of toezicht. De architect staat niet borg ten opzichte van de opdrachtgever voor de goede uitvoering van de aannemingsovereenkomst.

De architect is nooit verantwoordelijk voor laattijdige uitvoeringen, tenzij hijzelf oorzaak is van deze laattijdigheid.

Controle omvat het geven van richtlijnen aan de uitvoerders nodig voor de goede uitvoering van het werk. De architect voert persoonlijk werftoezicht uit. De controle op de werken gebeurt wanneer het nodig is voor een veilige uitvoering van de werken.

De vastgestelde gebreken en tekortkomingen worden onverwijld gemeld zowel aan de opdrachtgever als aan de uitvoerder. De architect adviseert de opdrachtgever omtrent de te nemen schikkingen.

3.3. Coördinatie van aannemingen

Bij algemene aanneming valt de coördinatie ten laste van de algemene aannemer.

Bij gesplitste aannemingen valt de coördinatie ten laste van de opdrachtgever die ze aan zijn architect of aan een gespecialiseerd bureau kan overdragen als een afzonderlijke opdracht.

3.4. Gespecialiseerde studies

De architect wijst de opdrachtgever op de noodzaak een gespecialiseerd bureau aan te stellen voor:

- de studie van de stabiliteit en het opvragen van grondsonderingen.
- De coördinatie voor de veiligheid op de werf en de gezondheidsbescherming
- De studie van de energieprestaties (EPB)

Deze taken zijn niet in de huidige overeenkomst vervat. Daartoe zullen geschreven overeenkomsten worden opgemaakt tussen bouwheer en het bureau in kwestie. De architect staat de opdrachtgever bij in de keuze van deze studiebureaus.

Artikel 4 VERPLICHTINGEN VAN DE OPDRACHTGEVER

4.1. De opdrachtgever staat in voor de geldende middelen om het programma uit te voeren. Hij zorgt ervoor dat de nodige gelden en middelen tijdig beschikbaar zijn. Hij deelt de architect mede welke uitvoerders hij betaalt en wanneer.

4.2. De opdrachtgever verstrekt aan de architect alle documenten die op de bouwwerken betrekking hebben, zoals eigendomstitels, stedenbouwkundige voorschriften, resultaten van grondsonderingen (draagvermogen en grondwaterstand), bestaande gegevens in verband met nabuurlinder, erfdienstbaarheden alsmede de bekomen bouwvergunning met eventuele bijlagen.

4.3. De opdrachtgever ondertekent alle nodige stukken voor de bouwaanvraag met betrekking tot de overeengekomen bouwwerken en zet zich persoonlijk in om verhaal uit te oefenen tegenover de overheid of derden indien nodig om de bouwvergunning te bekomen.

Alle administratieve en burgerlijke documenten, bestemd voor het ontwerpen en uitvoeren van de bouwwerken en in het bijzonder de bouwvergunning en bijvoegsels, maakt de opdrachtgever onverwijld over aan de architect.

4.4. De opdrachtgever ziet af van elk verhaal ten opzichte van de architect bij het niet bekomen van de bouwvergunning, tenzij dit te wijten zou zijn aan een fout van de architect.

