

OVEREENKOMST TUSSEN DE OPDRACHTGEVER EN ONTWERPER

TUSSEN: «Project_Ref»
«Project_Client_AdressLine»
«Project_Client_Adress_1»
«Project_Client_Adress_2»
«Project_Client_ZIP» «Project_Client_City»

hierna genoemd "OPDRACHTGEVER"¹

EN: **Hein Sacré**
Bogaerdstraat 14a
9200 Dendermonde
052/41 37 00

hierna genoemd "ONTWERPER"

IS OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

Artikel 1: Bouwplaatsgegevens en bepaling van de bouwwerken

Het bouwwerk omvat «Project_Program»

Het bouwwerk is gelegen «Project_Loc_Adress»
«Project_Loc_ZIP» «Project_Loc_City»

- Kadastraal gekend onder «Kadaster_Afdeling» afdeling, sectie «Kadaster_Sectie» nr. «Kadaster_Nummers»
- De OPDRACHTGEVER verklaart eigenaar te zijn van de grond.

De OPDRACHTGEVER bezorgt vooraleer de studies worden aangevat: de eigendomstitels, de juiste terreingegevens met afpalingen en terreinhoogten, de stedenbouwkundige voorschriften en alle nodige inlichtingen.

Om het ontwerp te kunnen opmaken verzamelt de ONTWERPER inlichtingen o.a. bij de verschillende administraties en regies in naam en voor rekening van de OPDRACHTGEVER.

De OPDRACHTGEVER stelt de ONTWERPER in kennis van alle werkelijke en persoonlijke lasten alsmede van alle gebeurlijke openbare of private erfdienstbaarheden met betrekking tot het erf waarop gebouwd zal worden. Indien nodig met zijn landmeter duidt de OPDRACHTGEVER de juiste terreinbegrenzing aan.

BUDGET

De werken moeten worden opgevat in functie van het programma dat de OPDRACHTGEVER aan de ONTWERPER heeft voorgelegd met het oog op een verwezenlijking voor een waarde van een project met een budget van EUR, exclusief BTW. Dit budget is benaderend en **omvat de posten beschreven in de raming**. Bijkomende posten kunnen hier aangevuld worden en kan een aanpassing geven van het ereloon.

¹ Indien de OPDRACHTGEVER getrouwd is, bij voorkeur de andere echtgenoot betrekken. Indien één van de partijen een rechtspersoon is, moet worden vermeld door wie zij voor deze overeenkomst vertegenwoordigd wordt.



Dit bedrag is geen raming en dus zeker niet een overeengekomen kostprijs. Tijdens de ontwerpbesprekingen zal de ontwerper in functie van de door hem gekende gegevens een appreciatie geven over de haalbaarheid van het voorliggend project binnen het vooropgesteld budget. Het op elkaar afstemmen van bouwprogramma en budget maken expliciet deel uit van de besprekingen tussen OPDRACHTGEVER en ONTWERPER. In voorkomend geval is het de verantwoordelijkheid van de OPDRACHTGEVER om tot budget- en/of project-aanpassingen over te gaan.

De ONTWERPER is niet aansprakelijk indien de uiteindelijke kostprijs van het project de geraamde kostprijs om welke reden dan ook mocht overschrijden, tenzij de overschrijding van het budget te wijten zou zijn aan een contractuele tekortkoming van de ONTWERPER. De uiteindelijke kostprijs wordt bepaald tussen de OPDRACHTGEVER en de aannemers.

Artikel 2: Opdracht en verplichtingen van de ONTWERPER

2.1 Opdracht

De OPDRACHTGEVER vertrouwt aan de ONTWERPER de opdracht toe:

- ° Volledige opdracht (ontwerp, controle, andere taken)
OF
- ° Ontwerpopdracht
OF
- ° Controle van de uitvoering

In geval van de toekenning van een gedeeltelijke opdracht of verbreking van de overeenkomst door de OPDRACHTGEVER, erkent de OPDRACHTGEVER dat de ONTWERPER hem heeft geïnformeerd dat de werken niet kunnen uitgevoerd worden zonder controle van een andere ontwerper.

