

CONVENTION D'HONORAIRES architecte & maître d'ouvrage

1. PARTIES CONTRACTANTES

Le maître d'ouvrage

M. et/ou* Mme

domicilié(s) à

contractant en son nom personnel/en leur nom personnel*.

Téléphone :

GSM :

E-mail :

Fax :

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

et/ou

La société

n° BCE :

dont le siège social est sis à

représentée valablement par M/Mme* en sa qualité de de la société.

Téléphone :

GSM :

E-mail :

Fax :

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

L'architecte

M. Ludwig Lambotte

n° BCE : 0869463755

contractant en son nom personnel.

Inscrit(e) au tableau/à la liste des stagiaires* du Conseil de l'Ordre des Architectes de la province de

Liège sous le numéro de matricule : 1902323

GSM : 0495/411721

E-mail : contact@as2x.be

Fax : /

et/ou

La société _____

n° BCE _____

dont le siège social est sis à _____

représentée valablement par M/Mme* _____ en sa qualité de _____ de la société.

Inscrite au tableau du Conseil de l'Ordre des Architectes de la province de _____ sous le numéro de matricule

Téléphone : _____ GSM : _____

E-mail : _____

Fax : _____

2. OBJET DU CONTRAT

Il est exposé, à titre préliminaire, qu'en vertu de l'article 4 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, il est obligatoire de recourir au concours d'un architecte pour l'établissement des plans et le contrôle de l'exécution des travaux soumis à permis.

2.1. Situation du bien

Le maître d'ouvrage confie à l'architecte qui accepte, la mission d'architecture relative aux travaux sur le bien sis à

dont il est propriétaire/usufructier/superficiaire/usager/locataire*.

Références cadastrales :

2.2. La mission confiée

La mission confiée se rapporte à la conception et/ou* au contrôle de l'exécution de travaux de construction/rénovation/extension/transformation* d'une construction de type A/B/C/D/E*

Les tâches confiées à l'architecte sont décrites à l'**annexe 1** du présent contrat (cf. Liste des tâches confiées à l'architecte cochées par les parties contractantes) étant précisé que les tâches reprises dans la colonne 1 de la liste doivent être légalement et obligatoirement effectuées par l'architecte.

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

(*) : Biffer la mention inutile

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 (cf. article 21 du Règlement de déontologie).

3. PIECES CONTRACTUELLES

Les pièces constitutives du contrat sont les suivantes :

- le présent contrat daté et signé ;
- le programme du maître d'ouvrage qui a été porté à la connaissance de l'architecte ;
- les études préliminaires et avant-projets éventuellement réalisés par l'architecte signataire ;
- **l'annexe 1** relative à la liste des tâches confiées à l'architecte datée et signée.

En cas de dispositions contradictoires, le contrat d'architecture prime sur les autres pièces contractuelles.

4. BUDGET

Le coût de l'ensemble des travaux est estimé par l'architecte, en fonction du programme défini par le maître d'ouvrage, à un montant de euros HTVA. Voir Approche budgétaire provisoire en annexe.

Sont exclus de cette estimation les travaux suivants (exemples : raccordements, peinture, abords, etc.) :

- les peintures, le tapissage etc..
- Les textiles, habillages de fenêtres, etc...
- les aménagements des abords,
- les frais de raccordements et/ou adaptations éventuelles des compteurs
- les honoraires de l'architecte et des autres intervenants
-

Ce montant est donné sur la base des prix moyens du marché ainsi que des spécificités propres au projet et admises par les parties.

Il est attiré l'attention du maître d'ouvrage sur le fait que le montant stipulé est une estimation et non le coût réel des travaux lequel peut notamment varier en fonction de modifications ou de suppléments demandés par le maître d'ouvrage et de sujétions non prévisibles qui pourraient apparaître en cours d'exécution.

Ainsi, l'actualisation du coût estimé peut être liée :

- aux modifications éventuelles apportées au stade de l'avant-projet puis du projet ;
- aux résultats des études de sol, des études spécialisées et des études et certifications en matière de performance énergétique, acoustique,...
- au résultat de la ou des soumissions
- ...

Par ailleurs, le maître d'ouvrage est informé qu'à ce montant s'ajouteront le montant des honoraires de l'architecte ainsi que les honoraires des autres spécialistes et s'engage à disposer en temps utile des fonds nécessaires au respect de la présente convention et du/des contrat(s) d'entreprise.

