Contrat d’étude préliminaire

ENTRE

Monsieur / Madame / Monsieur et Madame \*

domicilié(s) à

Téléphone :       GSM :

N° registre national :

E-mail :

Fax :

Mariés, cohabitants légaux, … Agissant dans le cadre de leur vie privé,

*agissant à des fins qui entrent dans le cadre de son / leur activité professionnelle, commerciale, industrielle, artisanale ou libérale*.

*La société*

*n° BCE :*

*dont le siège social est sis à*

*représentée valablement par \** *en sa qualité de* *de la société.*

*N° registre national*

En cas de société, la convention sera signée par une personne habilitée à représenter celle-ci.

Chacun s’engageant solidairement et indivisiblement à la bonne exécution des présentes,

Ci-après nommé « **Le Maître d’ouvrage** »

ET

Monsieur / Madame / Monsieur et Madame \*

Adresse :

Inscrit(e) au Tableau */ à la Liste des stagiaires* du Conseil de l’Ordre des Architectes de Bruxelles-Capitale et Brabant wallon / Hainaut / Liège / Luxembourg / Namur sous le numéro de matricule :

N° registre national :

Téléphone :       GSM :

E-mail :

*La société*

*dont le siège social est sis à*

*représentée valablement par Monsieur / Madame / Monsieur et Madame \** *en sa qualité de* *de la société.*

*N° BCE :*

*Inscrite au Tableau du Conseil de l’Ordre des Architectes de Bruxelles-Capitale et Brabant wallon*/ Hainaut / Liège / Luxembourg / Namur sous le numéro de matricule :

Ci-après nommé « **L'Architecte » *ou « l’association*** »

*identifier les participants et contrat à signer + mandat de siège et des rapports quotidiens*

**Ensemble « Les Parties »**

Est conclu ce qui suit :

# OBJET DU CONTRAT D’ARCHITECTURE

Le Maître d’ouvrage veut réaliser, dans le cadre de son activité vie privée/ *professionnelle,* un Projet de construction*,* et fait appel à l'Architecte (l'Association) pour une étude préliminaire du Projet de construction et ce contre paiement des honoraires et des frais de l'Architecte (l'Association).

Le Maître d’ouvrage a pris connaissance de l'information légale concernant l'Architecte *moyennant consultation* *de son site / par lettre ou par e-mail de xx / xx / 20xx*, joint(e) en annexe, et, en particulier, des conditions générales du contrat d’architecture, des interventions obligatoires de l'Architecte et de ses honoraires.

Le présent contrat NE vaut PAS comme point de départ du Projet de construction.

# Situation du Chantier et les droits réels

Le Chantier est sis à

Les références cadastrales :      .

Superficie de circa xxx m²

Le Maître d’ouvrage est *propriétaire / usufruitier / superficiaire / titulaire des droits* du chantier, et ajoute l'acte notarié et toute autre information relative aux droits réels du chantier (comme les servitudes, le(s) permis d’urbanisme éventuel(s), les limites séparatives, le règlement de copropriété éventuel, etc.).

Le chantier a comme destination: une *maison familiale, maison mitoyenne, immeuble, bureaux, locaux commerciaux, atelier, entrepôt, usine, le logement social, salle de gym ...*

Sur le chantier sont applicables le code du bâtiment de *Flandre (« Codex Ruimtelijke Ordening ») / le code Bruxellois de l’aménagement du Territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale (CoBAT)/ le Code du Développement Territorial en Région wallonne (CoDT).* Le Maître d’ouvrage informe l'Architecte en lui fournissant toutes les pièces requises et l'Architecte veillera sur la conformité.

# Le Chantier et le Budget

## Le Projet de construction

Le Projet de construction consiste à la réalisation d'*une* *nouvelle construction, d’une rénovation générale, rénovation partielle, une extension d’une superficie de* xx m². *L’ avant-Projet détaillé en Annexe décrit le Projet de construction de commun accord.*

Le Maître d’ouvrage souhaite au moins les espaces suivants, les fonctions et l'équipement:

## Le Budget de la construction

Le coût de l’ensemble des travaux est estimé par les Parties, en fonction du Projet de construction défini, à un montant de xxx xxx euros hors TVA et hors honoraires de l’Architecte et d’autres spécialistes dans la construction.

L’attention du Maître d’ouvrage est attirée sur le fait que le montant stipulé est une estimation et non le coût réel des travaux.

Le Budget de la construction ne peut être considéré comme une obligation de résultat, même si l’estimation fait partie du cette étude.

*Alternative*: L’estimation du budget fait partie de cette étude préliminaire.

## La mission, les phases et sous-tâches

Les parties conviennent expressément de limiter la mission à la phase d’étude du projet. Si le Maître d’Ouvrage veut continuer le projet, il doit signer un contrat d’architecture avec l’Architecte.