De opdrachtgever bevestigt uitdrukkelijk dat, ten einde te voldoen aan deze wettelijk verplichtingen, hij de controle op de uitvoering zal toewijzen aan een andere architect en de coördinaten van deze laatste zal meedelen aan de ONTWERPER. De ONTWERPER zal, in voorkomend geval, de Orde van Architecten en de overheidsinstantie die de vergunning heeft afgeleverd kennis geven van zijn gedeeltelijke opdracht.

De OPDRACHTGEVER zal de ONTWERPER vrijwaren voor alle financiële gevolgen van de tekortkomingen van de OPDRACHTGEVER op de wettelijke en contractuele bepalingen met betrekking tot de aanstelling van een architect belast met de controle die aan de ONTWERPER ten laste zouden worden gelegd.

De OPDRACHTGEVER ontslaat in voorkomend geval de ONTWERPER van elke aansprakelijkheid voor de ontwerpfouten in de plannen die de ONTWERPER tijdens een normale werfcontrole had kunnen vaststellen en herstellen zonder dat dit op dat ogenblik schade voor de OPDRACHTGEVER zou veroorzaakt hebben.

2.2 Omschrijving ontwerpopdracht

- de studie van het programma met inbegrip van de nodige onderzoeken van de grond
- opmaken van schetsontwerpen (ten hoogste drie voor een zelfde terrein of een zelfde programma; elke bijkomende schets verleent recht op een bijkomende vergoeding)
- opmaken van het voorontwerp;
- opmaken en samenstellen van het administratief bouwaanvraagdossier
- opmaken van het uitvoeringsontwerp ; dit laatste omvat

- **Het opstellen van het aanbestedingsdossier (plannen en meetstaat) van de volgende loten :**

- ...



- de coördinatie van eventuele sonderingen en gespecialiseerde studies van stabiliteit, akoestiek, en van technische uitrustingen zoals HVAC, elektriciteit, enz... ; deze coördinatie houdt geen verplichting in tot controle van de resultaten van de studie, waarvoor enkel de uitvoerders van de studies aansprakelijk zijn;
- De nodige maatregelen voor de aanbesteding:
 - medewerking bij beoordeling van de offerten en toewijzing.
 - het opmaken van detailplannen teneinde de aannemer in staat te stellen de architecturale opdracht te begrijpen en uit te voeren.

Documenten

- Alle documenten worden in het **Nederlands** opgesteld.
- Op vraag van de opdrachtgever kunnen de documenten/plannen i.p.v. in een papieren versie in een pdf-formaat geleverd worden
- **Kostprijs** voor deze documenten
 - zwart-wit:
 - kopie A4: 0,25 €
 - kopie A3: 0,55 €
 - planafdruk: 8,00 €/m²
 - Planafdruk kleur: 10,00 €/m²

Indien de ONTWERPER beslist om een 3D-presentatie te maken, is dit enkel om de OPDRACHTGEVER een visuele ondersteuning te bieden en is dit louter ter illustratie . 3D presentaties zijn niet-levensecht en houden geen enkele contractuele verbintenis in van welke aard dan ook.

2.3. **Controle op de uitvoering**

De controle op de werken omvat de algemene controle op de uitvoering, conform aan de goedgekeurde plannen en de regels van de kunst.

De controle houdt geen bestendig toezicht of leiding van de werken in en is een nazicht van wat de aannemer heeft uitgevoerd of op dat ogenblik uitvoert. De controle op de uitvoering van de werken houdt enkel een algemeen nazicht van de werken in, met uitsluiting van het permanent toezicht op de verwerking van de materialen, waarvoor de aannemer verantwoordelijk is. De Ontwerper kan derhalve niet verantwoordelijk gesteld worden voor het feit dat ten gevolge van zijn controle reeds uitgevoerde werken moeten afgebroken of gewijzigd worden. De Ontwerper is evenmin verantwoordelijk voor de gebeurlijke vertraging te wijten aan of gevolgen van de weigering van de aannemer om zijn fouten te herstellen.

De controle zal onder meer worden uitgevoerd door werfbezoeken waarvan de Ontwerper het tijdstip en de frequentie autonoom bepaalt in functie van de aard en de vooruitgang van de werken.

Van elk werfbezoek zal een genummerd verslag worden opgesteld dat aan alle belanghebbenden zal bezorgd worden. De mededeling per fax of e-mail geldt als bewijs van verzending. Afwezigheid van reactie binnen de 3 werkdagen geldt als definitieve aanvaarding.