Si l'écart entre l'estimation précitée et les offres des entrepreneurs dépassent 15%, les parties envisageront les adaptations nécessaires (soit la modification des moyens financiers du maître de l'ouvrage, soit la modification du projet en vue de réaliser des économies). Si les parties ne peuvent trouver une solution, chacune d'elles pourra résilier la convention moyennant paiement à l'architecte des honoraires qui lui sont dus pour toutes les tranches exigibles jusqu'au stade ou en est l'avancement de la mission, sans autre dédommagement ou indemnités pour les parties.

5. HONORAIRES DE L'ARCHITECTE

5.1. Calcul des honoraires de l'architecte

Les parties ont le libre choix de la fixation des honoraires et ont décidé d'opter pour le mode de calcul suivant :

Forfait calculé sur base d'une estimation des heures prestées¹.

Les honoraires de l'architecte sont calculés sur base d'un tarif horaire et d'une estimation des heures prestées par tâches pour sa mission.

Les honoraires de l'architecte pour la mission confiée s'élèvent à un montant total de euros auxquels il convient d'ajouter la TVA de 21%.

Ce montant est un montant forfaitaire lequel ne sera pas revu sur base du nombre réel d'heures de travail accomplies par l'architecte.

Il est dérogé au précédent alinéa en cas de prestation supplémentaire à l'accomplissement de la mission définie par la présente convention, non imputable à l'architecte (cf. point 5.4).

5.2. Echelonnement des paiements

Les honoraires de l'architecte sont payables au fur et à mesure de l'avancement de la mission de l'architecte. L'échelonnement des paiements est le suivant :

- % à titre d'acompte/études préliminaires en tranches égales (A);
- % à l'avant-projet sommaire en tranches égales (B) ;
- % à l'avant-projet détaillé en tranches égales (C) ;
- % à la constitution du dossier de permis (D) en tranches égales : introduction de la demande de permis d'urbanisme ;
- % à la remise du dossier d'exécution et des finances en tranches égales (E et F) (dossier de base adjudication) ;
- % au chantier (G) au fur et à mesure de l'avancement des travaux en tranches égales et le solde de % à la réception provisoire
(cf. Liste des tâches confiées à l'architecte reprise à l'**annexe 1** du présent contrat).

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.

5.3. Délais de paiement

1. Ce mode de calcul est recommandé par l'Ordre des Architectes lequel met à disposition un outil de calcul qui estime les heures de travail de l'architecte.

(*) : Biffer la mention inutile

Les paiements des honoraires se feront dans les 15 jours ouvrables suivant l'envoi de la note d'honoraires de l'architecte.

Toute contestation d'une note d'honoraires et les motifs de la contestation devront être notifiés par courrier recommandé 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 est automatiquement et de plein droit majorée de 12 %.

5.4. Prestations et frais supplémentaires

Toute prestation supplémentaire 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 suivant : **65 euros/heure HTVA**.

Tout frais supplémentaire de nature exceptionnelle sera supporté par le maître d'ouvrage sur la base de productions de justificatifs.

5.5. Fourniture des documents et frais d'impression

Les documents (plans , métrés, cahiers des charges, etc...) sont fournis au maître de l'ouvrage en privilégiant le format informatique (PDF).

Les 6 exemplaires de plan au format papier nécessaires aux demandes de permis d'urbanisme ainsi que le dossier administratif sont fournis sans frais supplémentaire.

Tous les documents supplémentaires qui seront imprimés, que ce soit sur demande du MO ou des entrepreneurs sollicités et sélectionnés, seront portés en compte au prix de :

- Tirage grand format (supérieur au format A3) > prix coûtant
- A4 > 0,4€/pce (couleur > +50%)
- A3 > 0,4€/pce (couleur > +50%)

6. RESPONSABILITES ET ASSURANCES

6.1. L'architecte assume sa responsabilité civile professionnelle, telle qu'elle est notamment définie par les articles 1792 et 2270 du Code civil, dans les limites de la mission qui lui est confiée.

6.2. L'architecte est assuré contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle auprès de la compagnie **AR-CO** sous le numéro de police **DP4232** .
L'attestation d'assurance professionnelle de l'architecte est jointe au présent contrat.

6.3. Pour le cas où l'objet du présent contrat concerne des travaux immobiliers relatifs à une habitation² située en Belgique, et pour lesquels l'intervention d'un architecte est obligatoire en vertu de l'article 4 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, le maître d'ouvrage est informé que l'entrepreneur chargé par lui d'exécuter les travaux, ainsi que tout autre prestataire du secteur de la construction intervenant sur son chantier³, ainsi que leurs sous-traitants, sont tenus

² Bâtiment ou partie d'un bâtiment, notamment la maison unifamiliale ou l'appartement, qui, dès le début des travaux immobiliers, de par sa nature, est destiné totalement ou principalement à être habité par une famille, éventuellement unipersonnelle et dans lequel se déroulent les diverses activités du ménage.

