

Contrat « Architecte – Maître de l'ouvrage »

Références : C A-MO «N_dossier»

Le «Date_signature_du_contrat»,

Entre les soussignés :

«Maitre_de_louvrage» représenté(e) par «Le demandeur du permis représentant du»
«divers_PDU_pour_personnes_morales»,

Domiciliés à ce jour à : «PAYS»-«CODE_POSTAL» «LOCALITE», «RUE_NUMERO»

Ci-dessous dénommé «le maître de l'ouvrage »
D'une part,

Et d'autre part,

La société civile à forme de SPRL " Architecture & Bois, association d'architectes", inscrite au tableau du Conseil provincial de Liège de l'Ordre des Architectes sous le numéro de matricule B900181 et ayant établi à ce jour ses bureaux (siège social et 1 des 3 sièges d'exploitation) à :B-4000 Liège, Rue du Perron, 64

Ci-après dénommée «l'architecte » ou encore indifféremment «l'architecte auteur de projet » et représentée indifféremment par **Eric Lamblotte** et/ou **Benoit Straeten**, un(les) gérant(s)

Il est convenu ce qui suit :

Article 0. Préambule

0.01 Le présent contrat fait suite à une mission de consultation préalable, objet d'une convention séparée arrivée à son terme.

0.02 Quand dans le présent il est fait référence indifféremment à l'étude préalable, l'étude de faisabilité ou encore à la convention de consultation, c'est à l'objet de la mission ou à la mission même visée en 0.01 que le présent contrat fait référence.

Article 1. Objet du contrat

1.01 Le maître de l'ouvrage charge l'architecte de la mission complète d'architecture, telle que définie à l'article 4 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte ou de parties de celle-ci. L'étendue de cette mission est définie dans l'article 2 du présent contrat.

1.02 La mission telle que définie dans l'article 2 du présent contrat se rapporte à :

1.02.01 Définition sommaire des travaux envisagés initialement par le maître de l'ouvrage :

«Nom_du_dossier»

Le programme du maître de l'ouvrage a été formalisé dans une esquisse, voire un avant-projet dans le cadre d'une étude préalable portant –chez l'architecte– la référence : **CP A-MO «N_dossier»**

Les deux parties considèrent cette esquisse ou le cas échéant cet avant-projet comme la définition du programme sur lequel porte la mission d'architecture définie dans le présent contrat.

1.02.02 Situation du terrain : «**Pays**»-«**code postal chantier**» «**Localité chantier**», «**Rue numéro chantier**» / cadastre : «**Division cadastrale**» «**Section cadastrale**» «**num_de parcelle**»

1.02.03 Les travaux seront exécutés par : Tous les travaux pour les lots envisagés en 2.03 seront réalisés par des corps de métiers séparés ou par une entreprise générale, voire pour certains lots de travaux par le maître de l'ouvrage lui-même.

1.02.04 Budget souhaité initialement par le maître de l'ouvrage : lors de l'étude préalable une estimation a permis de déterminer un budget, soit pour la globalité des travaux soit pour parties de ceux-ci suivant une répartition en lots de travaux faisant ou non l'objet d'une mission complète d'architecture définie ci-dessous en 2.03. Le présent contrat renvoi expressément à cette estimation pour plus de précisions quant à ce(s) montant(s). Ce(s) montant(s) s'entend(ent) toujours HTVA et hors honoraires (architecte, ingénieur en stabilité le cas échéant et coordinateur de sécurité). Il(s) a (ont) été établi(s) soit empiriquement soit de manière plus détaillée en fonction de ce qui est précisé à la convention d'étude préalable.

1.02.05 Cette mention du budget, à fortiori si il a été déterminé empiriquement, ne s'entend pas comme un engagement de l'architecte à pouvoir répondre au programme susmentionné et tel qu'il peut évoluer dans le cadre de ce budget, mais doit permettre d'orienter l'architecte dans son étude ou, le cas échéant, permettre d'attirer l'attention du maître de l'ouvrage sur une éventuelle inadéquation « budget-programme » en cours d'étude.

1.02.06 En fonction de l'accueil aux réponses apportées au travers de « l'avant-projet » et du « projet pour exécution » par l'architecte au programme du maître de l'ouvrage, en fonction de l'évolution de la réflexion ou de l'affinement / modification du programme du maître de l'ouvrage, en fonction des évolutions éventuelles de la situation (familiale, financière,...) du maître de l'ouvrage, ou en fonction d'autres raisons encore en ce compris les raisons liées à la qualité des sol et sous-sol -inconnue à ce stade-, le projet et le budget nécessaires tels que définis ci-dessus sont susceptibles d'évoluer. Les deux parties en acceptent l'éventualité.

Dans le cas d'une étude préalable où la méthode empirique a été retenue pour l'approche financière, au moment de l'étape 2b décrite à l'article 13 du présent contrat l'architecte établira une nouvelle estimation du coût des travaux objets de la mission de l'architecte définie en 2.03.

L'avant-projet approuvé et ayant servi de base pour cette estimation remplacera automatiquement, sans qu'un avenant au présent contrat ne doivent être établi, la description des travaux envisagés initialement par le maître de l'ouvrage dont question en 1.02.01.

De même le montant de cette estimation remplacera automatiquement la mention du budget dont question en 1.02.04.

Le maître de l'ouvrage reconnaît qu'il s'agit d'une estimation. En cas de divergence entre l'estimation et le prix définitif, l'architecte ne pourra pas être tenu responsable pour autant que la divergence ne découle pas d'une faute dans son chef.

1.03 Préalablement aux premières études, le maître de l'ouvrage communique à l'architecte les titres de propriétés et les caractéristiques du lieu, notamment les plans de bornage et de nivellement, les prescriptions urbanistiques, les nuisances éventuelles dues au voisinage et toute autre information utile. Le maître de l'ouvrage donne connaissance à l'architecte de toute charge réelle ou personnelle de même que toute servitude publique ou privée éventuelle. Le maître de l'ouvrage indique, au besoin avec l'aide de son géomètre, les limites du bien. L'architecte recueille au nom et pour compte du maître de l'ouvrage, auprès des diverses administrations et régies, toutes les informations utiles à la réalisation du projet.

Article 2. Mission et obligations de l'architecte – obligations du maître de l'ouvrage en cas de missions partielles

2.01 L'architecte est le conseiller technique et artistique du maître de l'ouvrage, il conçoit les ouvrages et en contrôle l'exécution. Il s'acquitte de sa mission en fournissant, en temps utiles (voir aussi à ce propos l'article 13.01) les prestations requises par la nature et l'importance des diverses opérations de la construction.

2.02 Types de la mission de l'architecte :

2.02.01 La mission complète et non limitée de l'architecte comprend normalement les devoirs suivants :

- 1) L'étude du programme accompagné le cas échéant d'une esquisse.
- 2) L'établissement de l'avant-projet et l'estimation provisoire du coût présumé des travaux
- 3) L'établissement du dossier pour la demande du permis d'urbanisme
- 4) L'établissement du projet pour exécution
- 5) La rédaction du cahier des charges accompagné le cas échéant des métrés (*ces prestations pour certains lots de travaux, principalement et entre autres pour les lots relatifs aux menuiseries extérieures (portes et châssis de fenêtre) ainsi qu'aux installations techniques (électricité – chauffage – sanitaire – VMC), sont le plus souvent remplacées par une assistance accrue au maître de l'ouvrage lors de la sollicitation par lui, ou encore par la sollicitation d'offre de prix « libres » auprès d'installateurs / entrepreneurs, sur la base des plans généraux*)
- 6) la coordination des études des techniques spécialisées
- 7) La collaboration aux opérations de soumission et d'adjudication

- 8) L'établissement des plans de détails permettant aux entrepreneurs la parfaite compréhension de la conception architecturale à réaliser
- 9) Le contrôle de la conformité des travaux exécutés aux stipulations du marché et aux règles de l'art. (*ce point fait l'objet d'un article spécifique plus loin dans ce contrat*)
- 10) le contrôle et la vérification des mémoires (comptes) de l'entrepreneur
- 11) L'assistance aux opérations de réception

Conventionnellement, les points 1 à 7, constituent la phase dite d'étude ou de conception

Les points 8 à 11, constituent la phase dite de l'exécution de l'ouvrage projeté.