De ONTWERPER voert persoonlijk de controle op de uitvoering van de werken uit, of hij stelt iemand aan met dezelfde wettelijke bevoegdheid als hijzelf om de periodieke werfbezoeken als controle op de uitvoering van de werken te doen.

De ONTWERPER is niet verantwoordelijk indien de aannemer geen gevolg geeft aan de opmerkingen vermeld in de werfverslagen of weigert om de vereiste herstellingen en/of aanpassingen uit te voeren.

2.4. **Andere taken**

2.4.1. *Bijstand bij de oplevering*



De ONTWERPER verleent bijstand bij de oplevering van de werken tussen aannemers en OPDRACHTGEVER. De taak van de ONTWERPER bestaat er bij de oplevering van de werken in de OPDRACHTGEVER bij te staan en te oordelen of het werk door de aannemer of de aannemers overeenkomstig de plannen en het bestek uitgevoerd is. Hij gaat na of eventuele tekortkomingen dienen aanleiding te geven tot herstelling of weigering van de oplevering.

2.4.2. Nazicht van de rekeningen

De ONTWERPER verleent bijstand bij het nazicht van de rekeningen. Hij onderzoekt de toestand van het werk, de aanvragen tot betaling van voorschotten en de verrekening van minder of meer uitgevoerd werk. Dit kan enkel gebeuren als de OPDRACHTGEVER alle nodige informatie doorspeelt aan de ONTWERPER, indien de OPDRACHTGEVER hier in gebreke blijft ontslaat hij de ONTWERPER van alle verantwoordelijkheid ivm "nazicht der rekeningen" zonder dat dit evenwel recht geeft op vermindering van ereloon.

2.5. Grenzen van de taak van de ONTWERPER

2.5.1. De ONTWERPER is niet de gevolmachtigde of de lasthebber van de OPDRACHTGEVER

2.5.2. Aard van de verbintenissen

De overeenkomst is een [middelenverbintenis](#) waarbij de ONTWERPER zijn opdracht vervult door tijdig de nodige prestaties te leveren die zich opdringen door de aard en de belangrijkheid van de constructieve uitvoeringen.

2.5.3. De hieronder vermelde prestaties maken geen deel uit van de overeenkomst, ze maken deel uit van afzonderlijk overeen te komen vergoedingen:

- de topografische opmeting van bouwterreinen, de opmeting van bestaande gebouwen en van aanpalende eigendommen.
- het grondonderzoek zelf en de hiermee gepaard gaande sonderingen, graafwerken, enz....
- opzoekingen en enquêtes naar ondergrondse leidingen, funderingsresten en andere verborgen hindernissen.
- de eigenlijke technische studies zelf van de stabiliteit, elektriciteit, verwarming, sanitair, binnenuitrusting, tuinaanleg en andere gespecialiseerde technieken.
- het opstellen van staten van bevinding (plaatsbeschrijvingen).
- de studie van de binnenhuisinrichting, decoratie en inrichting.
- de administratieve verrichtingen voor de overname van scheidingsmuren.
- deskundige onderzoeken.
- het indienen van een stedenbouwkundig attest, verkavelings(-wijzigings), milieuvergunningsdossier... en eventuele besprekingen die hier uit voortvloeien
- het verwerken van wijzigingen opgelegd door de opdrachtgever na afgifte van het bouwvergunningsdossier
- prestaties geleverd i.f.v. een juridische betwisting (o.a. met aannemers, leveranciers,...)
- maquettes, 3D-presentaties
- procedures ivm (pré-) certificaties (BREEAM, valideo, Passiefhuis....)
- blowerdoortest

Artikel 3: Veiligheid op de werf

De ONTWERPER zal een coördinator-ontwerp aanstellen. De ONTWERPER zal de verplichtingen die hem worden opgelegd door het K.B. van 25 januari 2001 in hoedanigheid van bouwdirectie belast met het ontwerp naleven en zal er in het bijzonder op toezien dat de coördinator-ontwerp:

