



ARCHITECTURE & BOIS

association d'architectes, soc. civ. à forme de sprl

Eric Lamblotte Benoît Straeten

**CONVENTION DE CONSULTATION PREALABLE
ARCHITECTE / MAITRE DE L'OUVRAGE**

Réf : CP A-MO LS_.....

ENTRE :

domicilié à ce jour :

d'une part, ci-après dénommé « le maître de l'ouvrage »

Et : La société civile à forme de « **SPRL Architecture & Bois, association d'architectes** » inscrite au tableau de l'Ordre des Architectes de la province de Liège et représentée par *Eric Lamblotte et/ou Benoît Straeten, architecte(s) gérant(s), d'autre part, ci-après dénommé « l'architecte »*

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 OBJET DE LA CONVENTION

Le maître de l'ouvrage confie à l'architecte, qui accepte, la mission préalable d'architecture mieux décrite à l'article 2 et relative au **programme** suivant :

Localisation du terrain à construire ou du bien à transformer :

Budget souhaité à ce jour par le maître de l'ouvrage :

Ce montant s'entend toutes taxes et honoraires non compris. En l'absence de la mention d'un montant, l'étude préalable déterminera un budget sur base du programme envisagé.

Le maître de l'ouvrage mentionne qu'il est disposé à effectuer certains travaux lui-même afin de permettre la réalisation d'une partie de son programme à un coût avantageux : **OUI – NON – EVENTUELLEMENT**

Le cas échéant, la part de travaux qu'il pourrait / devrait assumer pour remplir cet objectif, sera définie sur base de la répartition des coûts par lots de travaux mentionnée dans l'estimation empirique et affinée, ultérieurement, lors de la phase avant-projet de l'éventuelle future mission « définitive » d'architecture.

Article 2 MISSION DE L'ARCHITECTE

Il est expressément convenu que la mission de l'architecte est, dans le cadre de la présente convention, limitée à une étude préalable de la faisabilité du programme du maître de l'ouvrage relativement à son budget.

En d'autres mots, au terme de cette étape préalable, le projet sera au stade d'une esquisse et ne sera certainement pas abouti, dès lors que les mises au point, les ajustements ou même certaines modifications plus importantes feront l'objet de l'étape « avant-projet » d'une éventuelle mission complète, notamment en fonction de contraintes techniques particulières (par exemple qualité du sol et sous-sol) et urbanistiques, qu'il n'est pas possible d'envisager de manière suffisante dans le cadre de la présente approche telle que tarifée ci-après. Il n'est donc aucunement question d'une étude de faisabilité technique ni urbanistique à ce stade. Le résultat de cette étude préalable déterminera en réalité l'idée de base du projet à développer au travers des étapes de l'éventuelle mission complète d'architecture et le cas échéant en cernera un budget à envisager pour les travaux découlant du programme.

Cette étape doit donc déterminer les grandes lignes ou le concept du projet d'un point de vue organisationnel et formel en relation avec un budget :

- soit qu'il s'agit de vérifier l'adéquation entre le programme du maître de l'ouvrage et le budget souhaités
- soit qu'il s'agit d'établir un budget réaliste pour un programme bien défini,
- soit qu'il s'agit d'adapter le programme en fonction d'un budget bien défini

à cet effet :

- l'architecte dressera l'(es) esquisse(s) (au maximum 2** esquisses successives et fondamentalement différentes) en vue de répondre au programme du maître de l'ouvrage et établira une estimation empirique du coût des travaux.

L'esquisse comprendra les vues en plans des différents niveaux du projet (organisation générale) et des vues « perspectives » issues d'une modélisation informatique du projet.

- l'architecte établira une estimation empirique du cout des travaux à envisager pour la proposition architecturale et compte tenu d'hypothèses prises en considération pour cette étude préalable. Cette estimation est réalisée sur base de chiffres empiriques des coûts de construction au m2 ou au m3 ou encore suivant une autre méthode empirique, la plus adaptée au projet.

La présente étude préalable ayant notamment pour objet de vérifier l'adéquation entre le programme du maître de l'ouvrage et le budget souhaités, l'indication d'un budget ci-dessus ne constitue donc pas un engagement de l'architecte à pouvoir répondre à un programme sans concession dans le cadre du budget souhaité et/ou inversement.

En outre, il est rappelé qu'un budget pour un même programme peut être grandement influencé par des choix d'un mode de construction ou de matériaux, que, par ailleurs, certains paramètres et contraintes n'ont peut-être pas encore pu être pris en compte et restent susceptibles d'impacter le budget. Ces éléments seront définis et pris en compte en cours d'étude, objet de la mission complète ultérieure, laquelle comportera également une estimation ou une actualisation de l'estimation plus fine et plus détaillée que celle de la présente mission.

Article 3 OPTION PREALABLE A LA MISSION DE L'ARCHITECTE : RELEVÉ d'un bien à transformer : OUI – NON

Dans le cas de transformations ou d'extension de bâtiment pour lequel des plans (vues en plans, façades, coupes) de la situation existante suffisamment conformes à la réalité n'existent pas ou seraient jugés trop partiels, un relevé (mesurage et dessin des plans de la situation existante) ou complément de relevé devra d'office avoir lieu, au plus tard avant de commencer la mission complète. Ce relevé peut être entrepris préalablement à la présente mission. En pareil cas, lesdits relevés deviendront propriété du maître de l'ouvrage dès paiement complet de cette partie optionnelle de la présente mission préalable.