2.02.02 On entend dans la présente convention par mission complète –éventuellement limitée (voir ci-après pour définition de limitée)– une mission comprenant : la phase dite d'étude (conception) et la phase dite d'exécution de l'ouvrage projeté (contrôle et autres devoirs) .

2.02.03 On entend dans la présente convention par mission partielle –éventuellement limitée (voir ci-après pour définition de limitée)– une mission ne comprenant que l'une des deux phases.

2.02.04 On entend dans la présente convention par mission limitée, toute mission (complète ou partielle) dans laquelle ne serait pas compris un ou plusieurs des points repris ci-dessus en 2.02.01 pour un ou plusieurs lots de travaux.

2.02.05 Dans le présent contrat, le point 1) de la liste en 2.02.01 ci-dessus est inclus dans l' « étape 1 », vocable utilisé plus loin aux articles traitant de l'étendue de la mission, des honoraires et du planning notamment.

2.02.06 Dans le présent contrat, le point 2) de la liste en 2.02.01 ci-dessus est inclus dans l' « étape 2a et étape 2b »

2.02.07 Dans le présent contrat, le point 3) de la liste en 2.02.01 ci-dessus est inclus dans l' « étape 3 »

2.02.08 Dans le présent contrat, les points 4, 5, 6, et 7) de la liste en 2.02.01 ci-dessus sont inclus dans l' « étape 4 »

2.02.09 Dans le présent contrat, les points 8, 9, 10, et 11) de la liste en 2.02.01 ci-dessus sont inclus dans l' « étape 5 »

2.03 Dans le présent contrat, il est convenu :

d'une **mission complète** pour les ouvrages constituant les lots de travaux en regard desquels la mention « oui » ou « toujours » apparaît tant à l'étape 4 que à l'étape 5 dans le tableau annexe au présent contrat et déterminant les honoraires et la ventilation de ceux-ci ;

d'une **mission partielle** ne comprenant que la phase dite de conception pour les ouvrages constituant les lots de travaux en regard desquels la mention « non » apparaît à l'étape 5 dans le tableau annexe au présent contrat et déterminant les honoraires et la ventilation de ceux-ci ;

d'une **mission partielle** ne comprenant que la phase dite de conception **et limitée** aux points 1 à 3 de la liste en 2.02.01, pour les ouvrages constituant les lots de travaux en regard desquels la mention « non » apparaît tant à l'étape 4 que à l'étape 5 dans le tableau annexe au présent contrat et déterminant les honoraires et la ventilation de ceux-ci ;

Il est à noter que la ventilation « type » des lots de travaux mentionnées dans le tableau annexe dont question aux 3 alinéas ci-dessus a été établie à un moment où les caractéristiques techniques des travaux à mettre en œuvre n'étaient pas encore nécessairement précises, voire déterminées. En conséquence cette ventilation peut évoluer dans le temps au gré de l'avancement du projet. Le cas échéant, un avenant sous forme de ce tableau actualisé sera établi au stade de l'étape 4.

Ne sont pas inclus dans les études d'autres lots de travaux que ceux exposés dans le tableau annexe comme par exemple, la décoration d'une manière générale, les revêtements de sol minces et planchers synthétiques (Quick step...) les peintures, le mobilier et mobilier fixe rapporté, les aménagements extérieurs [jardins, accès au bâtiment, terrasses (sauf éventuelle mise sous profil du terrain et empiérement compris dans gros œuvre), pavage, ...] ...

2.04 Dispositions applicables aux missions partielles (convenues ou de fait) et/ou limitées :

2.04.01 Le fait qu'apparaissent sur les plans dits d'exécution des ouvrages visés par une éventuelle limitation de la mission ou par son caractère partiel définis supra, n'équivaut en aucun cas à l'acceptation tacite de la part de l'architecte ou du maître de l'ouvrage d'un complément ni même d'une modification de mission. Seules les modifications de mission ayant fait l'objet d'un avenant à la présente convention, daté et signé, seront pris en considération d'une part pour la responsabilité civile professionnelle de l'architecte, d'autre part pour les honoraires mérités.

2.04.02 En cas de mission partielle ou de résiliation de la convention par le Maître d'ouvrage ou à sa demande, le Maître d'ouvrage reconnaît que le concepteur l'a informé que les travaux ne peuvent pas être

exécutés sans l'intervention d'un autre concepteur en ce qui concerne la conception et le contrôle des travaux.

2.04.03 En cas de résiliation (mission partielle de fait) ainsi qu'en cas de mission partielle limitée au sens de l'article 2.03 ci-dessus, le Maître d'ouvrage confirme expressément qu'en vue de remplir ces obligations légales, il confiera la suite du projet à un autre concepteur, dont il communiquera les coordonnées à l'architecte. En cas de mission partielle convenue à la présente convention excluant les prestations contractuelles en phase de chantier pour un ou plusieurs lots de travaux, par défaut l'architecte continuera à exercer le contrôle des travaux mais « réduit » à son aspect légal (à l'exclusion des obligations contractuelles, donc), sauf souhait du maître de l'ouvrage de le confier à un architecte tiers. Les cas échéant, l'architecte informera l'Ordre des Architectes ainsi que l'autorité qui a accordé le permis d'urbanisme de sa mission partielle.

2.04.04 Le maître de l'ouvrage garantira l'architecte de toutes conséquences financières qui découlent du manquement du maître de l'ouvrage à ses obligations légales et contractuelles relatives à la désignation d'un concepteur qui a pour mission le contrôle, qui pourraient être réclamées à l'architecte

2.04.05 Le cas échéant, le maître de l'ouvrage décharge l'architecte de toute responsabilité du fait d'erreurs dans les plans que l'architecte aurait pu déceler au cours d'un contrôle de chantier normal et qu'il aurait pu réparer à ce moment sans qu'aucun préjudice n'en découle pour le maître de l'ouvrage.

2.04.06 Le maître de l'ouvrage s'engage à informer les acquéreurs des biens à l'état de gros œuvre fermé des obligations légales relatives à la désignation d'un concepteur qui aurait pour mission la conception et le contrôle de certains travaux qu'ils pourraient entreprendre (typiquement la transformation d'éléments porteurs intérieurs qui seraient rendue nécessaire pour un aménagement différent de celui proposé dans les plans d'architecture.

2.04.07 Pareillement, le maître de l'ouvrage s'engage lors de la vente à obliger le tiers acquéreur à recourir à la consultation de l'architecte auteur du projet avant tous travaux nécessitant des interventions sur des éléments porteurs ou supposés l'être (typiquement : percements de plancher pour passage de canalisations de chauffage et sanitaire, cheminée etc...)

2.05 Limites des devoirs de l'architecte :

2.05.01 L'architecte n'est pas le mandataire du maître de l'ouvrage.

2.05.02 La nature des obligations :

La présente convention ne contient que des obligations de moyen, que l'architecte exécutera en effectuant en temps nécessaire les prestations nécessaires en fonction de la nature et de l'importance des travaux de construction.

2.05.03 Ne font pas partie du présent contrat sauf mentions contraires et exprès les prestations suivantes :

- Le relevé topographique des terrains à bâtir, le relevé des constructions existantes et des constructions avoisinantes.
- Les études du sol elles-mêmes et les sondages qui vont de pair avec cette dernière, les travaux de terrassement, etc. ...
- Les recherches et les enquêtes concernant les conduits souterrains, les restes de fondations et les autres obstacles cachés.
- Les études techniques proprement dites relatives la stabilité, l'électricité, le chauffage, les sanitaires, l'équipement intérieur, l'aménagement de jardin et les autres techniques spécialisées.
- La rédaction d'éventuels états des lieux
- L'étude de l'aménagement intérieur, de la décoration et de l'ameublement.
- Les formalités administratives relatives à la reprise des murs mitoyens le cas échéant.
- Les expertises.
- toutes autres prestations non reprises expressément dans l'article 2.03.