De ONTWERPER zal een coördinator-verwezenlijking aanstellen. De ONTWERPER zal de verplichtingen die hem worden opgelegd door het K.B. van 25 januari 2001 in hoedanigheid van bouwdirectie belast met de controle op de uitvoering naleven en zal er in het bijzonder op toezien dat de coördinator-verwezenlijking:

1. op volledige en voldoende wijze de verplichtingen naleeft die de in voege zijnde regelgeving hem oplegt;
 2. bij alle stadia van alle activiteiten met betrekking tot de uitwerking van het bouwwerk wordt betrokken;
 3. alle inlichtingen nodig voor de uitvoering van zijn taken ontvangt; desbetreffend wordt de veiligheidscoördinator uitgenodigd op alle vergaderingen belegd door de bouwdirectie belast met de uitvoering en de bouwdirectie belast met de controle op de uitvoering en ontvangt hij alle studies uitgevoerd door de bouwdirecties binnen een termijn die hem toelaat zijn taken naar behoren te vervullen;
 4. bij het eind van zijn opdracht aan de bouwheer of bouwheren, een exemplaar van het aangepaste veiligheids- en gezondheidsplan, desgevallend van het aangepaste coördinatiedagboek en van het post-interventiedossier, zoals voorzien in het K.B. van 25 januari 2001, overmaakt tegen ontvangstbewijs.
- Na de beëindiging van de opdracht van de coördinator-verwezenlijking, zal de OPDRACHTGEVER het post-interventiedossier moeten aanvullen en is hij verplicht om:
- het bij elke notariële akte te voegen die wordt opgesteld met betrekking tot de volledige of gedeeltelijke vervreemding van het bouwwerk;
 - het ter beschikking van elke huurder te houden;
 - het ter beschikking van de veiligheidscoördinator of aannemers te houden bij latere werken.

Deze aanstellingen gebeuren door de ONTWERPER in naam en voor rekening van de OPDRACHTGEVER en zullen het voorwerp uitmaken van afzonderlijke, schriftelijke overeenkomsten. De veiligheidscoördinator is geen onderaannemer van de ONTWERPER, noch een aangestelde in de zin van artikel 1384, 1^e lid, B.W.

De lasten en kosten ontstaan uit de tussenkomst van de coördinator-ontwerp en van de coördinator-verwezenlijking zijn uitsluitend ten laste van de bouwheer. De OPDRACHTGEVER verbindt er zich toe om de kosten en erelonen van de veiligheidscoördinator rechtstreeks aan de veiligheidscoördinator te betalen, na voorlegging van diens facturen.

Artikel 4: Energieprestatieregelgeving (EPR)

De bouwheer verklaart op de hoogte te zijn gesteld door de architect omtrent de energieprestatieregelgeving welke tot doel heeft het stimuleren van het energiezuinig bouwen en gebruik van gebouwen heeft. In dit kader worden eisen opgelegd op vlak van thermische isolatie, energieprestatie en gezond binnenklimaat. De bouwheer is verplicht van bij het ontwerp rekening te houden met deze eisen en de nodige middelen te voorzien in zijn budget om de nodige werken en leveringen overeenkomstig de geldende eisen te laten plaatsvinden. De bouwheer verklaart bij ondertekening van huidige overeenkomst:

- voldoende geïnformeerd te zijn omtrent zijn wettelijke taken in het kader van de EPR waaronder de plicht van een verslaggever aan te stellen;
- op de hoogte gesteld dat de architect niet is aangesteld als verslaggever;
- dat hij de nodige initiatieven heeft genomen of onverwijld zal nemen tot het aanstellen van een verslaggever en de identiteit zal meedelen aan de architect.

Indien de opdrachtgever wenst een certificatie (BREEAM, passiefhuis..) aan te vragen zal hij dit mededelen van in het begin van de opdracht en hiervoor ook een technisch raadgever aanstellen om dit te begeleiden. Deze zal de ontwerper de nodige feedback geven om het ontwerp bij te sturen ifv de gewenste waarden voor de certificatie.



De OPDRACHTGEVER verklaart uitdrukkelijk op de hoogte te zijn dat het behalen van de gewenste certificatie sterk zal afhangen van de kwaliteit van de werken van de aannemers die de opdrachtgever aanstelt. De opdrachtgever zal in het aannemingscontract een resultaatsverbintenis opleggen aan de aannemer.

