Contrat d’architecture

Entre

Monsieur / Madame / Monsieur et Madame \*

domicilié(s) à

Téléphone :       GSM :

E-mail :      

*Mariés, cohabitants légaux, …* (\*) Agissant dans le cadre de leur vie privée,

*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.*

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

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

et

Architect / la société d’architecture (\*) ………………………………..

*Représenté(e) par Monsieur / Madame / Monsieur et Madame …………………………, Architecte, en sa qualité de ……………………. de la société. (\*)*

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

n° BCE : ………………………….

Adresse/Siège social : …………………………

Téléphone : ………………………….. GSM : ……………………………

E-mail : …………………………..

Ci-après nommé « **L'Architecte »**

*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 pour lequel un permis d’urbanisme est nécessaire*,* et fait appel à l'Architecte pour la conception du Projet de construction, pour établir les plans et pour effectuer le contrôle de la mise en œuvre sur le chantier et ce, contre paiement des honoraires et des frais de l'Architecte.

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 (\*) …… /…… / 20….*, 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 but du présent contrat est de définir de manière précise le Projet de construction ainsi que les engagements mutuels des parties liés au Projet de construction. Les parties s’informent de l’ampleur de leurs tâches et de leurs responsabilités respectives. L’Architecte s’explique par rapport à ses honoraires et ses frais et éventuels autres accords. Les parties veulent réaliser le Projet de construction de bonne foi et l’Architecte de manière professionnelle.

Le présent contrat d’architecture vaut comme point de départ du Projet de construction. Il est conclu pour toute la durée jusqu’à la réalisation du Projet de construction ; sa fin est définie à l'article 12.

# Situation du Chantier et les droits réels

Le Chantier est sis à :

* Rue, n°
* CP, Commune
* Pays
* Les références cadastrales : CaPaKey-code
* Le terrain a une superficie de ………….m²/are

Le Maître d’ouvrage fournit à l’Architecte :

* le(s) plan(s) précédent(s)
* le(s) dossier(s) d’intervention ultérieure (DIU)
* les données relatives au terrain (levés de géomètre, plan de bornage, état de mesure, le plan de superficie et de nivellement)

Le Maître d’ouvrage est *propriétaire / usufruitier / superficiaire / titulaire des droits emphytéote* (\*) 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, la présence de canalisations enterrées, études environnementales, historiques ou archéologiques 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 la région flamande / de Bruxelles-Capitale / wallonne, les règlements d’urbanisme de …….……., le plan particulier d’affectation du Sol (Bruxelles), le plan communal d’aménagement simple (Wallonie), *les prescriptions du permis de lotir. (\*)* Le Maître d’ouvrage informe l'Architecte en lui fournissant toutes les pièces requises et l'Architecte en contrôlera la conformité.

# Le Chantier et le Budget

## 3.1. 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 ……….* 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 les équipements : (\*)

- *Gros œuvre couvert et fermé (dans ce cas, le MO s’engage à respecter scrupuleusement les autorisations délivrées et les différents règlements en vigueur) / un bien dit « clé sur porte », c’est-à-dire habitable immédiatement,*

- *la démolition partielle ou totale des bâtiments et des structures existantes nécessaires pour la réalisation du Projet,*

*-* les niveaux de construction,

*- Le nombre et les sortes de plans,*

*- le degré de finition souhaité : ….*

Le Projet de construction ne comprend pas

- les études spécialisées sur *la superficie du terrain, les essais de sol, les études de stabilité*, *les installations techniques*,

- les études acoustiques,

- une mission énergétique,

- extension de suivi de chantier pour l’étanchéité à l’air si exigences pour l’entreprise,

- mission responsable PEB/conseiller PEB encodage + mise à jour selon exécution,

- mission de coordination Santé Sécurité,

- les recherches archéologiques,

- mission relative aux demandes de primes, subsides, prêts, conformité RGPT, AFSCA ou autres,

- mission de répartition des quotités et charges par copropriété,

- les cessions de mitoyenneté,

- établissement de plans de vente pour les professionnels,

- relevés de terrain ou d’immeubles, et ou numérotations vectorielles de plans papier,

- les traductions si le projet nécessite l’établissement de documents en plusieurs langues,

- les démarches relatives aux impétrants (eau, gaz, électricité, téléphonie, data) et aux raccordements à l’égout public,

- l’établissement des états des lieux,

- la rédaction d’un inventaire amiante dans les bâtiments existants,

- les travaux de finitions intérieures,

- les connexes extérieures (allées, entrées de garage, etc.) et l’aménagement des abords,

*- la démolition d’autres édifices non concernés par le Projet ...*

## 3.2. Les modifications apportées au Projet de construction

Toute extension de ce Projet de construction sera consignée par écrit, signée par le Maître d’ouvrage et l'Architecte, et «l’Annexe » est jointe à la présente.

## 3.3. La mise en œuvre du Projet de construction

La mise en œuvre du Projet de construction se fait en *entreprise générale / entreprises séparées/ lots séparés (\*).* Le Maître d’ouvrage négocie les conventions avec les entreprises, et en informe l'Architecte.

## 3.4. 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 ……………………… 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, lequel peut notamment varier en fonction des modifications ou des suppléments demandés par le Maître d’ouvrage et de sujétions non prévisibles qui pourraient apparaître en cours d’exécution. Ce montant est donné sur base de prix moyens du marché ainsi que de spécificités propres au Projet et admises par le Maître d’ouvrage. Ainsi, l’actualisation du coût estimé peut être liée : aux modifications éventuelles apportées au stade de l’avant-Projet puis du Projet ou des exigences administratives, aux résultats des études de sol, des études spécialisées et des études et certifications en matière de performance énergétique. Les prestations supplémentaires résultant de défaut ou de faillite d'un ou plusieurs entrepreneurs ne sont pas incluses dans ce budget.

Le Budget de la construction ne peut être considéré comme une obligation de résultat. L'Architecte informera le Maître d’ouvrage s’il constate au cours de la procédure administrative, et/ou l'exécution du Projet de construction que le coût global du Budget de Construction est dépassé de plus de 15%. Dans ce cas, les Parties rechercheront de bonne foi les solutions qui ne remettent pas en cause le Projet de construction.