Article 3. Responsabilité de l'architecte et assurances

3.01 La responsabilité contractuelle et décennale de l'architecte est régie par les lois en vigueur et le règlement de déontologie de l'architecte. Le point de départ de la responsabilité décennale de l'architecte est fixé à la réception provisoire des travaux.

3.02 La responsabilité pour les vices cachés légers qui ne sont pas visés par les articles 1792 et 2270 du Code Civil est limitée conventionnellement à une période d'un an à dater de la réception provisoire. Sous peine d'irrecevabilité, toute action en justice devra être intentée dans un délai d'un an à dater de la réception provisoire.

3.03 Le maître de l'ouvrage marque son accord pour que l'architecte ne puisse jamais être appelé en garantie en cas de trouble de voisinage (article 544 Code Civil).

3.04 La responsabilité de l'architecte ne pourra être engagée en cas de dérogation par le maître de l'ouvrage aux plans et dessins approuvés par les autorités publiques. Le maître de l'ouvrage garantira l'architecte contre

toute réclamation dirigée contre lui en raison d'une infraction à la réglementation urbanistique résultant d'un fait imputable au maître de l'ouvrage.

3.05 Il est accepté de part et d'autre que l'architecte ne porte aucune responsabilité pour les erreurs des autres partenaires à la construction, qui interviennent dans la réalisation du présent ouvrage et vis-à-vis desquels il n'a aucune obligation contractuelle.

3.06 Dans la mesure où la réglementation relative à la sécurité et à la santé sur les chantiers temporaires et mobiles impose des obligations relatives à la coordination de sécurité et de santé à l'architecte, ce dernier n'engage sa responsabilité que pour ses fautes personnelles. Il ne pourra être tenu responsable des faits ou fautes dans le chef du coordinateur de sécurité et de santé.

3.07 Il est accepté de part et d'autre que l'architecte ne porte aucune responsabilité in solidum avec les autres intervenants dans le projet de construction. L'architecte n'est responsable que de ses propres erreurs.

3.08 En cas de dépassement du budget en raison de l'exécution des travaux, suite à une faute de l'architecte, ce dommage sera réparé exclusivement et forfaitairement par la renonciation, par l'architecte, à la partie de ses honoraires afférents au montant qui dépasse le budget estimé convenu.

3.09 L'architecte ne peut être tenu responsable, même en ordre secondaire, pour les vices cachés affectant les matériaux et leur traitement imposé.

3.10 L'architecte a souscrit une assurance qui couvre sa responsabilité civile contractuelle et extra contractuelle en totalité. Les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile sont limitées à la couverture maximale fournie par la compagnie. Cette police est conclue valablement auprès de la compagnie « PROTECT » sous le numéro de police « **00/A.11881** ». L'architecte communiquera au maître de l'ouvrage les conditions de la police, à sa première demande.

3.11 Le maître d'ouvrage accepte qu'en cas de litige qui a un rapport avec l'exécution de la mission architecturale, chaque partie supporte elle-même les frais et les honoraires de leurs conseils juridiques, techniques et autres et que ce poste est exclu des éventuels dommages à indemniser. Le maître d'ouvrage accepte également que les parties ne puissent pas non plus s'appeler réciproquement en garantie pour les frais et honoraires des conseils juridiques, techniques et autres, des autres parties impliquées soit directement, soit indirectement dans le processus de construction.

3.12 Dès le début du chantier, le maître de l'ouvrage fera au minimum assurer l'immeuble contre les risques dont il pourrait avoir à subir les conséquences ou assumer la responsabilité (incendie, dégâts des eaux, dégâts corporels aux visiteurs etc.). Dans le cas de transformations, il est expressément conseillé au maître de l'ouvrage de prendre les dispositions qui s'imposent dans de tels cas avec sa compagnie d'assurances, du fait de l'accroissement temporaire des risques.

3.13 En outre, dans le cas de la vente du bien, sur lequel portait la présente convention, dans un délai de 11 années à dater de la réception provisoire des travaux, le maître de l'ouvrage, qui aurait réalisé lui-même certains ouvrages, s'interdit de s'exonérer vis à vis du tiers acquéreur, de la part de responsabilité pour les vices visés par le code civil qui pourrait lui être imputée dans le cadre d'une action en réclamation de la part du tiers acquéreur se fondant sur la responsabilité décennale de l'architecte et de l'entrepreneur.

Article 4. Intervention des ingénieurs et conseillers techniques

4.01 Les conseils techniques, tels que les ingénieurs, bureaux d'études ou autres spécialistes seront désignés par le maître de l'ouvrage moyennant l'accord préalable de l'architecte. La réalisation des études spécialisées ne fait pas partie de la mission de l'architecte. Elles feront l'objet de conventions spécifiques entre le maître de l'ouvrage et le conseiller technique.

4.02 Les devoirs de l'architecte relatifs aux études spécialisées se limitent à:

- la vérification de la conformité des études spécialisées au concept architectural;
- fournir les directives nécessaires en vue de la coordination des contrôles respectifs;
- l'intégration des résultats des études des conseils techniques dans le concept architectural.

4.03 L'architecte n'assume aucune responsabilité, ni pour la réalisation de l'étude, ni pour les retards, erreurs ou modifications relatives aux études, ni pour le contrôle des travaux dans la mesure où ils portent sur ces études spécialisées.

Article 5. Intervention d'un coordinateur sécurité-santé et d'un responsable « PEB » – prestations complémentaires et obligations de l'architecte découlant de ces législations – obligations du maître de l'ouvrage découlant de ces législations

5.01 Conformément à l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles tel que modifié par l'AR du 19 janvier 2005, un « coordinateur sécurité projet » puis un « coordinateur sécurité réalisation » doivent être désignés pour ce dossier. Dans le cas présent la désignation du coordinateur (projet, puis réalisation) incombe à l'architecte (chantier < 500m², ouvrages à concevoir/réaliser avec la collaboration obligatoire d'un architecte).

5.02 L'architecte, dont les représentants personnes physiques sont titulaires d'un diplôme de coordinateur sécurité-santé de niveau B, assumera en son nom l'exécution de tout (« projet » et « réalisation ») ou partie (« projet » ou « projet et partie de réalisation ») de la mission de coordinateur ; ou la confiera à une personne légalement habilitée et ce pour compte du maître de l'ouvrage. Dans ce cas l'architecte signe avec le coordinateur une convention conformément à l'Art.4quinquies §1à§4 de l'AR mentionné en 5.01.

5.03 Les honoraires pro mérités (missions projet et réalisation) ne font, en toutes hypothèses, pas partie du présent contrat et restent à la charge du maître de l'ouvrage. A cet effet, le maître de l'ouvrage signera également « pour accord sur les honoraires » la convention dont question en 5.02.

5.04 Dans le cas où l'architecte auteur de projet est également chargé de la mission de coordinateur sécurité, une autre convention réduite à l'établissement et à la perception de l'honoraire pro mérité sera conclue entre le maître de l'ouvrage et l'architecte.

5.05 L'architecte exécutera les obligations que l'A.R. du 25 janvier 2001 lui imposées en tant que maître d'œuvre chargé de la conception ou maître d'œuvre chargé du contrôle de l'exécution.

5.06 En outre les prestations supplémentaires de l' « architecte - auteur de projet », induites de fait par cette législation (réunion de coordination, insertion des plans de sécurité dans les documents de soumission,...) à l'exclusion de la réalisation d'un planning détaillé des travaux et de l'établissement de plans « as built », font en toutes hypothèses, partie de la présente mission.

5.07 La nécessité de la réalisation de plans « as-built » (cas où l'exécution des travaux n'aurait pas été réalisée conformément aux documents de soumission) en vue de la constitution du dossier d'interventions ultérieures (D.I.U.) est laissée à l'appréciation du coordinateur de sécurité, le cas échéant de l'architecte. La réalisation de tels plans serait le cas échéant honorée suivant le tarif horaire de 40,00 EUR HTVA à charge du maître de l'ouvrage.