Artikel 5: Technische raadgevers

Technische raadgevers zoals ingenieurs en / of andere specialisten worden met voorafgaande instemming van de ONTWERPER door de OPDRACHTGEVER aangeduid. De uitvoering van deze gespecialiseerde studies behoren niet tot de opdracht van de ONTWERPER. Hiervoor wordt afzonderlijke overeenkomsten opgemaakt tussen de technische raadgever en de OPDRACHTGEVER.

De opdracht van de ONTWERPER betreffende de gespecialiseerde studies beperkt zich tot:

- het verifiëren dat de studies van de technische raadgevers overeenstemmen met het architectuurontwerp;
- het geven van de nodige richtlijnen teneinde de respectievelijke controles te coördineren;
- de integratie van de studies van de technische raadgevers in het architectuurontwerp.

De ONTWERPER draagt geen aansprakelijkheid noch voor de uitvoering van de studie, noch voor vertragingen, fouten of wijzigingen aan deze studies, noch voor de controle op de werken met betrekking tot de gespecialiseerde studies.

Artikel 6: Intellectuele eigendomsrechten

Niet tegenstaande de betaling van ereloon, behoudt de ONTWERPER alle intellectuele eigendomsrechten op de plannen, studies, voorontwerpen, en het werk. Hij heeft het exclusieve recht op de gehele of gedeeltelijke reproductie, onder welke vorm ook, en van de documenten en van het werk.



Artikel 7: Kosten en erelonen

7.1. Bepaling van het ereloon

Het geschatte totale ereloon voor deze basisopdracht bedraagt: «Project_Fee_Estimate_Amnt». «Project_Fee_Estimate_Txt» «Project_Fee_Estimate_Txt»

In het ereloon is: - het leveren van 10 stellen plannen

inbegrepen

Bijkomende kosten:

- extra planafdruk	€ 8,00./m ² of €10/m ² (kleur)
- bezoeken en bemiddeling bij hogere besturen	€ 150,00 /vacatie
- opmeting bestaande toestand (verbouwingen)	€ 850,00
- werken in regie	€ 80,00 /uur

De B.T.W. op de erelonen is ten laste van de OPDRACHTGEVER. Deze is noch in de eenheidsprijs begrepen, noch in de berekeningen vervat.

7.2. Opeisbaarheid van het ereloon

Het ereloon voorzien in artikel 6.1. is opeisbaar als volgt:

Zie bijlage ereloon

Het bedrag van het saldo wordt opgemaakt op het moment van de voorlopige oplevering. Het opleveringsverslag wordt overhandigd nadat deze saldofactuur is voldaan.

7.3. Betalingsvoorwaarden

De betalingen van het ereloon zullen geschieden binnen de dertig kalenderdagen te rekenen vanaf het indienen van de aanvraag door de ONTWERPER.

Een geprotesteerde ereloonnota dient binnen de acht dagen per aangetekend schrijven ter kennis gebracht worden aan de ONTWERPER, omvattende de reden van het protest.

Elke ereloonnota die niet betaald wordt binnen de termijn voorzien in de eerste alinea, brengt van rechtswege en zonder ingebrekestelling een nalatigheidsintrest op aan de wettelijke intrest, verhoogd met 3% en vermeerderd met een forfaitaire verhoging van 10% van het nog verschuldigde saldo van de ereloonnota, met een minimum van € 75,00. De ONTWERPER is gerechtigd zijn prestaties op te schorten indien de ereloonstaten niet uiterlijk binnen de 45 dagen na toezending zijn betaald.

7.4. Financiële gevolgen van wijzigingen

Wanneer grondige wijzigingen door de OPDRACHTGEVER aan het programma worden aangebracht of zich voordoen aan de basisgegevens en die als gevolg hebben dat de ingediende of in opmaak zijnde definitieve ontwerpen grondig herzien of gewijzigd moeten worden, kan de ONTWERPER aanspraak maken op een extra vergoeding voor dit als dusdanig niet meer dienstig geworden werk.

Artikel 8: Aansprakelijkheid van de ONTWERPER en verzekering

8.1. De contractuele en tienjarige aansprakelijkheid van de Ontwerper zijn bepaald door de van kracht zijnde wetten. De tienjarige aansprakelijkheid van de ONTWERPER neemt een aanvang bij de voorlopige oplevering.