# La mission confiée à l’Architecte

## L’intervention légalement obligatoire

L'Architecte est le conseiller professionnel du Maître d’ouvrage, qui concevra de bonne foi et au meilleur de ses capacités le Projet de construction, l'élaboration des plans et le contrôle de l’exécution des travaux. Il ne garantit pas la mise en œuvre par les entrepreneurs ou le respect du temps ou le budget. Il n’est pas, sauf convention expresse, son mandataire.

En application de la Loi du 20 février 1939 sur la profession des Architectes, l’Architecte ne peut accepter la mission de conception et exécuter les tâches d’élaboration d’un Projet d’exécution sans être chargé simultanément du contrôle de l’exécution des travaux. Il est uniquement dérogé à ce principe dans le cas où l’Architecte a l’assurance qu’un autre Architecte, inscrit à l’un des tableaux de l’Ordre ou sur une liste des stagiaires, est chargé du contrôle des travaux qu’il concevra. Dans cette éventualité, il en informera l’autorité publique qui a délivré le permis d’urbanisme, et son Conseil de l’Ordre, en précisant le nom de l’Architecte qui lui succède. Le maître de l’ouvrage s’engage également à informer tant l’architecte que les autorités publiques du nom et des coordonnées de l’architecte qui reprend la mission.

## La mission, les phases et sous-tâches (\*)

*Les tâches confiées à l’Architecte sont décrites à l’annexe 2 du présent contrat (liste de l’Ordre d’Architectes, conseil francophones et germanophone)*.

ou

*La mission de l'Architecte comprend les phases suivantes distinctes, les deux Parties détermineront pour chaque phase par écrit la période estimée pour l’exécution :*

4.2.1. Phase d’étude (\*)

* La collecte des données nécessaires à la conception,
* L'étude des besoins du Maître d’ouvrage,
* L'étude du programme et les conditions techniques et urbanistiques 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.
* la période estimée est …

4.2.2. Phase préliminaire (\*)

* la réalisation des esquisses architecturales - jusqu'à 2, pour le même Projet de construction ;
* le conseil et le suivi de l'étude des sols ;
* le conseil et apport des données dans la recherche archéologique ;
* le suivi du Coordinateur sécurité-santé sur le chantier ainsi que les spécialistes pour l'évaluation de la Performance Energétique du Bâtiment (PEB) et du rapport sur le rendement de ventilation ;
* la période estimée est …

4.2.3. Phase de demande du permis d’urbanisme (\*)

* la préparation du dossier administratif pour demander le permis d’urbanisme et le suivi;
* *requis pour les Projets de construction jusqu’à 500 m² (voy. Art. 5a et 6i)*: la mission de ou la nomination d'un coordonnateur de la conception et le coordonnateur de la réalisation de la sécurité et de santé sur les chantiers de construction. L'Architecte transmettra une copie du plan de la sécurité et la santé, le journal de la coordination et le dossier d’intervention ultérieure (DIU) au Maître d’ouvrage.
* *Option : faire un modèle de présentation et des copies supplémentaires des plans.*
* *Option : négociation pour acquérir des partitions communes.*
* *Option : dessin en option topographie PV des bâtiments voisins ...*

- la période estimée est …

4.2.4. Phase d'exécution (\*)

*La phase d’exécution est entamée seulement après obtention du permis d’urbanisme définitif au risque, en cas de refus ou de demande de modification par l’administration, que cette phase doive être modifiée ou recommencée.*

* *Option : la planification et coordination des entreprises séparées,*
* *Le dossier d’exécution pour les gros œuvres et les aménagements du bâtiment après avoir obtenu le permis d’urbanisme dans les conditions imposées et règlements ;*

*ou*

* *Le dossier d'exécution pour les gros œuvres, pour les travaux d’aménagements impliquant une solution à un problème structurel, et les travaux de rénovation ou d’achèvement qui modifient la stabilité du bâtiment, après avoir obtenu le permis d’urbanisme et selon les conditions imposées et les règlements. Les Parties décriront les travaux relatifs à la stabilité ou la construction en Annexe à cette convention ; le Maître d’ouvrage décidera explicitement dans quelles phases l’Architecte ne doit pas intervenir.*
* Mise au point des cahiers de charges et des plans détaillés pour l’entrepreneur ;
* Rédaction du cahier des charges pour les gros œuvres et les lots techniques suivants (\*) : démolition, terrassements, maçonnerie, menuiserie extérieure, couverture, charpente, isolation, balustrades ;

*Et/ou*

* Rédaction du cahier des charges pour les lots techniques suivants (\*) : *isolation, herméticité, électricité, sanitaire, ventilation et air conditionné, sécurité, détection d’incendie, chauffage, acoustique, élévateur ;*

*Et/ou*

* *Rédaction du cahier des charges pour les travaux d’achèvement (\*) : électricité, sanitaire, ventilation et air conditionné, sécurité, détection d’incendie, façades, balustrades, menuiseries intérieures, décorations ;*
* *mise en œuvre des études techniques suivantes: (à nommer) ……………….. ;*
* le conseil concernant la nécessité et le choix des études spécialisées concernant l'ingénierie de stabilité. La tâche de l'Architecte se limite à la conformité des études techniques avec le concept architectural et son intégration.
* Analyse des offres reçues, pour 1 à 3 soumissionnaires par lots ;
* Assistance dans le choix de(s) l'entrepreneur (s) et l’entreprise aux vues des compétences techniques, des garanties et la législation urbanistique ;
* Suivi des rapports PEB et d'autres recommandations ;
* La coordination des études de stabilité et techniques, nommés par le Maître d’ouvrage;
* *Option : Etablir le rapport de Performance Energétique du Bâtiment;*
* la période estimée est …

4.2.5. Contrôle des travaux.

Le contrôle implique un suivi complet et régulier sur le chantier suivant l'évolution et la difficulté du travail, le contrôle du respect du permis d’urbanisme et les plans, mais pas une surveillance permanente.