5.08 Après la fin de la mission du coordinateur-réalisation, le maître d'ouvrage devra tenir le dossier d'intervention ultérieure à jour et doit :

- le joindre à chaque acte notarié établi à l'occasion de la cession totale ou partielle de l'ouvrage ;
- le tenir à la disposition de chaque locataire ;
- le mettre à la disposition du coordinateur ou de l'entrepreneur avant d'entamer des travaux ultérieurs.

5.09 Conformément à la législation PEB (performance énergétique des bâtiments) applicable en région Wallonne, un responsable PEB doit être désigné dans certains cas, en particulier et d'office pour des constructions neuves de type habitation unifamiliale dont l'introduction de la demande de permis d'urbanisme intervient après le 1^{er} mai 2010.

5.10 Dans le cas évoqué ci-dessus où un responsable PEB doit d'office être désigné (construction d'une maison unifamiliale), le maître de l'ouvrage est considéré comme explicitement averti de cette disposition par la signature du présent contrat. Dans les autres cas, l'architecte informe le maître de l'ouvrage de l'obligation de désigner un responsable PEB ou non.

5.11 La mission de responsable PEB n'est jamais tacitement incluse dans les prestations de l'architecte auteur de projet et ne fait partie de sa mission que dans les cas où l'option prévue pour cette mission est retenue dans le tableau annexe au présent contrat et déterminant les honoraires et la ventilation de ceux-ci. Elle peut être confiée par le maître de l'ouvrage à un responsable PEB tiers, auquel cas le maître de l'ouvrage communique les coordonnées du responsable choisi à l'architecte.

5.12 Dans les cas de missions partielles limitées telles que définies en 2.03 ci-dessus pour tous ou pour certains lots de travaux, la mission de responsable PEB concerne néanmoins l'ensemble des travaux jusqu'à un niveau d'achèvement permettant de conclure en matière de PEB. Le montant des honoraires relatifs à cette mission de responsable PEB mentionné dans le cadre « Option : Responsable PEB » du tableau annexe au présent contrat s'entend pour une mission de responsable PEB parallèle à une mission d'architecture incluant l'étape 5 « chantier & réceptions provisoires » pour les lots de travaux plus spécifiquement concernés par la législation PEB (Gros œuvre fermé -d'une manière générale- et lots relatifs au chauffage, à la production d'eau chaude sanitaire et à la ventilation). Quand la mission d'architecture n'inclus pas cette étape 5 pour tous ou certains lots de travaux plus spécifiquement concernés par la législation PEB, si des visites de chantier sont nécessaires ou utiles –ce dont juge l'architecte également responsable PEB– elles sont honorées sur base du tarif mentionné à l'encadré du tableau annexe intitulé « Visites de chantier obligatoires ou sollicitées ».

Article 6. Essais de sol

6.01 Si l'architecte ou l'(es) ingénieur(s) en stabilité estiment nécessaire la réalisation d'essais de sol, le maître de l'ouvrage commandera ces essais et en supportera les frais.

Article 7. Démarches administratives – Effets de la demande de permis d'urbanisme sur la mission d'architecture

7.01 Le maître de l'ouvrage signera et déposera les demandes nécessaires à l'obtention des autorisations afférentes aux travaux et exercera, les cas échéants, toutes voies de recours contre l'autorité concernée ou le tiers. Tous les documents nécessaires à la conception et à l'exécution des travaux et plus particulièrement le permis d'urbanisme et ses annexes seront transmis à l'architecte dès leur réception par le maître de l'ouvrage.

7.02 La signature par le maître de l'ouvrage des documents pour la demande du permis d'urbanisme emporte l'accord du maître de l'ouvrage sur tous les aspects du projet tel qu'arrêté pour cette demande.

7.03 Sauf convention contraire à l'article 13.01 traitant du planning, les prestations de l'architecte, à l'exception des contacts et réunions éventuelles avec les administrations concernées, sont suspendues pendant le délai d'instruction de la demande de permis d'urbanisme et ce jusqu'à la notification à l'architecte par le maître de l'ouvrage de l'obtention du permis d'urbanisme et la transmission à l'architecte dudit permis et de ses annexes.

7.04 A la demande expresse du maître de l'ouvrage en cours de mission, par dérogation à l'article 7.03 ci-dessus, les prestations conduisant à l'élaboration du dossier de soumission peuvent être effectuées durant le délai d'instruction de la demande de permis d'urbanisme, moyennant le paiement de l'honoraire supplémentaire prévu à l'article 12 ou, à défaut, à convenir le cas échéant.

Article 8. Choix de l'entrepreneur – Exécution de travaux par le maître de l'ouvrage

8.01 Le maître de l'ouvrage fixera librement son choix, après appel éventuel à la concurrence, sur les entrepreneurs qui seront chargés par lui de l'exécution des travaux.

8.02 Le maître de l'ouvrage veillera à ce que l'entrepreneur choisi lui fournisse la preuve de son enregistrement, de son agrégation éventuelle et qu'il présente les garanties nécessaires en matière de solvabilité, de compétence et d'assurance civile professionnelle ; l'inexécution de ces obligations ne peut avoir pour conséquences d'accroître les charges assumées par l'architecte du chef du contrôle de l'exécution des travaux. Le maître de l'ouvrage s'engage à contrôler régulièrement que l'entrepreneur n'a pas perdu son enregistrement et présente une situation « en ordre » vis à vis de l'ONSS et du FISC. L'architecte ayant dûment informé le maître de l'ouvrage sur les conséquences de ces manquements, les conséquences éventuelles seraient à charge du maître de l'ouvrage.

8.03 En cas d'exécution de travaux par le maître de l'ouvrage, celui-ci déclare avoir les compétences et aptitudes professionnelles requises nécessaires à l'exécution des ouvrages et se substitue à l'entrepreneur y compris en ce qui concerne tout ce qui est administratif ou tâches généralement assurées par l'entrepreneur (paiement de taxes éventuelles, demande de raccordements provisoires aux sociétés distributrices, demandes des plans d'impétrants)

8.04 En cas d'exécution de travaux par le maître de l'ouvrage, celui-ci s'engage à soumettre pour approbation, avant exécution éventuelle, toute initiative personnelle dictée par un manquement des plans d'architecte ou encore motivée par un imprévu de chantier,..., le maître de l'ouvrage s'engage également en cas de doute, à consulter l'architecte, lequel conseille le maître de l'ouvrage dans un délai raisonnable.

8.05 En cas d'exécution de travaux par le maître de l'ouvrage, celui-ci s'engage à se conformer aux recommandations formulées par l'architecte à la suite des visites de chantier et lui communiquées comme précisé ci-dessous à l'article 10.05

Article 9. Début des travaux

9.01 Le maître de l'ouvrage s'engage à avertir l'architecte du début des travaux, avant le début effectif de ces travaux et ce par lettre recommandée à la poste ou par fax (également appelé télécopie). Sur le plan probatoire, ces deux moyens de communications sont tenus pour équivalents par les parties pour autant que la partie qui se prévaut d'une communication effectuée par un de ces moyens puisse produire un récépissé de dépôt à la poste dans le cas d'un envoi recommandé, ou un rapport de transmission sans erreur dans le cas de l'envoi d'une télécopie.

9.02 Le maître de l'ouvrage s'interdit de commencer ou faire commencer les travaux soumis à permis de bâtir avant d'en avoir été dûment autorisé par l'autorité compétente. S'il transgresse cette interdiction, il sera d'office fait application de la clause de résiliation dont question infra à l'article 15.07

9.03 Le maître de l'ouvrage s'interdit de commencer ou faire commencer les travaux objets de la présente convention avant d'avoir reçu de la part de l'architecte les documents dits d'exécution. S'il transgresse cette interdiction, il pourra être d'office (sans mise en demeure préalable) fait application de la clause de résiliation dont question infra à l'article 15.07

9.04 L'architecte ne pourra pas être tenu responsable en raison de faits intervenus avant la notification visée en 9.01 et 9.02 ci-dessus.