Le relevé et le prix communiqué pour cette option comprend alors : mesurages et dessins nécessaires et suffisants (ciblés sur les zones nécessaires pour la future demande de permis / travaux) dans le cadre d'une future mission complète d'architecture (vues en plans générales et vues en élévation utiles pour la suite + 1 coupe de principe sans investigation sur les compositions des parois) permettant d'obtenir une vision suffisante de la volumétrie et de l'organisation générale.

Cette mission ne comprend pas les levés, les nivellements, ni l'établissement de plans des terrains sur lesquels devraient s'ériger des constructions, des aménagements extérieurs ou abords. Si ces levés s'avèrent indispensables, ils seront confiés (ultérieurement, si poursuite de la mission au-delà de l'étude préalable) par le maître d'ouvrage à un géomètre-expert juré qui établira un plan parcellaire avec les limites de propriété et comportant également un nivellement de la (des) propriétés et abords directs, voire fera exécuter un bornage.

Article 4 HONORAIRES DE L'ARCHITECTE

Les honoraires de l'architecte sont fixés à (tous montants HTVA 21%) :

-**EUR** (forfait) pour la mission de base
-**EUR** (forfait) pour l'option « relevé »

soit un total HTVA de : **EUR**

Payable comme suit :

- 30% au titre d'acompte sur la mission, soit**EUR TVAC à verser** au compte : **BE 81 3630 8147 8424**. **Une facture « pour acquit » suivra la réception de votre paiement à effectuer « spontanément »** (communication : voir référence dans l'encadré en entête du contrat) **et vous indiquera ainsi la prise en charge de la mission.**
- le solde à la fin de la mission « de consultation préalable » (si option relevé détaillé : le solde de cette option à la remise des relevés)

Les sommes reprises aux factures de solde 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 facture, par la seule échéance du terme, sans mise en demeure préalable. Il sera également 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 facture.

Article 5 TIMING

Pour autant que l'acompte précité soit réglé dans les 15 jours de calendrier de la signature de la présente, compte tenu de l'encours bureau, ou de la discussion liée à la présente convention, le dossier pourra être pris en charge et les premières études débiter à partir du

A dater de ce moment-là, un délai de 30 jours « ouvrables » est à considérer comme un délai raisonnable pour la fourniture d'une première proposition formelle. Si des mesurages préalables font partie de la convention, ce délai est porté à 60 jours « ouvrables ».

Ce délai est toutefois indicatif pour les raisons évoquées oralement lors de la conclusion de la convention et son non-respect par l'architecte ne peut constituer un motif de résolution anticipée aux torts de l'architecte de la présente convention.

Si le maître de l'ouvrage fait de ce critère (délai) une priorité, et que son non-respect avéré est devenu pour lui un motif pour ne pas poursuivre la collaboration, le cas échéant, il en averti par écrit (*e-mail demandant un e-mail en retour accusant sa bonne réception par exemple*) l'architecte, lequel disposera alors d'un dernier délai de 10 jours ouvrables pour s'exécuter.

En cas de non-respect par l'architecte de ce dernier délai ainsi signifié, il sera loisible au maître d'ouvrage de mettre fin à la convention, sans indemnité et en pouvant prétendre à la récupération de son acompte relatif à l'étude préalable. (Les mesurages effectués restent à honorer le cas échéant). Il fera alors connaître sans délai sa position par écrit en demandant la restitution de son acompte.

(Jour ouvrables = jours de semaine, à l'exclusion des fériés, des congés sectoriels de la construction ainsi que des périodes des congés annuels du bureau (+/- 15/07 au 15/08 inclus de chaque année) et cas de force majeure)

Article 6 MISSION ULTERIEURE

Les parties ne prennent par la présente aucun engagement quant à la poursuite d'une mission ultérieure d'architecte.

Cependant le concept architectural et les documents établis par l'architecte dans le cadre de la pré-étude demeurent sa propriété intellectuelle et ne peuvent servir de base à la poursuite de l'étude par un tiers ou à des demandes de permis d'urbanisme / de bâtir ou à l'exécution des travaux.

L'architecte peut accepter de céder les droits d'auteur relatifs à l'étude préalable qu'il aura effectuée moyennant une indemnité égale à l'honoraire prévu à l'Article 4 (sauf relevé éventuel).

Le maître de l'ouvrage fera savoir à l'architecte dans les deux mois de la remise de l'étude préalable, s'il décide de lui confier la mission complète d'architecte.

Dans ce cas, les parties signeront un contrat « Architecte – Maître de l'ouvrage » pour la mission complète dont le maître de l'ouvrage peut déjà demander la base pour information.

Dès lors, les sommes versées à l'architecte (sauf les sommes relatives aux relevés de la situation existante) dans le cadre du présent contrat viendront en déduction des honoraires relatifs à la mission complète le cas échéant.

Article 7 LITIGE

Les parties tenteront de régler un litige relatif à la présente de manière amiable à l'intervention et le cas échéant, en recourant à l'arbitrage.

Fait à le

en autant d'exemplaires que de parties, chacune reconnaissant avoir reçu un exemplaire identique et signé

Pour Architecture & Bois associations d'architectes

société civile à forme de sprl

Benoit Straeten

Et/ou Eric Lamblotte, un(les) gérant(s) :

Pour le maître de l'ouvrage :

(parapher chaque page et signer ci-dessous)

*** la deuxième esquisse n'est pas automatique donc et est à considérer comme une alternative éventuelle en cas de première réponse conceptuelle tout à fait hors sujet ou ne cadrant absolument pas avec les goûts ou les attentes esthétiques et fonctionnelles du MO, à l'exclusion donc de toute seconde possibilité, « comme ça pour voir ou comparer », ou encore suite à un changement de la nature du programme initial, ou définition « subite » d'un budget qui n'aurait par exemple pas été précisé initialement,...*