- 4.5. De opdrachtgever stelt bekwame en solvabele uitvoerders aan die beschikken over een vestigingsgetuigschrift nodig voor de hen toevertrouwde werken en die volgens de Belgische wetgeving geregistreerd zijn als aannemer in de juiste klasse en categorie.
- 4.6. De opdrachtgever zal erop toezien dat de uitvoerders beschikken over de verplichte verzekeringen.
- 4.7. De opdrachtgever verwittigt de architect bij aanvang van de werken.
- 4.8. Waar de opdrachtgever zelf voor de materialen instaat verklaart hij zich bevoegd om deze te keuren. Hij zal er tevens voor instaan dat deze tijdig worden geleverd. De opdrachtgever die zelf kleinere werken uitvoert verklaart zich daartoe vakbekwaam.
- 4.9. De opdrachtgever zal pas betalingen uitvoeren nadat hij in het bezit is gesteld van de documenten zoals voorzien in de aannemingsovereenkomst. Bij iedere betaling zal de opdrachtgever de registratie nagaan.
- 4.10. Voor alle betalingen steunend op vorderingsstaten zal hij het schriftelijk akkoord afwachten van de architect.
- 4.11. De opdrachtgever komt niet rechtstreeks tussen in de architectenopdracht; hij geeft nooit rechtstreekse richtlijnen aan de uitvoerders. Zoniet zal hij alleen er de verantwoordelijkheid voor dragen. Zonodig zal de opdrachtgever de aannemer in gebreke stellen bij niet opvolgen van de opmerkingen en richtlijnen van de architect.

Artikel 5. ERELOON VAN DE ARCHITECT

Het ereloon wordt berekend volgens de barema's van de Orde van Architecten.
Dit betekent voor renovatiewerken 12% op de kosten die worden gemaakt voor de realisatie van het project.

Het ereloon zal door de opdrachtgever betaald worden binnen de 30 dagen na overhandiging van de ereloonnota.

5.1 Het ereloon van de architect wordt berekend op de totale waarde van de bouwwerken, d.w.z. het bedrag nodig voor de volledige voltooiing van het gebouw, d.w.z. al de kosten welke gemaakt zijn voor rekening van de opdrachtgever vanaf de aanvang van de bouwwerf tot aan de voorlopige oplevering, met uitzondering van de nog uit te voeren werken opgenomen in het verslag van voorlopige aanvaarding; van taken, enz.; .
Een bouwbudget van 80.000 euro excl. BTW is voorlopig basis voor berekening..
Het ereloon is te vermeerderen met 21% BTW.

5.2. Het ereloon is bepaald en opeisbaar als volgt:

5.2.0.	Invoeren van de bestaande toestand:	10% van het ereloon
5.2.1.	Definitief voorontwerp (zie art. 3.2.1)	10% van het ereloon
5.2.2.	Bouwaanvraag (zie art. 3.2.3)	20% van het ereloon
5.2.3.	Uitvoerings- en aanbestedingsdossier (zie art. 3.2.4)	20% van het ereloon
5.2.4	Controle en oplevering: volgens vordering van de werken	30% van het ereloon
5.2.5	saldo bij de voorlopige oplevering (zie art.3.2.5.)	10% van het ereloon

Meerbetaling voor meetstaat: geen

Meerbetaling voor bijkomende opdrachten: volgens nieuwe overeenkomst.

5.3. Taksen op erelonen blijven ten laste van de opdrachtgever en zijn nooit in bovenvermelde bedragen vervat.

5.4. Ieder aan de architect verschuldigd bedrag dat niet betaald is op de vervaldatum wordt automatisch en van rechtswege met 10% verhoogd als forfaitaire en onherroepelijke schadevergoeding,

en dit zonder ingebrekestelling op het moment dat de termijn verstreken is.

Daarbij, en onder dezelfde voorwaarden, brengen deze sommen een verwijlntrest op van 1% per maand. Bij niet betalen op de vervaldatum, heeft de architect het recht zijn prestaties op te schorten op voorwaarde daarvan de opdrachtgever, de aannemer en de gemeente minstens vijf dagen op voorhand op de hoogte te brengen bij aangetekend schrijven.

5.5. Wanneer de architect op vraag van de opdrachtgever, van een derde of van enige bestuurlijke overheid wijzigingen aan het ontwerp of aan andere documenten dient aan te brengen, zonder dat dezen hem persoonlijk ten laste kunnen gelegd worden, heeft hij recht op een bijkomende vergoeding in verhouding tot de omvang van de prestaties die deze wijzigingen met zich meebrengen.