La tâche de contrôle de l'Architecte ne concerne que les tâches indiquées ci-dessus. Le Maître d’ouvrage doit consulter l'Architecte pour toute modification du Projet de construction *et des travaux de finition non planifiés* (\*) pour évaluer son impact sur la structure et la stabilité.

L’Architecte fait des rapports des évolutions sur le chantier, dans lesquels il décrit l'état du Projet de construction, et élabore des lignes directrices pour les entrepreneurs, et mentionne les défauts. Les rapports décrivent les visites sur chantier ou les interventions, initiées par l'Architecte ou sur demande. L’Architecte les envoie par courrier électronique à toutes les parties concernées, et les recommandations sont obligatoires si aucune opposition n'a été notifiée dans les 2 jours ouvrables.

4.2.6. L'examen des rapports d'avancement et les factures.

L'examen implique que l'Architecte contrôle si la facture correspond aux matériaux fournis et les travaux réalisés conforme à l'offre de l'entrepreneur concerné. Il informera le Maître d’ouvrage de ses conclusions. Le Maître d’ouvrage est responsable du paiement ou de la contestation des factures.

4.2.7. Assistance à la réception *provisoire et définitive.*

L’assistance s’entend à donner un avis et à conseiller le maître d’ouvrage par rapport à la prise de décision telle que le refus, la réception, appliquer une compensation ou non, considérer une moins-value ou de comment se positionner par rapport à des amendes.

La période estimée est …

# 5. INFORMATIONS SUR LE DROIT DE LA CONSTRUCTION

Chaque Projet de construction est soumis à diverses lois. Celles-ci sont énumérées ci-dessous pour autant que possible dans le but d’informer le Maître d’ouvrage. Il doit s’informer sur les dernières normes et, si nécessaire, contracter avec des experts reconnus en la matière. L’Architecte peut fournir les informations supplémentaires au Maître d’ouvrage à sa demande, sous-entendu que l'Architecte n’est pas un expert juridique.

***Wallonie***

*Chronique de l'Archéologie wallonne www.wallonie.be/patrimoine/caw*

*Code du développement territorial codt.wallonie.be*

*Département de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme www.wallonie.be/amenagement.wallonie.be*

*Département de l'énergie www.wallonie.be/energie*

*Département du logement www.wallonie.be/logement*

*Département du patrimoine www.wallonie.be/patrimoine*

*Grille des loyers grilledesloyers.wallonie.be*

*Inventaire du patrimoine patrimoine.wallonie.be/inventaire*

***Bruxelles-Capitale***

*L’ordonnance organique de la planification et de l’urbanisme (O.O.P.U.) édicte les règles en matière de plans et règlements d’urbanisme pour la Région de Bruxelles-Capitale. Intégrée au COBAT -le Code bruxellois de l’Aménagement du Territoire depuis 2004, l’O.O.P.U. articule le droit de l’urbanisme. site web :* *http://www.curbain.be*

1. Coordinateur sécurité-santé (CSS)

L’attention du Maître d’ouvrage est attirée sur les obligations légales qui lui sont imposées par la loi du 4 août 1996 relative au bien-être des travailleurs lors de l’exécution de leur travail et sur l’arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles et notamment quant à son obligation légale de désigner lui-même un coordinateur sécurité-santé lorsque la surface des ouvrages est égale ou supérieure à 500 m2 et qu’il fait appel à plus d’un entrepreneur. En l’absence de désignation et de l’intervention d’un coordinateur sécurité-santé, l’Architecte est tenu de suspendre sa mission.

L’intervention d’un **coordinateur de sécurité** est obligatoire sur tous les chantiers où travaillent plus d’un entrepreneur, même si ces divers entrepreneurs ne sont jamais présents simultanément sur le chantier. Les indépendants et les entreprises d’utilité publique sont également considérés comme des entrepreneurs. Cette réglementation est d’application pour les bâtiments neufs comme pour les travaux de rénovation. Lorsqu’un seul entrepreneur assure l’exécution de l’ensemble des travaux, il n’est pas obligatoire de désigner des coordinateurs. Mais, dans ce cas, l’Architecte et le maître d’ouvrage ont l’obligation de faire respecter les principes généraux de prévention.

La réglementation est plus souple pour les chantiers dont la surface est inférieure à 500 m². Pour autant qu’ils répondent aux conditions, l’Architecte et/ou l’entrepreneur peuvent assurer eux-mêmes la coordination de la sécurité. (*voir art.6 i)*

[Plus d’informations sur les coordinateurs de sécurité et de santé sur le site web du SPF Emploi, Travail et Concertation Sociale](http://www.emploi.belgique.be/detailA_Z.aspx?id=1432),

<http://www.confederatiebouw.be/Portals/0/documenten/Coordination>.

Le texte intégral peut être consulté sur le site du Moniteur Belge.

1. La certification PEB des Bâtiments

* ***Pour:****habitations*
* ***Indique :****si le bâtiment (en tout ou en partie) satisfait aux exigences de la PEB. La PEB signifie la performance énergétique des bâtiments.****Le certificat de performance énergétique****est mis à la disposition du propriétaire pour chaque construction. De plus, il vous renseigne sur les investissements qui vous permettent d'économiser de l'énergie et s'amortissent rapidement. Enfin, grâce à ce certificat, les futurs candidats locataires et propriétaires peuvent comparer et estimer la qualité énergétique des biens immobiliers sur le marché.*
* ***Accordé par :****le Département de l'Energie et du Bâtiment durable de la Direction générale opérationnelle Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie de la Région wallonne.*

***Plus d'informations****sur* [*https://energie.wallonie.be/fr/certification-peb.html?IDC=7506*](https://energie.wallonie.be/fr/certification-peb.html?IDC=7506)