8.2. De ONTWERPER draagt geen enkele verantwoordelijkheid voor de handelingen of fouten van de andere bouwpartners, die tussenkomen in de oprichting van het gebouw en tegenover wie hij geen enkele verplichting heeft. De ONTWERPER is slechts verantwoordelijk voor eigen fouten.

8.3. De opdrachtgever aanvaardt dat de architect, in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid cfr art 1792 en 2270 van het B.W., niet instaat voor de geldelijke gevolgen van fouten en vergissingen van andere bouwpartners.

Bij samenlopende fouten van meerdere uitvoerders die tot het ontstaan van eenzelfde schade geleid hebben, is de architect in die zin slechts gehouden de opdrachtgever te vergoeden en de schade te herstellen ten belope van het procentueel aandeel van zijn eigen fout in relatie tot het procentueel

aandeel in de fout van de andere bouwpartners en met uitsluiting dus van hun procentueel aandeel.

- 8.4. De opdrachtgever aanvaardt tevens dat de architect, voor onvolkomenheden die niet vallen onder de tienjarige aansprakelijkheid, niet instaat voor de geldelijke gevolgen van fouten en vergissingen van andere bouwpartners.
Bij samenlopende fouten van meerdere uitvoerders die tot het ontstaan van eenzelfde schade geleid hebben, is de architect in die zin slechts gehouden de opdrachtgever te vergoeden en de schade te herstellen ten belope van het procentueel aandeel van zijn eigen fout in relatie tot het procentueel aandeel in de fout van de andere bouwpartners en met uitsluiting dus van hun procentueel aandeel.

Artikel 9: Verplichtingen van de OPDRACHTGEVER

- 9.1. De OPDRACHTGEVER moet, vooraleer de werken aan te vatten, de ONTWERPER schriftelijk in kennis stellen van het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning, het uitzetten van het gebouw door de aannemer en van de aanvang van de werken.
De architect kan niet aansprakelijk worden gehouden voor gebreken in de uitvoering die hun oorsprong vinden in feiten voorafgaand aan de schriftelijke kennisgeving.
Op de werken, uitgevoerd zonder de architect op de hoogte te brengen, blijft het ereloon van toepassing.
- 9.2. De OPDRACHTGEVER stelt bekwame uitvoerders aan, die een bewijs van erkenning voor de hen toevertrouwde werken en van registratie kunnen voorleggen. Het onderzoek naar de geldigheid van de registratie zijn ten laste van de OPDRACHTGEVER. Hij zal enkel werken met geregistreerde aannemers. De opdrachtgever 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 de niet-naleving van de inhoudings- en doorstortingsplicht zijn uitsluitend ten laste van de OPDRACHTGEVER. (De inhoudings- en doorstortingsplicht is niet van toepassing voor een natuurlijke persoon die uitsluitend voor privé-doeleinden bouwt.)
- 9.3. De OPDRACHTGEVER verbindt er zich toe tijdig over de nodige fondsen te beschikken om deze overeenkomst en de aannemingsovereenkomsten na te komen.
- 9.4. De OPDRACHTGEVER komt niet rechtstreeks tussen in de opdracht van de ONTWERPER en geeft geen richtlijnen aan de uitvoerders zonder medeweten en instemming van de ONTWERPER. De OPDRACHTGEVER zal de aannemer in gebreke stellen wanneer deze de opmerkingen van de ONTWERPER niet opvolgt.
- 9.5. De OPDRACHTGEVER die zelf werken uitvoert, verklaart zich hiertoe vakbekwaam. Wanneer de OPDRACHTGEVER zelf materialen bestelt, zorgt hij voor een tijdige levering en verklaart hij zich bevoegd om deze te keuren en hun conformiteit met het beschrijvende bestek na te gaan.
- 9.6. De opdrachtgever tekent alle aanvragen nodig voor het bekomen van de vergunningen die betrekking hebben op de in art 1. vermelde werken en wendt in voorkomend geval persoonlijk alle rechtsmiddelen aan tegen de betrokken overheid of tegen derden.
De opdrachtgever bezorgt onverwijld aan de architect alle administratieve of burgerrechtelijke stukken bestemd voor de conceptie en de uitvoering van de werken, inzonderheid het besluit houdende de bouw- en verkavelingsvergunningen en alle bijlagen.