5.6. Alle bijkomende prestaties ter vervulling van de normale opdracht, bepaald in deze overeenkomst, en dit naar aanleiding van een faling of vertraging van meer dan drie maanden in de voorziene uitvoeringstermijn, veroorzaakt door een aannemer of door de opdrachtgever of door toedoen van derden, worden door de opdrachtgever vergoed volgens het overeengekomen uurtarief voor afzonderlijke prestaties (zie artikel: 5.1).

Artikel 6. AANSPRAKELIJKHEDEN EN VERZEKERINGEN

6.1. **de ontwerper** is voor zijn burgerlijke aansprakelijkheid in het kader van huidige overeenkomst verzekerd bij de maatschappij ARCO NV met zetel te 1060 Brussel, Tasson-Snelstraat 22 onder **polisnummer 2776** en dit conform de bepalingen van het KB van 25/04/2007 betreffende de verplichte verzekering voorzien door de wet van 20/02/1939 op de bescherming van het beroep van architect. De burgerlijke aansprakelijkheid van de architect is gedekt door een beroepsverzekering.

6.2. Vanaf de aanvang van de werken verzekert **de opdrachtgever** de bouwwerken tegen volgende risico's: brandschade, water-, storm-, hagel-, vorst-, en sneeuwschade, glasbreuk, diefstal, burgerlijke aansprakelijkheid, burenhinder, (art 544 B.W.), commerciële schade, gevolgen van faling en van bouwpartners, meer bepaald van hun tienjarige aansprakelijkheid. (8)

6.3. De begindatum van de tienjarige aansprakelijkheid is de datum van de voorlopige oplevering, die de aanvaarding van de bouwwerken betekent.

De architect zal geen geldelijke gevolgen dragen voor fouten en vergissingen begaan door andere bouwpartners, ook niet bij het ontbreken of de schrapping van hun registratie.

Bij samenlopende fouten van de bouwpartners tot het ontstaan van schade is de architect enkel gehouden de schade te herstellen die hem toe te schrijven is, ten belope van het percentage overeenkomstig de mate van zijn fout in verhouding tot de andere bouwpartners.

De aansprakelijkheid van de architect voor verborgen gebreken, andere dan de zware die vermeld worden in art. 1792 van het burgerlijk wetboek, begint te lopen voor een periode van één jaar vanaf de voorlopige oplevering (twee jaar in Groot Hertogdom Luxemburg). Deze gebreken moeten gemeld worden binnen deze periode.

De partijen verzaken aan elke dagvaarding voor de rechtbank zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling. Bij inbreuken op de voorschriften en in het bijzonder bij een werkongeval zullen de aannemer en zijn rechtverkrijgenden zich onthouden van iedere vervolging tegenover de opdrachtgever, de architect, de ingenieurs en de veiligheidscoördinator, behalve indien één van hen opzettelijk de inbreuk of het ongeval heeft veroorzaakt. Daar deze clausule opgelegd wordt aan iemand anders, zal de aannemer dezelfde clausule inlassen in zijn overeenkomsten met zijn onderaannemers evenals en zijn wettelijk verzekeringscontract voor werkongevallen.

Hij is niet aansprakelijk voor de conceptuele en de verborgen fabricagegebreken van de beschreven of verwerkte materialen, noch voor de leveringen.

Er is wederzijds aangenomen dat de architect geen enkele aansprakelijkheid in solidum draagt met andere bouwpartners voor wie hij nooit verplichtingen heeft tegenover de opdrachtgever.

De architect treedt niet op als gevolmachtigde van de opdrachtgever en kan geen bestellingen plaatsen. De aannemers blijven aansprakelijk voor de correcte uitvoering op de werf, alle maten vermeld op de plannen dienen vooraf gecontroleerd te worden. Foutieve uitvoeringen door niet gecontroleerde maatvoeringen vallen buiten de aansprakelijkheid van de architect.