***Le certificat PEB en Région de Bruxelles-Capitale***

* ***Pour :****habitations et bureaux*
* ***Indique :****si le bâtiment (en tout ou en partie) satisfait aux exigences de la PEB. La PEB signifie la performance énergétique des bâtiments.****Le certificat de performance énergétique****est mis à la disposition du propriétaire pour chaque construction. De plus, il vous renseigne sur les investissements qui vous permettent d'économiser de l'énergie et s'amortissent rapidement. Enfin, grâce à ce certificat, les futurs candidats locataires et propriétaires peuvent comparer et estimer la qualité énergétique des biens immobiliers sur le marché.*
* ***Remarque :****Depuis le 1er novembre 2011, vous devez transmettre, une copie du certificat de performance énergétique au futur locataire.*
* ***Accordé par:****Bruxelles Environment.*
* ***Plus d'informations****:* <http://www.environnement.brussels/thematiques/batiment/la-performance-energetique-des-batiments-peb>

La ventilation est obligatoire en cas de nouvelle construction et de rénovations en profondeur. Cette disposition a été prise afin de garantir un climat intérieur sain dans des logements toujours mieux isolés. Le niveau E auquel les nouveaux logements doivent satisfaire continuera de baisser.

1. Les règlements concernant l'assainissement des sols

Le 18 Février 2009 le « Décret relatif à la gestion des sols” en Wallonie est publié dans le Moniteur Belge. Ce décret est en vigueur dès le 18 mai 2009.

<http://environnement.wallonie.be/legis/solsoussol/sol003.htm>

Ce décret oblige dans des cas précis: a) de procéder à une étude d’orientation; b) le cas échéant, de procéder à une étude de caractérisation; c) le cas échéant, de procéder à un assainissement; d) de prendre des mesures de sécurité; e) de prendre des mesures de suivi.

<http://www.environnement.brussels/thematiques/sols/la-legislation-sur-les-sols-pollues/quelles-sont-les-legislations-sol-en-vigueur>

1. Recherche d’archéologie préventive

Les Services régionaux de l'archéologie doivent donner leur feu vert avant que le permis de construire soit accordé. Le chantier peut être fortement retardé si des fouilles archéologiques préventives sont ordonnées. Voir : [www.construiresamaison.com](http://www.construiresamaison.com).

En Wallonie, les textes légaux relatifs au Patrimoine font partie intégrante du CoDT.

Pour Bruxelles : La Direction des Monuments et Sites se charge de l'élaboration de l'atlas du sous-sol et des découvertes archéologiques de la Région. Elle organise des fouilles préventives et des suivis de chantiers en collaboration avec plusieurs institutions scientifiques. Elle élabore également les dossiers de protection des sites archéologiques.

1. Droit de la sécurité sociale et les obligations fiscales

Le Maître d’ouvrage est conjointement et solidairement responsable avec l'entrepreneur pour les dettes sociales et fiscales sur la valeur des travaux. Si l'entrepreneur a des dettes sociales au moment du paiement d'une facture, le Maître d’ouvrage doit retenir 35% et le verser à la Sécurité Sociale; en cas de dette fiscale le retenu est de 15% et à verser au ministère des Finances. Cette exigence ne concerne pas le Maître d’ouvrage - personne physique qui réalise un Projet de construction à des fins strictement privées. Les informations actuelles sont disponibles sur les sites suivants: www.economie.fgov.be, www.checkobligationderetenue.be.

1. Le traitement des eaux usées

Un bâtiment qui est créé doit avoir un système de traitement des eaux usées. Le décret du 7 Novembre 2002 du Gouvernement wallon fixant les conditions complètes de fonctionnement des unités de traitement et des installations individuelles.

<http://environnement.wallonie.be/publi/de/eaux_usees/>

<http://www.uvcw.be/no_index/publications-online/82-2.pdf>

1. L’assurance obligatoire de tous les acteurs de la construction pour les habitations en Belgique.

La loi du 31 mai 2017 oblige tous les intervenants à assurer leur responsabilité décennale pour les habitations en Belgique pour un montant maximum de 500.000 € en dommage matériel et ce uniquement pour les chantiers “gros œuvre fermé”. Le maître de l’ouvrage ne peut laisser l’accès au chantier qu’aux entrepreneurs et prestataires de service dans la construction qui disposent d’une attestation d’assurance valable et qui peuvent procurer celle-ci à l’architecte à sa première demande.

# 6. Tâches du Maître d’ouvrage

1. Le Maître d’ouvrage s’engage à disposer en temps utile des fonds nécessaires au respect de la présente convention et du/des contrat(s) d’entreprise pour le chantier. Il paiera les honoraires de l’Architecte.
2. Le Maître d’ouvrage transmet à l’Architecte en temps utile toutes les informations nécessaires à l’élaboration du Projet comme décrit dans l’article 2. Il signe toutes les demandes d'obtention de permis pour le Projet de construction et exercera tous les moyens d’appel auprès des autorités ou des tiers concernés. Tous les documents administratifs ou civils ayant trait au Projet de construction sont transférés immédiatement à l’Architecte.
3. Le Maître d’ouvrage examine, en vue de leur approbation, les documents d’études et d’avant-Projet que lui soumet l’Architecte. Il les valide, avec d’éventuelles observations, par écrit dans un délai de …… *jours* calendrier.
4. Le Maître d’ouvrage fixe librement son choix sur des entrepreneurs compétents, solvables et qui sont en ordre de leurs obligations en matières sociale et fiscale. Il doit faire appel à des entrepreneurs dûment qualifiés, bénéficiant de tous les accès à la profession et les assurances légales obligatoires ou prévues dans le cahier de charges pour tous les travaux qui leur sont confiés. Il choisit après avis de l’Architecte des conseillers techniques qualifiés.
5. Le Maître d’ouvrage prévient l’Architecte de l’obtention du permis d’urbanisme et lui adresse copie de celui-ci avec l’ensemble des annexes. Le Maître d’ouvrage prévient l’architecte ensuite du début des travaux. Les modifications apportées au Projet et leurs effets devraient être signalés par le Maître d’ouvrage immédiatement et par écrit à l'Architecte.
6. Le Maître d’ouvrage s’interdit d’interférer dans la mission confiée à l’Architecte et notamment de donner des ordres directement à/aux entrepreneur(s). Si nécessaire, le Maître d’ouvrage met le/les entrepreneur(s) en demeure d’obtempérer aux remarques émises par l’Architecte. Toute difficulté relevée par le Maître d’ouvrage sur le chantier est aussitôt dénoncée par écrit à l’Architecte pour que ce dernier puisse, le cas échéant, préconiser les remèdes utiles à entreprendre.
7. Le Maître d’ouvrage qui se réserve l’exécution de certains travaux déclare être compétente et habilité à exécuter ces travaux. Il s’engage à exécuter ces travaux dans les délais requis pour ne pas distordre le planning du Projet. Le Maître d’ouvrage qui se réserve la fourniture de matériaux déclare être compétent pour les réceptionner et vérifier leur conformité au cahier des charges ou aux normes techniques applicables en la matière. Il assure la réception en temps et en heure.

1. Les états d’avancement et factures d’entrepreneurs sont communiqués par le Maître d’ouvrage à l’Architecte pour avis. Le Maître d’ouvrage ne fait aucun paiement au profit du ou des entrepreneurs s’il n’est pas en possession des documents prévus au cahier des charges ou au contrat de l’entreprise, et si l’Architecte n’a pas validé préalablement et par écrit l’état d’avancement ou la facture qui lui a été transmise. A chaque paiement, le Maître d’ouvrage vérifie la validité de l'enregistrement de l'entrepreneur.

*Le Maître d’ouvrage professionnel devrait pour tout paiement vérifier si l'entrepreneur a des dettes fiscales et / ou sociales et, éventuellement, faire des déductions et des paiements au profit des autorités fiscales et / ou le service de la sécurité sociale. Toutes les conséquences du non-respect de ces obligations sont la seule responsabilité du Maître d’ouvrage. (\*)*

Il informe l'Architecte des montants versés à l'entrepreneur (s).

1. Santé et sécurité

Le Maître d’ouvrage s'engage à respecter les obligations qui lui sont imposées dans les règlements susmentionnées.

*Le Maître d’ouvrage désignera pour les Projets de Construction de plus de 500 m² un coordonnateur-projet dès l'adoption du Projet au cours de la phase d'étude de la construction et un coordinateur-réalisation avant le début des travaux sur le lieu de travail temporaire ou mobile, par des accords écrits. Le Maître d’ouvrage présentera une copie de son contrat à l'Architecte, et payera les frais et les dépenses des coordinateurs santé et sécurité. (\*)*

Après la fin du mandat du Coordonnateur Réalisation, le Maître d’ouvrage complétera le DIU. Il est obligé de conserver ce dossier et de l’ajouter à tout acte de vente du Projet de construction, de le mettre disponible à tout locataire ou pour tous travaux postérieurs au coordonnateur de la sécurité ou des entrepreneurs.

j. Le rapport sur le rendement énergétique et les rapports de ventilation (\*)

*Le Maître d’ouvrage désignera le responsable / rapporteur (\*) PEB en accord avec l'Architecte et conclura une convention pour les tâches légales, y compris les calculs de contrôle préalables, des modifications provisoires aux exigences imposées et le suivi de la mise en œuvre sur le Chantier.*

*ou*

*Le Maître d’ouvrage nommera un Rapporteur de Ventilation en accord avec l'Architecte et conclura une convention pour les tâches légales, y compris la projection graphique des ouvertures de transfert, des ouvertures d’alimentation réglables et de la mesure de débit (mécanique) sur les plans du Projet de construction.*

Le Maître d’ouvrage s'engage à faire ériger son bâtiment conforme à toutes les réglementations actuelles. Il n’apportera des modifications à la conception ni aux matériaux ou à l'équipement choisi qu’après l'accord écrit de l'Architecte.

Il détient et conserve les rapports pendant 10 ans.

k. L'assainissement du sol

Le Maître d’ouvrage nommera un expert sur l'évaluation des sols en consultation avec l'Architecte et conclura une convention pour les tâches légales.

l. Réglementation concernant l'archéologie

Le Maître d’ouvrage accepte de nommer un archéologue en consultation avec l’Architecte et d'ajouter une note archéologique dans le dossier de permis d’urbanisme.

m. Le Maître d’ouvrage coopérera à la première demande à la réception des travaux.

# 7. HONORAIRES DE L’ARCHITECTE

## 7.1. Calcul des honoraires de l’Architecte

### 7.1.1. Les Parties ont décidé d’opter pour le mode de calcul suivant :

*(option a)*

*Les honoraires de l’Architecte sont calculés sur base d’un tarif horaire (indexé) pour chaque heure réellement prestée. Des états mensuels seront présentés avec un time-sheet en annexe. Le tarif horaire de l’Architecte est fixé à …..EUR/H TVA compris.*

*Ou Architecte :*

*chef de projet : ……………EUR/H TVA compris*

*architecte-collaborateur : ………..EUR/H TVA compris*

*architecte junior stagiaire : …………. EUR/H TVA compris*

*(option b)*

*Les honoraires de l’Architecte sont calculés forfaitairement suivant une estimation du temps à prester pour remplir la mission telle que décrite ci-avant et tenant compte d’un tarif horaire fixé à X EUR TVA compris.*

*La durée des prestations est estimée forfaitairement à X heures.*

*Toute mission complémentaire ou toute tâche non prévue sera facturée tenant compte du temps réellement presté et au taux fixé dans le présent contrat. Le tarif horaire de l’Architecte est fixé à X EUR/h TVA compris.*

(option c)

*Les honoraires de l’Architecte sont fixés à …. % du coût réel des travaux, hors taxes, c’est-à-dire tenant compte des frais exposés jusqu’à l’achèvement des travaux en ce compris et le cas échéant, la valorisation des prestations propres au maître d’ouvrage. Les honoraires sont provisoirement calculés conformément au budget annoncé à l’article 3.4. Les honoraires définitifs ne pourront qu’être déterminés à la fin du chantier et sur base donc des frais réellement exposés.*

Les coûts sont déterminés par phase :

• gros œuvre, finitions et techniques spéciales : x % honoraires (non dégressif) ;

• les métrés : + 10 % sur les honoraires précités ;

• exécution par des entreprises séparées : x % ;

• mission partielle d’architecture : +20 % par rapport aux honoraires précités.

(option d)

*Les honoraires de l’Architecte sont calculés en fonction d’un pourcentage calculé sur le budget global du Projet. Les travaux complémentaires seront facturés au même taux ; les travaux qui ne seront finalement pas réalisés n’influenceront pas les honoraires finaux.*

Les coûts sont déterminés par phase :

• gros œuvre, finitions et techniques spéciales : x % honoraires (non dégressif) ;

• les métrés : + 10 % sur les honoraires précités ;

• exécution par des entreprises séparées : x % ;

(option e)

Calcul des honoraires à un tarif de xx euro/m³ ou XX euro/m² (*TVA compris)*.

*7.1.2. Coordination des entreprises : (\*)*

*…. % du coût réel ou par heure à ….. euros/heure (TVA compris).*

7.1.3. Autres missions : (\*)

calcul en régie, EUR/heure (TVA compris), indexée à l’index (de prix de consommations, ABEX…)

* *pour les dossiers de subsides, de primes, de prêts,*
* *pour les demandes de branchement aux services d’utilité,*
* *pour la reprise d’un mur mitoyen,*
* *pour des enquêtes préliminaires,*
* *pour les prestations de coordinateur de sécurité et santé ,*
* *pour se mettre en ordre avec des règlementations comme le Règlement Général de la protection du Travail ou autres règlementations non liées au droit de la construction.*
* *(en cas de mission limitée :) pour les prestations concernant l’impact sur la structure et la stabilité des travaux de finition non-planifiés*

7.1.4. Frais

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

7.1.5. Prestations supplémentaires

Toute prestation extraordinaire à l’accomplissement de la mission définie par la présente convention, et non imputable à l’Architecte est rémunérée par le Maître d’ouvrage au tarif horaire par demi-journée suivant : euros/heure TVA compris :

* Des modifications demandées par le Maître d’ouvrage, un tiers ou par un gouvernement,
* des modifications au Projet de construction après l’ étude de sol concernant la capacité de charge,
* des modifications au Projet de construction après la conception finale ou l’obtention du permis d’urbanisme,
* la faillite de l'entrepreneur ou prestataire de services,
* l’extension d'un Projet de construction de plus de trois mois,
* des interventions exceptionnelles par les administrations publiques.

7.1.6. Taxes et impôts

La Taxe sur la Valeur ajoutée est / *n’est pas* (\*) incluse dans les montants ci-dessus.

### Indexation (\*)

Les montants de prestations à l’heure ou forfaitaire repris dans cette convention sont liés à l’indice santé. Lors de chaque date anniversaire d’un contrat, les prix unitaires mentionnés sont adaptés au nouvel indice. L’indice de base est celui fixé 2 mois avant la date de signature. Le nouvel indice est celui valable pour les 12 mois suivants.

## 7.2. Echelonnement des paiements (dans les cas b, c, d & e d’art. 7.1.1)

Les honoraires de l’Architecte sont exigibles et payables au fur et à mesure de l’avancement de la mission de l’Architecte.

L’échelonnement des paiements est le suivant :

* 10 % à titre d’acompte/études préliminaires en ….. tranches égales (A);
* 15 % à l’avant-Projet sommaire en ……. tranches égales (B) ;
* …… % à l’avant-Projet détaillé en ……… tranches égales (C) ;
* 15 % à la constitution du dossier de permis (D) en ……. tranches égales : introduction de la demande de permis d’urbanisme ;
* 30 % à la remise du dossier d’exécution et des finances en ……. tranches égales (E et F) (dossier de base adjudication) ;
* 30 % au chantier (G) au fur et à mesure de l’avancement des travaux en …… tranches égales et
* le solde de …… % à la réception (*provisoire*). Lorsque les honoraires ne sont pas calculés sur base d’un montant forfaitaire, le montant de l’éventuel solde restant dû sera déterminé après approbation par l’Architecte du dernier état d’avancement. Au cas où certains comptes des entrepreneurs n’ont pas encore été établis ou n’ont pas encore été communiqués à l’Architecte au jour de la réception provisoire, celui-ci pourra estimer les montants, sous réserve d’adaptation postérieure, s’il y a lieu.

## 7.3. Délais et conditions de paiement

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

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 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).

A défaut de paiement à la date d'échéance, l'Architecte aura le droit de suspendre ses prestations après une mise en demeure envoyée 15 jours à l'avance au Maître d’ouvrage, les entrepreneurs, la commune et le conseil provincial de l’Ordre des Architectes.

# 8. RECEPTION DES TRAVAUX

Une fois que le Projet de construction est terminé, chaque Partie peut convoquer une réunion avec toutes les parties pour tenir la réception *provisoire ou définitive (\*)*. Si le Maître d’ouvrage ne le fait pas dans un délai de 3 *– 2 – 1 (\*)* mois après la fin des travaux ou qu’il occupe le bâtiment ou paie intégralement toutes les factures sans réserve écrite, il sera considéré avoir accepté tacitement les travaux.

Les Parties décident que la réception *provisoire* emporte acceptation des travaux dans leur état apparent. La date de la réception constitue le point de départ des périodes de garanties contractuelles et légales.

L’Architecte assiste le Maître d’ouvrage lors de la réception, et l’éclaire quant à l’état des ouvrages sur la base de quoi le Maître d’ouvrage apprécie si les malfaçons éventuelles doivent entraîner une réfection, un abattement pécuniaire ou le refus de réception.

La réception est constatée par un procès-verbal signé par le Maître d’ouvrage, l’Architecte, les spécialistes éventuels et l’entrepreneur. Le Maître d’ouvrage transmet par courrier le procès-verbal aux parties absentes à la signature.

*Un an après la réception provisoire, la réception définitive est acquise, sauf objection motivée du Maître de l’ouvrage par écrit.*

# 9. ASSURANCES

## 9.1. 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 DP …………………...

Les garanties sont:

* + La responsabilité assurée pour les habitations en Belgique concerne la responsabilité contractuelle pour les problèmes de stabilité durant une durée s’étalant jusqu’à 10 ans après l’agrément ;
  + La responsabilité assurée est la responsabilité contractuelle vis-à-vis du maître d’ouvrage en ce compris la responsabilité décennale et la responsabilité vis-à-vis des tiers pour les fautes commises.