Artikel 10: Verbreking van de overeenkomst

De OPDRACHTGEVER kan te allen tijde op eenzijdige wijze de overeenkomst beëindigen. Dan betaalt hij aan de ONTWERPER het ereloon van de uitgevoerde prestaties en een vergoeding voor de gerechtvaardigde kosten en geleden schade die minimaal 20 % bedraagt van het ereloon verschuldigd voor het overblijvend deel van de opdracht van de ONTWERPER en dit gezien de algemene kosten van het bureau.

Indien de opdrachtgever de uitvoering van de werken, binnen de wettelijk voorziene periode van twee jaar na ontvangst van de stedenbouwkundige vergunning, niet aanvangt of voortzet kan de architect besluiten dat de opdrachtgever afziet van verdere uitvoering. Alsdan is de overeenkomst verbroken voor



het niet uitgevoerde gedeelte en kan de architect aanspraak maken op het ereloon en de schadeloosstelling zoals hierboven beschreven.

De architect kan de opdracht verbreken indien de bouwheer de aanbevelingen, door de architect geformuleerd, niet opvolgt.

De architect kan de overeenkomst ten allen tijde verbreken met welomschreven redenen. Wanneer het een reden is vreemd aan de overeenkomst kan hij slechts aanspraak maken op het ereloon verschuldigd voor de reeds geleverde prestaties.

Bij een reden voortvloeiend uit het niet naleven van de overeenkomst door de opdrachtgever kan hij zijn verschuldigde prestaties opeisen plus een vergoeding van 20% op de nog uit te voeren prestaties als prestatiederving.

Artikel 11: Opleveringen

Wanneer het gebouw in zijn geheel beëindigd is, wordt overgegaan tot de voorlopige oplevering. De voorlopige oplevering geldt als goedkeuring van de werken door de OPDRACHTGEVER en als aanvangsdatum van de tienjarige aansprakelijkheidsperiode. Indien er geen oplevering gebeurt, geldt het betrekken van de woning zonder enig voorbehoud van de OPDRACHTGEVER, als voorlopige oplevering. De tienjarige aansprakelijkheid van de ONTWERPER neemt een aanvang bij de voorlopige oplevering.

Artikel 12: Wijzigingen en verrekeningen

Elke wijziging van de plannen en / of lastenboek zal voorafgaandelijk tussen partijen besproken worden. De ONTWERPER zal de besproken afwijking opnemen in een verslag en daarbij, voor zoveel als mogelijk, de kostprijs en de invloed op het budget berekenen.

Artikel 13: Beroepsaansprakelijkheidsverzekering

Krachtens artikel 2 paragraaf 4 van de wet van 20 februari 1939, zoals gewijzigd door de wet van 15 februari 2006, bepaling die in voege trad op 1 juli 2007, mag niemand het beroep van architect uitoefenen zonder gedekt te zijn door een verzekering overeenkomstig artikel 9 van de wet van 20 februari 1939. De verzekering waarvan sprake is afgesloten bij PROTECT nv en heeft als polisnummer 00/A.12262. Het visum voor de bouwaanvraag zal afgeleverd worden door de orde van architecten, provincie Oost-Vlaanderen, Huis van de Bouw, Tramstraat 59 te 9052 Zwijnaarde – T: 09/244 45 96.

Artikel 14: Diversen

Deze overeenkomst is onderworpen aan het Belgische recht.

Elk geschil dat zou kunnen rijzen naar aanleiding van de uitvoering of de interpretatie van deze overeenkomst, behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de Belgische rechtbanken.

Voor alle aangelegenheden die niet uitdrukkelijk in deze overeenkomst zijn geregeld, zal toepassing worden gemaakt van de regels en gebruiken die door de Orde van Architecten zijn bekrachtigd.

Opgemaakt te **Dendermonde** in **2** exemplaren op **«Project_Contract_Date»**

Iedere partij erkent één exemplaar ontvangen te hebben.

Tevens erkent de OPDRACHTGEVER dat met de ONTWERPER over het geheel van de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen onderhandeld werd.

De ONTWERPER,

De OPDRACHTGEVER,