Article 10. Contrôle des travaux – indisponibilité de l'architecte en phase chantier

10.01 Le contrôle de l'exécution comprend un contrôle général de l'exécution et de sa conformité aux plans approuvés et aux règles de l'art.

10.02 Le contrôle ne comprend pas la surveillance constante ni la direction des travaux et se limite à une vérification des travaux réalisés par l'entrepreneur ou les travaux en voie de réalisation. Le contrôle de l'exécution se limite à une vérification générale des travaux, à l'exclusion de la surveillance permanente de la mise en œuvre du traitement des matériaux, dont l'entrepreneur demeure seul responsable. L'architecte ne pourra être tenu responsable du fait que les travaux déjà réalisés doivent être démolis ou recommencés, suite à son contrôle. L'architecte ne pourra être tenu responsable du fait du refus de l'entrepreneur de réparer ses erreurs.

10.03 Le contrôle implique une coordination générale des travaux, mais non des entreprises. L'architecte ne peut être rendu responsable des retards d'exécution, sauf si le retard lui est imputable personnellement.

10.04 Le contrôle se réalisera par des visites de chantier dont la fréquence et le moment seront déterminés de façon autonome par l'architecte.

10.05 L'architecte dressera le cas échéant un rapport de ses visites dans lequel il mentionnera les vices, manquements et malfaçons qu'il décèle et en communiquera copie, avec ses recommandations au maître de l'ouvrage et à l'entrepreneur. La communication par voie de télécopie ou par courrier électronique vaudra communication. L'absence de réaction dans les 5 (cinq) jours de l'envoi vaudra acceptation irrévocable du contenu du compte-rendu.

10.06 L'architecte ne peut pas être tenu responsable si l'entrepreneur ne réserve aucune suite aux observations et remarques formulées dans le rapport de chantier ou s'il refuse d'effectuer les modifications et/ou réparations requises.

10.07 Les rapports dont question en 10.05 ne sont pas systématiquement rédigés au terme de chaque visite. Plusieurs visites pouvant faire l'objet d'un rapport récapitulatif. Dans le cas d'absence de rapport écrit, la prise de photographies lors d'une visite peut servir à établir ladite visite.

10.08 En cas d'indisponibilité prolongée de l'architecte durant la phase chantier, celui-ci confiera les visites visées au point 10.04 à une personne physique ou morale de son choix ayant les mêmes qualifications légales que lui-même.

10.09 Ne rentre pas dans le champ d'application de l'article 10.08 une indisponibilité qui serait la conséquence des vacances et congés précisés ci-après à l'article 17.02 et 17.03

10.10 Pour l'application du point 10.08, on entend par indisponibilité prolongée, une indisponibilité avérée ou présumée qui rendrait impossible le contrôle des travaux par l'architecte lors de deux réunions hebdomadaires de chantier consécutives.

10.11 Le maître d'ouvrage s'interdit d'interférer dans la mission confiée à l'architecte et notamment de donner des directives aux entrepreneurs à l'insu et sans l'approbation de l'architecte.

10.12 Le maître d'ouvrage mettra l'entrepreneur en demeure lorsque celui-ci ne suit pas les remarques de l'architecte.

10.13 Dans les cas où le maître de l'ouvrage a préféré exclure de la mission les prestations contractuelles intervenant pendant la phase d'exécution de l'ouvrage projeté pour un ou plusieurs lots de travaux, l'architecte continuera à effectuer à discrétion mais en adaptant la fréquence les visites de chantier jugées par lui nécessaires ou s'avérant indispensables pour remplir sa mission d'ordre public. Un tel mode de fonctionnement pour le contrôle des travaux est d'application quand la mention « non » pour un ou plusieurs lots de travaux apparaît à l'étape 5 dans le tableau annexe au présent contrat et déterminant les honoraires et la ventilation de ceux-ci ; sauf si le maître de l'ouvrage a préféré confier la « partie légale » du contrôle des travaux à un autre architecte ainsi que l'imposent les articles 2.04.02 et 2.04.03 supra et que cet état de fait a été signalé tant à la commune ayant délivré le permis qu'à l'Ordre des Architectes.

Article 11. Réceptions des travaux et entretien

11.01 Le maître de l'ouvrage sera tenu de recevoir provisoirement les ouvrages à la requête de l'entrepreneur ou de l'architecte lorsque les travaux d'une entreprise seront, dans leur ensemble terminés.

11.02 La réception provisoire entraîne l'agrément des travaux par le maître de l'ouvrage et constitue le point de départ de la responsabilité décennale. En l'absence de réception, la prise de possession sans réserve des locaux par le maître d'ouvrage vaudra réception provisoire. La responsabilité décennale de l'architecte commencera alors à courir à la date de la réception provisoire tacite ou expresse.

11.03 L'architecte assistera le maître de l'ouvrage lors des opérations de réception des travaux. La réception fera l'objet d'un procès-verbal contradictoire signé par les parties et contresigné par l'architecte. Si l'entrepreneur refuse de signer la réception provisoire, celle-ci est cependant acquise à l'architecte si le procès-verbal est signé par le maître d'ouvrage.

11.04 L'architecte assistant le maître de l'ouvrage lors des opérations de réception appréciera si les malfaçons éventuelles doivent entraîner une réfection, un abattement pécuniaire ou le refus de réception. Le maître de l'ouvrage, ainsi éclairé, ne pourra passer outre qu'à ses risques et périls.

11.05 La réception définitive est automatiquement acquise un an après la réception provisoire, sauf remarques écrites et fondées du maître d'ouvrage avant l'expiration de ce délai.

11.06 A défaut de réception automatique au terme d'une année à dater de la réception provisoire, l'architecte assistera dans la limite de ses compétences le maître de l'ouvrage lors des réception(s) définitive(s) nonobstant la fin de sa mission telle que définie ci-dessous au 11.07, moyennant des honoraires complémentaires définis plus bas.

11.07 La mission de l'architecte est terminée lorsque les travaux sont réceptionnés provisoirement, ou à défaut (cas d'ouvrages dont la réception serait refusée, ...) à la date prévue pour cette réception provisoire. Dans le cas de travaux réalisés par corps de métiers séparés, la mission de l'architecte s'éteint au fur et à mesure des réceptions provisoires des différents lots de travaux, ou à défaut de réceptions provisoires pour un, plusieurs ou tous les lots, au fur et à mesure des péremptions des dates prévues pour ces réceptions.

11.08 Dans le cas des travaux exécutés par le maître de l'ouvrage, l'achèvement des travaux ou des éventuelles phases de ceux-ci constitue le départ de la garantie décennale pour ces travaux ou phases de travaux.

11.09 Le maître de l'ouvrage s'engage à entretenir et/ou à faire entretenir l'immeuble en bon père de famille.

Article 12. Honoraires de l'architecte et frais liés à la mission – modifications après l'avant-projet.

12.01 Les honoraires sont composés d'une partie fixe (forfait pour honoraires et incluant une partie des frais) et d'une partie variable.

La partie fixe concerne la mission complète à l'exception des visites / réunions de chantier proprement dite.

Pour les constructions neuves, les extensions et les exhaussements (sans transformation du volume existant, sauf percement de baie et/ou de trémie pour la mise en contact des volumes existant et neufs qu'ils soient contigus ou superposés) **les honoraires forfaitaires (incluant une partie des frais)** sont déterminés par un calcul attribuant des montants pour les honoraires / m² de surfaces « types » rencontrées dans le projet. Les prix unitaires relatifs à chaque surface « type » ainsi que les surfaces considérées sont reprises dans le premier cadre du tableau annexe à la présente convention intitulé « Détermination des honoraires / Etendue de la mission ».

Les surfaces types sont calculées pour chaque niveau, murs extérieurs compris au terme de l'étude préalable et éventuellement revues de commun accord entre le maître de l'ouvrage et l'architecte en cas de modifications importantes entre le terme de l'étude préalable et l'étape 2b (voir plus loin) le cas échéant.