6.4. Voor alle verborgen gebreken, andere dan de zware voorzien in art 1792 B.W., vervalt de aansprakelijkheid van de architect één jaar na de voorlopige oplevering. Deze gebreken moeten tijdens deze periode worden gemeld.

6.5. Door de voorlopige oplevering wordt een einde gemaakt aan de contractuele verplichtingen van de architect zelfs indien de prestaties van de architect nog niet voleindigd zijn nl.: zijn gebeurlijke medewerking bij de definitieve oplevering.

6.6. Vanaf de voorlopige opleveringen staat de opdrachtgever in voor het onderhoud van het gebouw en zijn omgeving. Het 'onderhoudsboekje van gebouwen' (verkrijgbaar bij NCDAB, Livornostraat 160 te 1000 Brussel, Tel: 02. 647.76.83 of de FAB, Ernest Allardstraat 21 te 1000 Brussel Tel: 02. 512.34.52) zal hem daaromtrent nuttig kunnen inlichten.

Artikel 7 OPLEVERING DER WERKEN

7.1. Zodra de werken in hun geheel zijn uitgevoerd wordt overgegaan tot de voorlopige oplevering. Deze houdt in dat de opdrachtgever de werken aanvaardt in hun zichtbare toestand. De voorlopige oplevering geldt als aanvangsdatum van de tienjarige aansprakelijkheid.

7.2. Eén jaar na de voorlopige oplevering is de definitieve oplevering verworven zo de opdrachtgever geen gemotiveerde opmerkingen heeft gemaakt.

7.3. De architect treedt op als raadgever op vraag van de opdrachtgeefster. Hij oordeelt of de eventuele gebreken moeten worden hersteld of aanleiding geven tot een prijsverlaging of een weigering van oplevering.

Artikel 8. VERBREKING VAN DE OVEREENKOMST

8.1. Wanneer de architect, zonder geldige reden, verzaakt aan de opdracht die hij heeft aanvaard, heeft hij alleen recht op betaling van ereloon en kosten met betrekking tot de uitgevoerde prestaties, onder voorbehoud van een gebeurlijke vergoeding, dit voor de bijkomende erelonen die aan de opvolgende architect zouden verschuldigd zijn om de opdracht te voleindigen bovenop de normale resterende erelonen.

8.2. De opdrachtgever kan ten allen tijde de overeenkomst verbreken. De opdrachtgever zal dan de erelonen betalen voor door de architect uitgevoerde prestaties en een vergoeding met betrekking tot gemaakte kosten en een gebeurlijke schadevergoeding. Dit is ook van toepassing wanneer de architect in de onmogelijkheid verkeert om zijn opdracht te voltooien om redenen die hem niet kunnen ten laste gelegd worden.

Artikel 9. AUTEURSRECHTEN

Betalen van ereloon doet geen afbreuk aan het auteursrecht van de architect. Hij behoudt de volle artistieke eigendom van zijn plans, studies en ontwerpen en heeft het exclusieve reproductierecht hiervan en van het uitgevoerde werk, dit in alle vormen en op welke wijze dan ook. Op zijn kosten mag hij zijn werk naamtekenen.

Artikel 10. ALLERLEI

10.1. Alleen de gewone rechtbanken zullen de geschillen tussen partijen beslechten. Overeenkomstig de wet van 26 juni 1963, kan de provinciale Raad van de Orde op wiens tabel de architect ingeschreven is, op aanvraag van de partijen tussenkomen om geschillen over erelonen te beslechten.

10.2. Partijen verklaren uitdrukkelijk dat over elk artikel van deze overeenkomst werd onderhandeld en dat de overeenkomst zonder voorbehoud is aanvaard. De ondertekening ervan gebeurde na een



bedenktijd van 8 dagen.

Opgemaakt te Antwerpen op 25/03/2018 in zoveel exemplaren als er partijen zijn, waarvan elke partij verklaart een gelijkvormig en ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

Voor akkoord,

De opdrachtgever:

De Architect: