Contrat d’étude préliminaire

En gris : les règles particulières d’application pour les contrats avec des consommateurs
En jaune : les nouveautés de cette version

En vert foncé : les options à garder ou à retirer

En vert clair : pour information

ENTRE

Monsieur / Madame / Monsieur et Madame \* « Maître d’ouvrage\_Prénom » « Maître d’ouvrage\_nom »

N° Registre national ………. et ……….

Marié(e)(s), cohabitant légal/légaux, cohabitant, …

Agissant dans le cadre de leur vie privée

Avec le n° BCE …

Agissant dans le cadre de leur activité professionnelle,

Domicile « Maître d’ouvrage\_adresse », « Maître d’ouvrage\_code postale » « Maître d’ouvrage\_Commune »

(« nom de l'entreprise », « forme de l'entité juridique », « adresse du siège social », « numéro de TVA »,

- représentée valablement par xxx et/ou yyy, en leur qualité d'administrateurs ou de gérants

Tel. « Maître d’ouvrage\_téléphone »

E-mail « Maître d’ouvrage »

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

D’UNE PART

ET

(Architecte/ société d'architecture ou société simple momentanée/ deuxième architecte),

Représenté par xx, Architecte, administrateur,

Inscrit(e) au Tableau / à la Liste des stagiaires, sous le Bxxxxx), du Conseil de l’Ordre des Architectes, Province xxx, adresse + téléphone …………………………………

Siège social (adresse) :

Numéro d’entreprise

Tel. :

E-mail :

Ci-après nommé « **L'Architecte**»

D’AUTRE PART

Ensemble« **Les Parties**»,

Est conclu ce qui suit :

# OBJET DU CONTRAT D’ARCHITECTURE

Le Maître d’ouvrage souhaite réaliser, dans le cadre de sa/son vie privée/ *activité professionnelle,* un Projet de Construction sur le Chantier*,* et fait appel à l'Architecte pour une étude préliminaire du Projet de Construction et ce contre paiement des honoraires et des frais de l'Architecte.

Le Maître d’ouvrage a pris connaissance des informations légales concernant l'Architecte *moyennant consultation* *de son site / par lettre ou par e-mail du xx/xx/20xx*, joint(e) en annexe, et en particulier des obligations légales de l'Architecte et des honoraires.

Le présent contrat NE vaut PAS comme point de départ du Projet de Construction ni de la préparation d'un dossier afin d’obtenir un Permis d’Urbanisme.

# SITUATION DU CHANTIER ET DROITS RÉELS

Le Chantier est sis à (*rue – n° - pays/code postale – commune*), sous les références cadastrales (CaPaKey-code *réf. cadastre*) et a une superficie d’environ *xxx* m².

Le Maître d’ouvrage est propriétaire / usufruitier / superficiaire / emphytéote du Chantier, et ajoute l'acte notarial spécifiant le titre de propriété et toute autre information quant aux droits réels du chantier (telles que les servitudes, le voisinage, les limites séparatives, le règlement de copropriété éventuel, etc.), les informations du terrain et les règlementations d’urbanisme ou toute autre information et prescriptions nécessaires.

Le Chantier a comme destination : maison familiale, maison mixte, maison plurifamiliale, immeuble d’appartements, bureaux, locaux commerciaux, atelier, entrepôt, usine, logement social, salle de gym ...

Sur le Chantier sont d’application : le code du développement territorial – Wallonie (CoDT) – le code bruxellois de l’Aménagement de l’aménagement du territoire (CoBAT) – le code flamand de l’aménagement du territoire du bâtiment de Flandre / Bruxelles / Région Wallonne, le RRU (Règlement Régional d’Urbanisme), Le RCU (Règlement Communal d’Urbanisme), Le PPAS (Plan Particulier d’Affectation du Sol) et ses prescriptions ainsi que le permis de lotissement xxx. Le Maître d’ouvrage en informe l'Architecte.

# 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, d’une extension* d’une superficie d’environ xx m².

Le Maître d’ouvrage souhaite disposer au moins des espaces, fonctions et/ou équipements suivants :

## Le Budget de la construction

Le coût de l’ensemble des travaux est estimé par les Parties, en fonction du Projet de Construction défini ci-dessus, à un montant de xxx euros hors TVA et hors honoraires de l’Architecte ou autres prestataires de services de la construction.

Option : Le volume du bâtiment est d'environ xxx m2 conformément à la réglementation. Il est convenu de dessiner le Projet de Construction en tant que tel et d'établir ensuite un devis. L'esquisse et l'estimation constituent la base sur laquelle le budget indicatif de la construction est fixé et la conception est ajustée si nécessaire.

Le Budget de construction ne constitue pas le coût final du Projet de Construction. Le Budget de construction ne constitue pas une obligation de résultat.

## LA MISSION DE L’ARCHITECTE

Les Parties conviennent expressément de limiter la mission et la durée de la présente convention 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 des conditions de zonage, d'arpentage, des techniques, des conditions urbanistiques et juridiques du Projet de Construction ;
* La vérification des règles d’urbanisme en vigueur ;
* Visite du Chantier et conseils en ce qui concerne l'étude du sol ;
* Jusqu'à *3* esquisses préliminaires ;
* Une estimation des coûts des différentes parties du Projet de Construction, qui constituent le Budget de construction ;
* Une analyse financière des options ;
* Jusqu'à *4* entrevues avec le Maître d’ouvrage concernant le Projet de Construction, les esquisses et le budget.

Le Maître d’ouvrage mandate l’Architecte afin qu’il fasse des recherches et collecte des informations en son nom et pour son compte.

L’Architecte peut déléguer certaines tâches subsidiaires à ses auxiliaires, sous son autorité et sa responsabilité.

# HONORAIRES DE L’ARCHITECTE

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

* XXX euro pour l’étude préliminaire décrite à l’article 4
* XXX euro forfaitaire pour la digitalisation de la situation existante

## Clause d’indexation

Les montants des honoraires horaires et forfaitaires mentionnés dans cet article suivent l'indice santé. A chaque anniversaire de la date du contrat, les prix unitaires mentionnés seront adaptés au nouvel indice. L'indice de base est celui des 2 mois précédant le mois de la signature. Le nouvel indice est celui de 12 mois plus tard.

## Frais mis à charge séparément

* Les plans et dossier, fournis en un exemplaire papier ou en format électronique, seront remis gratuitement au Maître d’ouvrage. Les exemplaires supplémentaires seront facturés à xx euros,
* Les déplacements en dehors d’un rayon de 15 km à partir du siège de l’Architecte seront facturés à l'indemnité kilométrique des fonctionnaires, soit actuellement xx €/km.

## Taxes et impôts

La Taxe sur la Valeur ajoutée et les autres taxes sur les honoraires sont à la charge du Maître d’ouvrage et ne sont pas incluses dans les montants ci-dessus.

## Les honoraires de l'architecte sont payables comme suit :

- 25 % du contrat d’étude préliminaire à la signature du présent Contrat ;

- Le montant convenu pour la digitalisation de la situation existante ;

- 50 % au moment du choix de l’étude préliminaire retenue ;

- Solde à la remise de l'étude préliminaire.

## Délais et conditions de paiement

Les paiements des honoraires se feront dans les 15 jours 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 de son échéance sera majorée, sans mise en demeure, de plein droit de xx % (taux BCE + 8), et avec 20,- à 65 euros, à titre de frais de recouvrement forfaitaires, sans préjudice des frais réels de recouvrement.

(Maître d’ouvrage privé)

En cas de non-paiement dans les 15 jours, le Maître d’ouvrage sera, après mise en demeure par l'Architecte et après un délai supplémentaire de 15 jours, redevable d'intérêts de retard au taux BCE + 8 en plus du montant de la facture. En outre, la facture est majorée de 20,- à 65 euros à titre de frais de recouvrement forfaitaires, sans préjudice des frais réels de recouvrement.

# ASSURANCE ARCHITECTE

L'Architecte assure sa responsabilité civile professionnelle conformément à la réglementation relative à l'assurance responsabilité professionnelle obligatoire des architectes, souscrite auprès de la compagnie *AR-CO, BE0406.067.338, NBB 330, Rue Tasson- Snel 22, 1060 Bruxelles, tél. 02.538.66.33, e-mail info@ar-co.be*, sous le numéro de police xxx.

# RESPONSABILITÉS DE L’ARCHITECTE

Les obligations d'Architecte sont des obligations de moyen. L’inexécution éventuelle de ses obligations et tâches ne lui sont imputables qu’au cas où il aurait commis une faute qu’une personne prudente et raisonnable placée dans les mêmes circonstances n’aurait pas commise.

Le Maître d’ouvrage devra prouver l’erreur de l'Architecte dans la mission décrite.

Si l'Architecte a commis une erreur avérée, il doit, en premier lieu, exécuter à nouveau la mission personnellement en nature. Le Maître d’ouvrage ne peut prétendre à une indemnisation supplémentaire à ce titre.

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.

Le présent contrat ne prend pas fin en cas du décès de l’Architecte, ni suite à la passation de l’Architecte en personne morale, ni avec la vente du Projet de Construction.

En cas de décès, la convention sera transférée à un architecte choisi par le Maître d'ouvrage et le successeur légal de l'Architecte. Le Maitre d’ouvrage s'engage à payer aux héritiers les honoraires pour les phases réalisées.

Lors de la passation en personne morale, l'accord est transféré à cette personne morale. Le contrat sera transféré à l'acheteur lors de la vente du Projet de Construction.

Les Parties peuvent décider ensemble de la résiliation du présent contrat.

Le contrat peut être résilié après mise en demeure assortie d'un délai de remise en état et après un préavis écrit de 30 jours, moyennant le paiement des honoraires de l'Architecte dus pour les phases réalisées, ainsi que des frais encourus :

- En cas de manquement grave de la part de l'autre Partie ;

- en cas de non-respect, par l'Architecte, du délai d'exécution convenu.

Le Maître d’ouvrage s'engage à communiquer à l'Architecte, dans les 30 jours suivant la remise de l'étude ou de l'avant-projet, sa décision de donner suite ou non au Projet de Construction et de conclure un Contrat d'Architecture pour une mission complète.

Le Maître d’ouvrage s'engage, sans l'accord préalable de l'Architecte ;

- à ne pas utiliser ou approfondir les données de cette étude préliminaire pour la demande d'un permis d'urbanisme, ni pour l'exécution des travaux.

- à ne pas transmettre l'étude à un propriétaire ultérieur de l’immeuble/du terrain susmentionné.

# DROITS D’AUTEUR

L’Architecte, auteur d’une œuvre architecturale originale, est en droit de percevoir à ce titre des droits d’auteur et des brevets de tiers pour celle-ci. L’Architecte conserve ses droits d’auteur sur ses plans, ses études et ses avant-projets. Les droits d'auteur comprennent les droits moraux (le droit de diffusion, le droit de paternité, le droit au respect de l'intégrité) et les droits patrimoniaux (le droit de reproduction, de communication et de suivi). Il a le droit exclusif de reproduire les plans et la construction.

Le Maître d’ouvrage accepte et reconnaît le droit d'auteur de l'Architecte. Il ne peut faire exécuter les plans qu'une seule fois, moyennant un contrat séparé d’Architecture avec l’Architecte. Le projet ne peut pas être réalisé par un autre architecte sans obtenir l'accord de l'Architecte.

# LOI APPLICABLE

Le Contrat d'Architecture est régi 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.

Sauf en cas d'urgence, les Parties s'abstiennent poursuivre en justice les uns les autres sans avoir fait une mise en demeure au préalable. L’Architecte s'engage à répondre à toute plainte écrite du client dans les 30 jours et 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.

Seuls les tribunaux belges sont compétents pour traiter les litiges entre les Parties.

En cas de différend quant à l’interprétation à donner à une clause de la convention, 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 qui leur est attribué sans ambiguïté dans les conditions générales d’AR-CO.

La nullité d'une disposition contractuelle ou d’une partie du présent contrat entraîne l'invalidité de cette disposition et non la nullité de l’ensemble du contrat.

## CHOIX DU LIEU DE DOMICILE, NOTIFICATION ET RÉDACTION

Les Parties choisissent comme domicile pour chaque notification l’adresse figurant au sein du préambule.

La notification est la communication d’une décision ou d’un fait d’une Partie à l’autre Partie. Les notifications entre Parties sont faites par courriel électronique. Le Maître d’ouvrage accepte explicitement l’usage de ce mode de communication. L’adresse e-mail, repris dans le préambule, sera utilisé et les Parties s’en notifieront mutuellement si elles souhaitent utiliser une autre adresse électronique.

Par « écrit » les Parties entendent : l’ensemble de signes alphabétiques ou numériques apposé sur un support durable leurs permettant d’y accéder pendant un laps de temps adapté : soit sur papier soit en tant que document électronique.

Une lettre recommandée peut être envoyée sur papier par la poste ou par voie électronique via une boîte aux lettres électronique authentifiée (eBox ou Doccle ou similaire).

Fait à xx, le xx/xx/20xx.

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

En un exemplaire signé électroniquement, dont chaque Partie reçoit une copie.

L’Architecte. Le Maître d’ouvrage.

(signature) (signature)