Pour les transformations, le système décrit ci-dessus est le plus souvent remplacé par une détermination de la partie fixe des honoraires forfaitaires (incluant une partie des frais) en se basant sur un pourcentage (généralement 9%) de la valeur de la globalité des travaux.

La valeur considérée pour les travaux est une valeur de travaux réalisés par entreprise estimée au stade de l'étape 2a ou 2b (voir plus loin) suivant les cas.

Quoi qu'il en soit, le système retenu ainsi que le cas échéant le pourcentage applicable pour déterminer le forfait est précisé dans le premier cadre du tableau annexe à la présente convention et envoyé préalablement au maître de l'ouvrage comme proposition d'honoraires.

La partie variable concerne les visites de chantier.

En plus de la partie fixe des honoraires pour l'étape 5 (chantier) incluse dans les honoraires forfaitaires (incluant une partie des frais) couvrant les prestations en phase chantier hors visite de chantier proprement dites (par exemple : contact téléphonique avec les entrepreneurs, vérifications administratives et suivi de la facturation, etc ...) , une partie variable des honoraires en phase chantier est prévue pour honorer les visites et réunion de chantier rendues indispensables ou simplement utiles par les obligations contractuelles d'une part et d'autre part pour remplir la mission d'ordre public de l'architecte. Cette partie variable est déterminée par la fréquence des réunions / visites opérées par l'architecte d'une part et d'autre part par le prix par visite ou réunion dont le montant est fixé dans le tableau annexe à la convention sur base de paramètres moyens incluant un temps de visite/réunion, un temps de prestations au bureau directement dépendante de la visite/réunion (par exemple : rédaction d'un rapport, envois des photos, ...) ainsi qu'un défraiement pour le déplacement (temps et distance).

Il est à noter que dans les cas où le maître de l'ouvrage a préféré exclure de la mission les prestations contractuelles intervenant pendant la phase d'exécution de l'ouvrage projeté pour un ou plusieurs lots de travaux (quand la mention « non » pour un ou plusieurs lots de travaux apparaît à l'étape 5 dans le tableau annexe),

l'architecte continuera à effectuer à discrétion -mais en adaptant bien entendu la fréquence- les visites de chantier jugées par lui nécessaires ou s'avérant indispensables pour remplir sa mission d'ordre public, sauf si le maître de l'ouvrage a confié la « partie légale » du contrôle des travaux à un autre architecte (voir aussi 10.13 ci-dessus). Dans les mêmes circonstances, le maître de l'ouvrage qui souhaiterait pour quelques raisons que ce soit le passage de l'architecte sur chantier pendant l'exécution de lots de travaux exclus des prestations contractuelles, profiterait de ce tarif / visite pour l'honoraire à régler.

12.02 les honoraires faisant l'objet d'un forfait, les montants à (restant à) percevoir seront indexés sur base de l'indice santé (**base = mois précédant la signature de la présente convention**)

- Suppléments ou compléments d'honoraires pour :

→ **élaboration du dossier soumission pendant le délai d'instruction du permis d'urbanisme** : à convenir le cas échéant lot de travaux par lot de travaux sur base d'un pourcentage supplémentaire équivalent à 25% du prix de l'étape 4 pour le(s) lot(s) de travaux concerné(s).

→ **Divers :**

- modification de la mission relative à certains lots de travaux visés par le caractère partiel ou limité de la mission définie à l' article **2.03** : à convenir dans un avenant déterminant cette modification éventuelle de mission.
- Réceptions définitives « non-automatiques » : (voir point **11.06** plus haut) complément d'honoraires pour le(s) lot(s) de travaux concerné(s) et défini dans le tableau annexe à la présente convention.

- Frais non inclus dans le forfait de base pour les honoraires et partie des frais : voir définition des frais non compris en **12.03** et tarification de ces frais en **12.04**.

Le forfait de base pour les honoraires et partie des frais couvrent les prestations normales de l'architecte liées à sa mission définie ci avant (**art 2.03**), ainsi que les frais inhérents à cette mission (secrétariat, téléphone, déplacements autres qu'à l'étranger, photographies de relevés et de chantier,...) qui ne sont pas explicitement repris ci-après à l'article **12.03**.

12.03 Le forfait de base pour les honoraires et partie des frais comprennent également la fourniture des documents dressés par l'architecte (plans, demande d'autorisations, formulaires divers, cahiers spécial des charges, métrés) requis par les différentes étapes de la mission et ce dans les limites suivantes :

(dans l'ordre chronologique de la mission)

- Formulaires, demandes d'autorisations, et documents autres que plans pour les dossiers de demande de certificats d'urbanisme N°1 et N°2 et dossier de demande de permis d'urbanisme : **nombre d'exemplaire requis par les administrations.**
- Jeux de plans pour les dossiers de demandes administratives : **5 exemplaires pour les administrations** (nombre imposé par le CWATUP, cependant certaines administrations communales en exigent plus, le cas échéant facturés en supplément) incluant l'exemplaire du maître de l'ouvrage qui lui sera restitué par l'administration à la délivrance du permis.
- Dossiers pour les soumissionnaires (plans + cahier spécial des charges + métrés quantitatif et récapitulatif) : **un exemplaire pour le maître de l'ouvrage ; exemplaire à conserver par le maître de l'ouvrage en vue de la passation des marchés avec les entreprises (base du contrat d'entreprise)**
- Dossiers pour l'adjudicataire et document de réceptions provisoires et définitives (plans + cahier spécial des charges + métrés quantitatif et récapitulatif + contrat d'entreprise + bon de commande + PV de réception) : **nombre d'exemplaires requis.**

12.04 Tous les frais exposés ci-après sont donc à comprendre, le cas échéant, en sus des honoraires.

(dans l'ordre chronologique de la mission)

- demande d'extrait cadastraux pour compte du maître de l'ouvrage : facturé au prix coûtant suivant justificatif de l'administration de l'enregistrement et des domaines + 50,00€ pour vacation si déplacement à l'administration ou 15,00€ si la demande est possible par fax.
- exemplaire(s) supplémentaire(s) de documents dressés par l'architecte : facturé au prix de la reproduction : plans à 5€/mct de tirage ; documents au format A4 à 10cents/copie ; documents au format A3 à 20 cents/copie.
- Dossiers pour les soumissionnaires : idem ci-dessus + frais d'envoi par la poste. Si dossier(s) envoyé(s) sous forme électronique aux entrepreneurs : forfait de 10,00EUR / envoi
- Autres : à préciser et à convenir le cas échéant ou suivant justificatif.

12.05 En cas d'accomplissement par l'architecte de devoirs non compris dans sa mission, il aura droit à des honoraires supplémentaires calculés de commun accord suivant la nature des prestations.

12.06 Pour autant qu'elle ne résulte pas d'une faute de l'architecte, toute modification du projet exigée par une administration en vue de l'octroi même du permis d'urbanisme ou pour répondre à une condition d'un permis dit « conditionnel » lors –ou à la suite– de la demande en permis d'urbanisme, pourra donner lieu à un supplément d'honoraires à convenir au cas par cas en fonction des modifications demandées et avec un maximum du montant des honoraires dus jusqu'à l'étape « introduction de la demande de permis d'urbanisme », celle-ci incluse, diminués de 25% ; ce maximum pourrait être appliqué en cas de refonte complète du projet. Pour des

petites modifications, il sera appliqué le tarif horaire de **40,00EUR**. Les frais (essentiellement les tirages des nouveaux documents) liés à ces modifications sont toujours comptés en sus.

12.07 Toute modification demandée par le maître de l'ouvrage après l'introduction de la demande de permis d'urbanisme donnerait lieu à la perception d'un supplément d'honoraires à convenir. (base horaire **40.00EUR** HTVA)

12.08 Dans le cas de l'élaboration du dossier de soumission pendant le délai d'instruction de la demande de permis d'urbanisme, le maître de l'ouvrage devrait outre l'éventuelle majoration d'honoraires prévue pour cette prestation anticipée, payer une indemnité horaire (**40,00EUR**) pour toute modification à apporter au dossier de soumission à la suite de modifications imposées ou demandées lors de la délivrance du permis. Les frais (essentiellement les tirages des nouveaux documents) liés à ces modifications seraient le cas échéant comptés en sus.

12.09 La TVA (21%) sur les honoraires est à charge du maître de l'ouvrage. Elle n'est jamais incluse dans les taux ou prix unitaires repris ci-dessus ou dans le tableau annexe.

Article 13. Etapes - Plannings des différentes étapes - Exigibilité des honoraires

13.01 Les principales étapes, les délais et termes de liquidation des honoraires seront les suivants :

- Etape 1 : étude du programme - Esquisse - Approche financière (a fait l'objet de l'étude préalable et a été honorée suivant cette convention de consultation préalable)
- Etape 2a Avant-projet - estimatif du coût des travaux sur base d'un métré détaillé (a éventuellement fait l'objet d'une option lors de l'étude préalable et a été honorée suivant cette convention de consultation préalable)
- Etape 2b : Avant-projet - estimatif du coût des travaux sur base d'un métré détaillé (si l'étape 2a a été réalisée dans le cadre de l'étude préalable, cette étape 2b soit n'existe pas soit est à envisager comme les dernières modifications éventuelles avant de dresser les plans pour le permis) : note d'honoraires au terme de cette étape le cas échéant : montant voir tableau annexe.

Présentation de l'avant-projet : délai de **50 jours ouvrables** à dater de la réception du présent contrat signé
En cas de modifications nécessaires / souhaitées : délai de **15 jours ouvrables** à dater de la présentation précédente

- Etape 3 : élaboration du Dossier Permis d'Urbanisme (plans et documents administratifs) → introduction de la demande de permis : note d'honoraires à l'introduction de la demande de permis : montant voir tableau annexe.

Introduction de la demande de permis d'urbanisme : délai de **20 jours ouvrables** à dater de l'approbation de l'avant-projet

- Etape 4 :
 - Elaboration du Dossier « Soumission-Exécution » (plans - métrés - cahier des charges ou autres documents / indications pour sollicitation d'offres libres auprès d'installateurs / entrepreneurs) :

pour les lots de travaux constituant le gros œuvre fermé ou devant permettre de réserver le premier entrepreneur, délai de **25 jours ouvrables** maximum à dater de la notification à l'architecte par le maître de l'ouvrage de la réception du permis d'urbanisme (copie du permis à transmettre à l'architecte). Dans le cas où une étude de stabilité serait nécessaire, ce délai débuterait à la réception par l'architecte de l'étude de stabilité établie par le bureau d'études. Dans ce cas, l'architecte fournit au bureau d'études désigné tous les documents nécessaires pour son étude dans les **5 jours ouvrables** suivant la notification à l'architecte par le maître de l'ouvrage de la réception du permis d'urbanisme. Pour les autres lots de travaux, les dossiers s'ils ne sont pas établis dans la foulée seront établis au fur et à mesure des nécessités du chantier. Plusieurs notes d'honoraires pourront éventuellement être envoyées suivant l'élaboration successive (lot par lot de travaux) des documents et envois des soumissions.

- Adjudications

- Etape 5 : Chantier & Réceptions provisoires :

- Chantier :

→Partie fixe des honoraires en phase de chantier : montant forfaitaire / lots de travaux inclus dans les prestations contractuelles au début des travaux de ce lot

→ Partie variable des honoraires en phase chantier : notes honoraires régulières suivant la fréquence des visites réalisées, chaque note reprenant un relevé sommaire (dates) des visites effectuées.

- Réception(s) provisoire(s) / départ de la garantie décennale architecte (voir aussi article 11) : la partie fixe des honoraires en phase chantier couvrent également les formalités administratives de réception provisoire (principalement l'élaboration du décompte final et la rédaction des procès-verbaux de réception). En outre, une visite de chantier est comptée par lot de travaux réceptionnés, ensemble ou séparément

- [Pour mémoire] : Réception(s) définitive(s) : 1 an après réception (s) provisoire(s).
En cas de réception « automatique » : pas d'honoraire ;
si une visite sur place est nécessaire, le tarif pour une visite sera appliqué avec en plus, la facturation de l'honoraire prévu à cet effet, dans le tableau annexe.

13.02 Les honoraires dus à l'architecte feront l'objet de notes d'honoraires envoyées sous pli ordinaire à la poste. Ils seront payés par tranches correspondant aux montants prévus dans le tableau annexe au terme de chaque étape pour les étapes 1, 2 (a et b) et 3. A noter que certaines tranches ont pu être versées dans le cadre de l'étude préalable (voir tableau en annexe). Pour l'étape 4, plusieurs notes d'honoraires pourront être envoyées suivant l'élaboration des documents relatifs aux différents lots de travaux.

13.03 Les sommes reprises aux notes d'honoraires sont à acquitter dès réception, la date d'échéance fixée sur celles-ci constitue le dernier jour pour que le compte bancaire soit crédité, passé ce délai, les montants non payés produiront des intérêts de retard au taux de 12% l'an à partir de la date de la note d'honoraires, par la seule échéance du terme, sans mise en demeure préalable.

13.04 De même en cas de non-paiement à l'échéance, il sera d'office dû, par la seule échéance du terme, sans mise en demeure préalable, une indemnité forfaitaire de 10% du montant non payé de la note d'honoraires.

13.05 Il est en outre expressément convenu par la signature du présent contrat que le non paiement du montant d'une note d'honoraires à l'échéance fixée sur celle-ci, impliquera la suspension automatique des prestations de l'architecte. Dans l'hypothèse où les travaux sont en cours d'exécution, cette suspension sera notifiée au conseil provincial de Liège de l'Ordre des architectes ainsi qu'à l'Administration Communale de la localité où est situé le chantier. Les retards ou autres conséquences induits par cette situation ne pourront en aucun cas être reprochées à l'architecte et ne donneront jamais droit à quelques indemnités ou intérêts que ce soient. Les prestations ne pourront reprendre qu'une fois la situation rétablie, y compris en matière d'indemnité forfaitaire et intérêts de retard. Cette reprise des prestations se fera toutefois en fonction de l'agenda de l'architecte, suivant un nouveau planning à établir.

13.06 En cas de non-respect flagrant par l'architecte des plannings ou délais (repris ci-dessus) relatifs aux différentes étapes de la mission d'architecture pour des raisons qui lui sont personnellement imputables une diminution de 10% du montant des honoraires relatifs à cette étape sera appliquée.

Article 14. Droits d'auteur – Propriété intellectuelle

14.01 Nonobstant le paiement des honoraires, l'architecte garde tous les droits de propriété intellectuelle relative aux plans, études et avant-projets, ainsi qu'à l'ouvrage. Il se réserve le droit exclusif à la reproduction partielle ou totale, sous quelque forme que ce soit, des documents et de l'ouvrage.

14.02 Le maître de l'ouvrage reconnaît à l'architecte le droit de signer son œuvre dans des conditions à déterminer de commun accord. Les frais pouvant résulter de l'exercice par l'architecte de signer l'œuvre restent à la charge de l'architecte. En cas de modifications de l'œuvre sans consultation de l'architecte ou encore d'altération de celle-ci, l'architecte se réserve le droit d'enlever toutes marques distinctives ou signature et ce aux frais du maître de l'ouvrage.

Article 15. Résiliation

15.01 Le maître de l'ouvrage pourra résilier en tout temps le présent contrat, à charge par lui de régler les honoraires afférents aux étapes de la mission accomplies, celle en cours, le cas échéant, incluse, ainsi que, et sauf disposition contraire expresse mentionnée dans le tableau annexe, une indemnité de dédit fixée conventionnellement à 10% du montant des honoraires restant à percevoir si la résiliation intervient avant l'étape de l'avant-projet et fixée conventionnellement à 20% du montant des honoraires restant à percevoir si la résiliation intervient après l'étape de l'avant-projet.

15.02 L'architecte mis dans l'impossibilité d'achever sa mission pour des raisons qui ne lui sont pas imputables, aura droit aux honoraires afférents aux étapes de la mission accomplies, celle en cours, le cas échéant, incluse au prorata des tâches de cette étape effectuées.