La phase d’étude comprend :

* La collecte des données nécessaires à la conception,
* L'étude des besoins du Maître d’ouvrage,
* L'étude de la destination et les conditions techniques et juridiques du Projet de construction,
* Visite du chantier et conseil en ce qui concerne l’ analyse du sol,
* Jusqu'à trois esquisses préliminaires,
* Une estimation du coût des différentes parties du Projet de construction.
* Un maximum de 4 réunions ensemble avec le maître de l’ouvrage pour discuter du Projet de construction, les esquisses et le budget

Le Maître d’Ouvrage mandate l’Architecte à faire des recherches en son nom et pour son compte.

Les études réalisées et les esquisses ne sont pas destinées à introduire un dossier en vue d’obtenir un permis de bâtir ni à entamer des travaux.

La période estimée est de X jours calendrier ou l’ensemble de cette étude pourra être finalisée pour le XX/XX/XXXX, cette date étant une date approximative et une estimation.

L’architecte peut déléguer sous sa responsabilité quelques tâches subsidiaires à remplir par ses collaborateurs.

# HONORAIRES DE L’ARCHITECTE

## Honoraires

Les honoraires de l’Architecte pour la mission d’étude sont fixés comme suit :

- frais de dossier ;

- coût forfaitaire ;

- tarif en régie.

## Autres missions

calcul en régie, EUR/heure, indexée à l’index (des prix à la consommation, ABEX…)

* *pour les dossiers de subsides, de primes, de prêts,*
* *pour la reprise d’un mur mitoyen,*
* *pour des enquêtes préliminaires,*

## Frais

* Des plans et un dossier seront fournis sous forme papier en 1 exemplaire et sous forme électronique. Des exemplaires supplémentaires coûtent … euros.
* Les déplacements en dehors de 15 km du siège de l’Architecte seront calculés à …euros/km.
* Tout frais supplémentaire de nature exceptionnelle sera supporté par le Maître d’ouvrage sur base de justificatifs.

## Taxes et impôts

Le Taxe sur le Valeur ajoutée est / n’est pas incluse dans les montants ci-dessus.

## Echelonnement des paiements

Les honoraires de l’Architecte sont exigibles et payables comme suit :

* 10 % à titre d’acompte à la signature de ce contrat ;
* le solde à la livraison de l’étude préliminaire + 15 jours ouvrés.

## Délais et conditions de paiement

Les paiements des honoraires se feront dans les 15 jours ouvrés suivant l’envoi de la note d’honoraires de l’Architecte, exclusivement par virement sur le compte bancaire IBAN BExx xxxx xxxx xxxx.

Toute contestation d’une note d’honoraires et les motifs de la contestation devront être notifiés par écrit à l’Architecte dans les quinze jours de son envoi.

Toute somme due à l’Architecte et non payée dans les 15 jours ouvrés et après échéance est automatiquement et de plein droit majorée de       %, avec un minimum de 25 euros, à titre de dédommagement. En outre, un intérêt de 1% par mois est dû, et tous les frais de recouvrement seront facturés (agence de recouvrement, huissier de justice, avocat).

# ASSURANCE ARCHITECTE

L'Architecte est assuré pour couvrir les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle auprès de la compagnie *AR-CO, Rue Tasson- Snel 22, 1060 Bruxelles, tél. 02 538 66 33, email info@ar-co.be*, sous le numéro de police xxx.

Les garanties sont les suivantes :

* Dommages matériels et immatériels : 500.000 euros ou 750.000 euros ou …
* Dommages corporels : 1.500.000 euros
* Objet confié : 10.000 euros
* *Franchise / …………………..*

Etendue territoriale des garanties : Belgique et Luxembourg.

# Responsabilités de l’Architecte (l’association)

Les obligations d'Architecte sont des obligations de moyen. Le Maître d’ouvrage devra prouver la faute de l’Architecte. La livraison de l’étude met fin aux responsabilités contractuelles de l’Architecte sous ce contrat.

# Fin du contrat

Le contrat prend fin avec le paiement du solde des honoraires dus.

**Décès d’une des Parties contractantes**

Le présent contrat est conclu en considération de la personnalité des Parties. En conséquence, le décès de l’une d’elles ou la disparition de la personne morale de l’Architecte entraîne automatiquement la fin du contrat. Le Maitre d’ouvrage s'engage à payer aux héritiers les frais pour les phases réalisées. Il négociera de bonne foi avec le successeur *et/ou la société professionnelle de l'Architecte* sur le renouvellement d'un accord pour le Projet de construction d'architecture.

**Résiliation d’un commun accord**

Les Parties peuvent décider ensemble la résiliation du présent contrat.

**Résiliation unilatérale**

A. Le Maître d’ouvrage peut mettre fin au contrat pour un motif autre qu’une faute de l’Architecte et ce, à tout moment. Dans ce cas, le Maître d’ouvrage paie les honoraires pour les prestations accomplies par l’Architecte, ainsi qu’une indemnité forfaitaire du chef du manque à gagner, fixée à 10 % des honoraires qui auraient été promérités pour les prestations restant à accomplir.