Les montants assurés: (à adapter cfr à vos CP)

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

En cas d’application de la Loi Peeters I :

*L’attestation d’assurance décennale de l’architecte pour le projet d’habitation sera remise au maître d’ouvrage après l’obtention du permis de bâtir et ce avant le début du chantier.*

Volgende gegevens dienen aan partijen gecommuniceerd te worden voor de opmaak van het attest :

* La valeur de la mission : …….…………..,00 euro
* La valeur de la reconstruction de l’édifice : …………………,00 euro
* N°permis d’urbanisme : ……………………………….
* Date du permis : …………………………
* N° de l’Ordre des Architectes : ………………………….
* La référence Cadastrale (code CaPaKey) : …………………………………..

## *9.2. Maître d’ouvrage*

Le Maître d’ouvrage s’engage à assurer les travaux qu’il exécute personnellement ou à assurer la fourniture de marchandises qu’il se réserve.

Le Maître d’ouvrage s’engage à souscrire des assurances complémentaires, telles que celles couvrant les conséquences d’incendie, dégâts des eaux, tempête, grêle, gel et neige, bris de vitrage, vols, responsabilité civile, les conséquences des faillites des autres intervenants sur Chantier.

## 9.3. Assurances conseillées (\*)

### 9.3.1. L’Assurance Construction Habitation

*Le Maître d’ouvrage souscrit une police d’assurance « Top Globale du Maître d’ouvrage » auprès la compagnie 'AR-CO d'assurance, Tasson-Snel 22, 1060 Bruxelles, tél. 02 538 66 33, email* [info@ar-co.be](mailto:info@ar-co.be)*,* BCE 0406.067.338, *dans laquelle sa responsabilité civile pour les  troubles de voisinage (article 544 CC) dus aux travaux est assurée. En outre, le maître d’ouvrage est couvert en cas d’insolvabilité d’un entrepreneur travaillant au gros œuvre fermé.*

### 9.3.2. Assurance Tous Risques Chantier

*Le Maître d’ouvrage souscrira un contrat d'assurance « Tous Risques Chantier » reprenant les autres partenaires du Projet de construction en tant qu’assuré. Cette assurance comprend une assurance de dommage matériel (omnium du bâtiment à construire) et une assurance responsabilité civile envers des tiers et où ils cesseront les créances réciproques.*

# 10. Responsabilités de L’ARCHITECTE

## 10.1. Obligations de moyen

Les obligations d'Architecte sont des obligations de moyen. Le Maître d’ouvrage devra prouver la faute de l’Architecte : dans la conception selon l'état de la technologie de construction, dans ses avis, à la préparation tardive des plans ou des dossiers d’urbanisme, au choix d'autres experts techniques ou pendant sa mission de contrôle sur Chantier, ou dans le dépassement du budget.

L'Architecte n'est pas responsable pour le refus du permis d’urbanisme, à l'exception de sa fraude ou de sa faute intentionnelle.

## 

## 10.2. D'autres prestataires de services dans la construction

L'ingénieur, le géomètre-expert, le coordinateur de la sécurité et santé, ou d’autres prestataires de services dans la construction ne sont pas des sous-traitants de l’Architecte désigné. L'Architecte n'est pas responsable des erreurs dans leurs conseils, ni dans celle des experts techniques qui sont consultés pour le Projet de construction.

L'Architecte ne garantit pas la réalisation des exigences de PEB et de ventilation. (\*)

*(Le paragraphe ci-dessus doit être supprimé, si l'Architecte reprend les tâches).*

L'Architecte n'est pas responsable des défauts dans l'exécution du Projet de construction par l'entrepreneur (s), de leur mise en œuvre tardive, ni des défauts de matériaux traités. Il n’est pas responsable des erreurs des autres acteurs de la construction, ni responsable des éventuelles absences des accès à la profession et le non-respect des obligations sociales et fiscales.

En cas de fautes concurrentes de l’Architecte et d'autres parties prenantes menant à l'apparition de dommages sur le chantier ou à des défauts véniels, l'Architecte n'est tenue de rembourser le Maître d’ouvrage ou de réparer les dommages que par rapport au pourcentage lié à sa propre faute et n’est pas tenu d’indemniser au-delà de sa part contributive au dommage.

## 10.3. Responsabilité jusqu’à la réception du Projet de construction

La réception (*provisoire)* met fin aux obligations contractuelles de l'Architecte. Ce qui implique l'acceptation des prestations de l'Architecte à l'exception des lacunes ou des insuffisances pour lesquelles des réserves sont exprimées par écrit, de l'assistance à la réception et des garanties ci-dessous. A partir de ce jour-là le Maître d’ouvrage prend en charge la responsabilité et la maintenance du bâtiment qu’il gérera en bon père de famille.

Dans le cas d’une mission d’architecture limitée au gros œuvre fermé, la réception provisoire de ces travaux aura lieu sur demande d’une des parties. La date de cette réception vaut comme date de départ pour la responsabilité décennale de l’architecte.

## 10.4. Responsabilité après réception du Projet de construction

La garantie pour vices cachés aux gros œuvres ou dans l’aménagement, autres que graves, s’étend sur une période de trois ans à partir de la réception (*provisoire)*. Le Maître d’ouvrage doit prouver la faute de l’Architecte. Ces vices doivent être dénoncés par écrit durant cette période.

L'Architecte assume sa responsabilité civile professionnelle pendant dix ans à partir de la date de la réception (*provisoire)*, dans les limites de la mission qui lui est confiée. Sa responsabilité ne concerne que les défauts graves qui menacent la stabilité du bâtiment ou une partie substantielle de celui-ci ou peut le mettre en péril à terme (au sens des articles 1792 et 2270 du Code Civil).