15.03 Si l'architecte renonce sans motif valable à poursuivre sa mission, il n'aura droit qu'aux honoraires afférents aux étapes de la mission accomplies, celle en cours, le cas échéant, incluse au prorata des tâches de cette étape effectuées.

15.04 Il devra dans pareil cas régler au maître de l'ouvrage une indemnité fixée conventionnellement à 30% du montant des honoraires mérités comme définis à l'alinéa ci-dessus si la résiliation intervient avant l'étape de l'avant-projet et fixée conventionnellement à 15% du montant des honoraires mérités comme définis à l'alinéa ci-dessus si la résiliation intervient après l'étape de l'avant-projet.

15.05 L'architecte pourra en tout temps se départir de sa mission, sans indemnité due au maître de l'ouvrage, et en ayant droit aux honoraires afférents aux étapes de la mission accomplies, celle en cours le cas échéant incluse augmentés de l'indemnité décrite en 15.01 ci-dessus, dans les cas où la nécessaire confiance entre le maître de l'ouvrage et son « conseiller technique et artistique » n'existerait plus ou encore serait telle, que l'architecte ne pourrait plus exercer en toute indépendance ou dans le respect de la loi, des règles de l'art ou des règles déontologiques de la profession. Cette renonciation à poursuivre la mission aux tords du maître de l'ouvrage sera signifiée par pli recommandé, sera sans appel et prendra cours à la date du cachet de la poste. Cette fin prématurée de mission sera, conformément à la déontologie, signifiée à l'Ordre des Architectes.

15.06 Si le choix d'un entrepreneur exercé par le maître de l'ouvrage n'était pas approuvé par l'architecte parce que l'entrepreneur ne présenterait pas, selon lui, les garanties suffisantes de compétence et de solvabilité, il sera loisible à l'architecte de se départir des missions restant à remplir en n'ayant d'autre obligation que d'en informer le maître de l'ouvrage par lettre recommandée à la poste. En pareil cas, il n'aura droit qu'aux honoraires afférents aux étapes de la mission accomplies, celle en cours, le cas échéant, incluse au prorata des tâches de cette étape effectuées.

15.07 Sans préjudice de demande des dommages et intérêts, l'architecte pourra résilier le contrat sans préavis ni indemnité pour motif de manquement dans le chef du maître de l'ouvrage au cas où le maître de l'ouvrage ne suit pas les recommandations de l'architecte, ou en cas d'une infraction par le maître de l'ouvrage à une disposition légale ou réglementaire de droit impératif qui est imputable au maître de l'ouvrage.

15.08 Dans les cas où des travaux faisant l'objet d'une mission incluant Le contrôle de la conformité des travaux exécutés aux stipulations du marché et/ou aux règles de l'art (voir articles 2.02 et 2.03), seraient éventuellement exécutés par le maître de l'ouvrage, l'architecte pourra se départir de sa mission, sans réserve d'indemnités dues au maître de l'ouvrage, et en ayant droit aux honoraires pour les prestations accomplies au jour de la dénonciation, lorsque les compétences et/ou aptitudes requises pour l'exécution d'ouvrages, prétendues ou supposées des intervenants sont manifestement insuffisantes et/ou si les règles de l'art sont manifestement ignorées ou bafouées.

Article 16. Contestations

16.01 Il est rappelé que la loi du 26 juin 1963 créant l'ordre des architectes prescrit, en son article 18, que le conseil de l'ordre :

- fixe le montant des honoraires à la demande conjointe des parties.
- Donne avis en matière d'honoraires à la demande des Cours et Tribunaux.

16.02 En cas de recours en justice, seuls les tribunaux de Liège sont compétents.

Article 17. Dispositions Diverses

17.01 L'architecte tient à disposition les documents normatifs ou légaux auxquels références sont faites dans le présent contrat, entre autres notamment la norme déontologique N°2, l'Arrêté Royal du 25/01/01 modifié par l'AR du 19/01/2005 sur les chantiers temporaires ou mobiles (coordinateur sécurité). De même les statuts de la société sont consultables à la demande du maître de l'ouvrage.

17.02 Sauf dispositions contraires signifiées au maître de l'ouvrage comme stipulé en 17.03, l'architecte est indisponible et ses prestations sont suspendues lors des vacances annuelles du bureau (du 21/07 au 15/08 inclus) ainsi que lors des vacances et congés légaux ou convenus sectoriellement dans le domaine de la construction ou encore faisant l'objet d'une recommandation de la confédération nationale de la construction, recommandation concernant l'arrondissement de Liège-Huy-Waremme. Il en va de même lors des week-ends et jours fériés légaux.

17.03 Si la règle générale pour les vacances annuelles et autres congés exposée ci-dessus devait pour quelque raison que ce soit ne pas être suivie par l'architecte pour une année donnée, il avertirait, par simple courrier, fax ou e-mail, le maître de l'ouvrage des dates de vacances ne suivant pas cette règle au minimum 15 jours de calendrier avant ces dates.

17.04 Le maître d'ouvrage s'engage à disposer en temps utile des fonds nécessaires au respect de la présente convention et des contrats d'entreprise.

17.05 Les communications tant orales qu'écrites ainsi que la production des documents liés à la mission, objet du présent contrat se font exclusivement en français. De même lors de la désignation d'éventuels intervenants (coordinateur sécurité, ingénieurs, entrepreneurs et tout autre intervenant avec lequel l'architecte devra être en relation) le maître de l'ouvrage veille à ce que le français soit la langue utilisée pour toutes les relations tant orales qu'écrites (documents tels plans, etc. compris), au besoin le maître de l'ouvrage assume les frais de traduction et d'interprétariat éventuels.

17.06 Dispositions déontologiques découlant de l'exercice de la profession d'architecte par une personne morale : Dans les cas mentionnés synthétiquement en 17.07 ci-dessous, où la société ne pourrait plus poursuivre ses missions pour raison de non-conformité relativement aux impositions légales (Loi dite « Laruelle » régissant l'exercice de la profession d'architecte par une personne morale) ou déontologiques, et dans lesquels un architecte tiers devrait être désigné, la désignation de ce dernier s'effectuerait suivant le dispositif ci-après : La désignation de l'architecte tiers par la société ou par le liquidateur suivant les cas sera communiquée dans la huitaine au maître de l'ouvrage, par lettre recommandée à la poste. La lettre indiquera au maître de l'ouvrage qu'il a la liberté de choisir un autre architecte que celui désigné pour continuer la mission à condition qu'il fasse part de sa décision à la société dans un délai de quinze jours à compter de la réception de la lettre recommandée. En pareille hypothèse, la société devra communiquer dans la huitaine à l'architecte finalement désigné les éléments du dossier.

17.07 Les cas dont question au 17.06 ci-dessus sont synthétiquement et à titre informatif les suivants (le dispositif complet faisant foi est consultable dans les statuts de la société aux articles 8,14 et 29, disponibles sur simple demande) : a) moins de 60% des parts directement ou indirectement aux mains d'une personne physique qui est habilitée à exercer la profession d'architecte et qui est inscrite sur un des tableaux de l'Ordre des architectes ; b) situation irrégulière liée à la perte par un gérant de son inscription sur les tableaux de l'Ordre des architectes ; et c) dans le cas d'une liquidation de la société.

17.08 Interprétation du présent contrat : Les titres d'articles numérotés du présent contrat ne valent que pour organiser le document et faciliter un premier repérage.

17.09 Clause de nullité : La nullité d'une partie de la présente convention n'entraîne pas en soi la nullité de la totalité de la convention.

Fait en autant d'exemplaires que de parties (**deux**), chaque partie reconnaissant avoir eu le sien,

Le maître de l'ouvrage reconnaît que l'ensemble des clauses de la présente convention ont fait l'objet d'une négociation individuelle.

Signature de l'architecte :

Signature du maître de l'ouvrage :

Pour Architecture & Bois, association d'architectes
Société Civile à forme de SPRL
Eric Lamblotte et / ou Benoit Straeten, un (les) gérant(s) :