B. L’Architecte peut également résilier unilatéralement le présent contrat. S’il renonce sans motif valable à poursuivre une mission qu’il a acceptée, il n’a droit qu’aux honoraires dus pour les prestations accomplies, *sous réserve d’une indemnisation éventuelle du Maître d’ouvrage en raison du préjudice subi ; cette indemnisation ne pourra jamais dépasser 10 % des honoraires qui auraient été dus pour les prestations restant à accomplir.*

**Force Majeure**

Lorsque l’exécution du présent contrat ne peut être poursuivie pour des motifs qui ne sont pas imputables à l’une des Parties, tel que le cas de force majeure, la maladie grave, l’incapacité, le refus du permis d’urbanisme pour des raisons non imputables aux Parties, etc., le Maître d’ouvrage versera à l’Architecte les honoraires pour les prestations accomplies. Dans ce cas, aucune indemnité ne sera due à l’une ou l’autre partie.

**Résiliation pour faute**

▪ *Résiliation pour faute commise par l’Architecte*

En cas de faute de l’Architecte, c’est-à-dire en cas d’inexécution ou d’infraction par l’Architecte aux stipulations du présent contrat, l’Architecte a droit au paiement des honoraires correspondant aux missions exécutées et frais au jour de cette résiliation, et aux éventuels intérêts moratoires. L’Architecte ne peut prétendre à aucune indemnité de résiliation.

▪ *Résiliation pour faute commise par le Maître d’ouvrage*

La résiliation du présent contrat ne peut intervenir sur initiative de l'Architecte que pour des motifs justes et raisonnables tels que, par exemple :

* la perte de confiance manifestée par le Maître d’ouvrage ;
* l’intervention du Maître d’ouvrage dans l’exécution de sa mission ;
* l’impossibilité pour l'Architecte de respecter les règles de son art, de toutes dispositions légales ou réglementaires ;
* la violation par le Maître d’ouvrage d’une ou de plusieurs clauses du présent contrat.

Ces motifs devront avoir été préalablement dénoncés au Maître d’ouvrage dans une lettre de mise en demeure. A défaut pour le Maître d’ouvrage de réagir dans un délai de 15 jours, l’Architecte sera en droit de considérer le Contrat comme étant résilié de plein droit et faire valoir son droit au paiement des honoraires correspondant aux missions exécutées et frais au jour de cette résiliation ainsi qu’au paiement de l’indemnité visée ci-dessus. L’écrit est suivi d’une seconde prononçant la résiliation du contrat.

# Droits d’auteur

L’Architecte, auteur d’une œuvre architecturale originale, est en droit de percevoir à ce titre des droits d’auteur et de brevet et d’en tirer juste profit. L’Architecte conserve ses droits d’auteur de ses plans, études, avant-Projets, avec l’exclusivité des droits de reproduction de ceux-ci et de l’œuvre exécutée. Les droits d’auteur consistent des droits morales (le droit de divulgation, le parenté, l’intégrité), et des droits patrimoniaux (le droit de reproduction, de publication et de suivi).

L’Architecte a le droit de signer son œuvre après achèvement, pour autant que la mention se fasse avec discrétion.

Le Maître d’ouvrage est titulaire du droit de réaliser, en un seul exemplaire, le Projet, objet du présent contrat. Il demande l’accord de l’Architecte avant toute modification envisagée.

# LOI APPLICABLE

La convention d'architecture est régie par le droit belge.

# LITIGES

La convention régit pour les Parties leurs obligations primaires. On ne peut y déroger par des pièces jointes, des courriels, des lettres, des plans ou des rapports sur Chantier. Les modifications apportées au contrat se font uniquement par écrit intitulées « Annexe ». Les modifications apportées au Projet de construction seront également signées par les deux Parties.

Sauf en cas d'urgence, les Parties s'abstiennent poursuivre en justice les uns les autres sans avoir fait un préalable de défaut. Architecte s'engage à répondre à toute plainte écrite du client dans les 30 jours par écrit.

Les Parties mettront tout en œuvre pour régler amiablement tout litige qui pourrait survenir à l’occasion de l’interprétation et de l’exécution du présent contrat, avec ou sans l'aide d’un tiers. Dans l’hypothèse où la procédure amiable n’aboutit pas, seuls les tribunaux belges (*siège du Maitre d’ouvrage*) seront compétents pour connaitre du litige entre Parties.

En cas de différend quant à l’interprétation à donner à une clause de la convention d'architecture, il y lieu d’appliquer la clause de manière la plus favorable selon la pratique générale de la profession d'Architecte en faveur du Maître d’ouvrage.

Les mots en lettres majuscules font référence au sens qu’ils sont utilisés sans ambiguïté dans le préambule ou dans le contrat.

La nullité d'une disposition contractuelle ou une partie du contrat ne conduisent à l'invalidité de cette disposition et non à la nullité de tout le contrat.

## Droit de rétractation

Le Maître d’ouvrage a le droit de résilier ce contrat dans les 15 jours.

*Le Maître d’ouvrage reconnaît expressément qu'il souhaite le démarrage immédiat du contrat d’ Architecture et renonce à son droit de rétractation.*

Fait à      , le      .

En autant d’exemplaires que de Parties, chacune reconnaissant avoir reçu le sien.

L’Architecte. Le Maître d’ouvrage.

(signature) (signature)