# 11. RESPONSABILITES DU MAITRE D’OUVRAGE

*Le Maître d’ouvrage est tenu de se conformer aux exigences PEB. Il nomme le responsable (brux)/rapporteur (wallon) (\*), il doit procurer le pré calcul pendant la phase préliminaire, doit présenter en temps voulu la déclaration de début, et la déclaration du rapport.*

ou

*Le Maître d’ouvrage est tenu de se conformer aux exigences de ventilation. Il nomme le rapporteur (Flandre), il doit procurer le pré calcul pendant la phase préliminaire, doit présenter en temps voulu le Projet de ventilation et du rapport concernant la performance ventilation.*

Le Maître d’ouvrage supporte le risque urbanistique et administratif du Projet et assume la charge financière de celui-ci.

Le Maître d’ouvrage (si non-consommateur) est responsable pour la vérification des contributions fiscales et de sécurité sociale de l'entrepreneur(s) qualifié et autorisé avant chaque paiement, et en supporte les conséquences financières. Il peut consulter le site web :

[www.checkobligationderetenue.be](http://www.checkobligationderetenue.be)

# 12. Fin du contrat

**Survenance du terme**

Le contrat prend fin à la réception *provisoire* à l’exception des dispositions légales en matière de responsabilité décennale et de l’obligation d’assistance du Maître d’ouvrage jusqu’à la réception définitive.

**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. En cette hypothèse, le Maître d’ouvrage s’oblige à prendre toutes les mesures utiles pour procéder au remplacement immédiat de l’Architecte. 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. En aucun cas le Maître d’ouvrage ne pourra poursuivre l’exécution des travaux, tant qu’un autre Architecte n’aura pas valablement été mandaté par le Maître d’ouvrage afin de reprendre la mission.

**Cession du Projet**

Si le Maître d’ouvrage décide de céder le Projet, l’Architecte examinera avec le candidat repreneur la possibilité de poursuivre la mission Architecturale. À défaut d’y parvenir, le Maître d’ouvrage paiera à l’Architecte les honoraires pour les prestations exécutées ainsi que l’indemnité forfaitaire du chef du manque à gagner, fixée ci-dessous.

**Résiliation d’un commun accord**

Les Parties peuvent décider ensemble la résiliation du présent contrat. Cette résiliation prend la forme d’un écrit qui fixe notamment les modalités de l’indemnisation éventuelle de l’Architecte, ainsi que la date exacte de fin de mission de l’Architecte laquelle devra nécessairement coïncider avec la date de reprise effective de la mission par un second Architecte valablement inscrit auprès de l’Ordre, pour le cas où un permis a été délivré et que le Maître d’ouvrage ne renonce pas à l’exécution de son Projet.

**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.

L’abandon du Projet par le Maître d’ouvrage est considéré comme une résiliation unilatérale de ce dernier. Si le Maître d’ouvrage n’entreprend pas les travaux ou ne les poursuit plus dans les 18 mois qui suivent la réception du permis d’urbanisme, l’Architecte est en droit de considérer que la convention est résiliée en raison de l’abandon du Projet par la volonté du Maître d’ouvrage. Il en est de même lorsque les travaux sont à l’arrêt, pour une cause indépendante de la volonté ou de la responsabilité de l’Architecte, pendant un délai de minimum 18 mois.

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 Majeur**

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 ;
* le choix imposé par le Maître d’ouvrage d'une entreprise ne présentant pas les garanties indispensables à la bonne exécution de l'ouvrage ; Si le Maître d’ouvrage contracte avec un entrepreneur non qualifié, ceci pourrait être considéré comme une cause de rupture de contrat d’Architecte aux torts du Maître d’ouvrage car les travaux réalisés seraient illicites.
* 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 d’architecture 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.

# 13. 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 en des droits moraux (le droit de divulgation, la 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.

# 14. LOI APPLICABLE

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

# 15. Litiges

La convention d'architecture régit pour les Parties leurs obligations primaires. Les parties se refusent d’y déroger par des pièces jointes, des courriels, des lettres, des plans ou des rapports sur Chantier. Les modifications apportées au contrat se font 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 de se poursuivre en justice les unes les autres sans avoir fait un rapport préalable de défaut. L’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 Maître d’ouvrage*) seront compétents pour débattre 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 d’une partie du contrat conduit uniquement à l'invalidité de cette disposition et non à la nullité de tout le contrat.

# 16. Dispositions particulières

## 16.1. Devoir de discrétion

En dehors du cas où il est appelé à faire un témoignage en justice, il est interdit pour l'Architecte, de divulguer les secrets dont il a connaissance en vertu de son statut ou de sa profession.

## 16.2. Choix de domicile

Les Parties choisissent comme domicile pour chaque courrier l’adresse figurant dans le préambule. Les messages peuvent également être envoyés par e-mail.

*Les membres de l'association et élection de domicile pour chaque service : ……………..*

## 16.3 Déclaration en matière de vie privée

L’architecte utilisera les données uniquement pour l’exécution de ce contrat, en ce compris les obligations légales lors de la demande de permis de bâtir et l’attestation des assurances obligatoires. Il utilise les données uniquement dans des fichiers et sur des serveurs de son bureau. Il ne les utilise pas à des fins de marketing, ne les vents pas ou ne les loue pas à des tiers. Le maître de l’ouvrage a un droit de regard sur ces données, peut les faire adapter ou supprimer après la fin du présent contrat.

Les données personnelles sont limitées à l’identification et aux données de contact : nom, titre, état civil, nr d’entreprise, adresse, nationalité, nr de téléphone, email et langue utilisée.

## 16.4. 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. (\*)*

# 17. ANNEXES

## 17.1 Attestation d’assurance de l’Architecte

Disponible sur demande

## 17.2 Les tâches confiées à l’Architecte

## ……………….

Fait à ……………………………., le ……………………………….

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

L’Architecte. Le Maître d’ouvrage.

(signature) (signature)

*(\*) Biffer ce qui ne convient pas*

En gris : en cas d’un client consommateur

Vert : options liées aux client/à la mission

Modifications par rapport à la version Fr-2018-3 dd 15/11/2018