³ Toute personne physique ou morale, autre que le promoteur immobilier, qui s'engage à effectuer, pour le compte d'autrui, moyennant rémunération directe ou indirecte, en toute indépendance mais sans pouvoir de représentation, des prestations de nature immatérielle relatives à un travail immobilier donné sur des habitations situées en Belgique, et qui est susceptible d'engager sa responsabilité civile décennale telle que visée à l'article 1792 du code civil (ex : Bureaux d'études spécialisées, Ingénieurs, etc...).

(*) : Biffer la mention inutile

légalement et obligatoirement de faire assurer leur responsabilité décennale limitée à la solidité, la stabilité et l'étanchéité du gros œuvre fermé de l'habitation.

En ce cas, l'entrepreneur et les autres prestataires du secteur de la construction sont tenus, avant l'entame de tout travail immobilier, de remettre une attestation d'assurance⁴:

1° au maître de l'ouvrage et ;

2° à l'architecte.

Cette attestation doit contenir confirmation par l'assureur que les couvertures d'assurance sont conformes à la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et ses arrêtés d'exécution.

6.4. Le maître d'ouvrage est informé par l'architecte de la possibilité de 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, troubles du voisinage (art. 544 C.C.), chômages commerciaux, conséquences des faillites des autres intervenants sur chantier, notamment pour leur responsabilité civile professionnelle propre.

Toute information sur les garanties et exclusions de ces assurances relève de la compétence exclusive de l'assureur.

Le maître d'ouvrage s'oblige à s'assurer pour les travaux qu'il exécute personnellement ou pour la fourniture de marchandises qu'il se réserve.

Le maître d'ouvrage s'engage/ne s'engage pas* à souscrire la/les assurance(s) suivantes :

6.5. L'architecte n'est pas responsable des défauts internes de conception ou de fabrication des matériaux et fournitures.

6.6. Pour ce qui concerne tous les autres défauts, n'emportant pas application des articles 1792 et 2270 du code civil (responsabilité décennale), les parties conviennent que l'architecte n'assume pas les conséquences, pécuniaires ou autres, des fautes des autres intervenants à l'acte de bâtir. Par cette présente clause, l'architecte ne s'exonère pas de sa responsabilité personnelle, mais les parties conviennent expressément qu'en cas de fautes des édificateurs concourant aux dommages, l'architecte ne sera tenu envers le maître d'ouvrage que de réparer le dommage causé par sa propre faute, et à concurrence du pourcentage correspondant au degré de sa faute par rapport aux autres édificateurs dans le cadre d'un éventuel recours contributoire. En aucun cas, l'architecte ne pourra être tenu responsable in solidum avec d'autres intervenants à l'acte de bâtir.

7. DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

7.1. Droits et obligations de l'architecte

7.1.1. L'architecte veille à soumettre des projets qui restent dans les limites du programme fixé dans la mission et du budget qui en découle, tels qu'ils apparaissent dans la présente convention.

Toute modification du programme fixé dans la convention et intervenant au cours de l'étude ou de l'exécution des travaux doit faire l'objet d'une convention additionnelle qui en mentionnera l'incidence financière (cf. article 16 du Règlement de déontologie).

⁴ Lorsque tous les intervenants sur chantier, prestataires du secteur de la construction sont couverts par une assurance globale, une attestation globale est remise à l'architecte et/ou le maître de l'ouvrage, s'ils ne sont pas les preneurs d'assurance.

(*) : Biffer la mention inutile

- 7.1.2. L'architecte veille au respect des prescriptions légales et réglementaires qui lui sont applicables du fait de la mission qui lui est confiée.
- 7.1.3. L'architecte assure sa responsabilité civile professionnelle, y compris sa responsabilité décennale (cf. article 6 du présent contrat).
- 7.1.4. L'architecte s'engage à fournir les prestations telles que définies à **l'annexe 1** laquelle fait partie intégrante du présent contrat.
- 7.1.5. L'architecte est le conseiller technique du maître d'ouvrage, dont il sert les intérêts conformément à la loi, l'intérêt général et le règlement de déontologie. Il n'est pas, sauf convention expresse, son mandataire. Ses obligations sont exclusivement de moyens. Dans ce cadre, l'architecte assiste le maître d'ouvrage :
- dans le choix du ou des entrepreneur(s) en vue de la réalisation du projet dans les meilleures conditions de prix et de qualité. Il attire l'attention du maître d'ouvrage sur les garanties qu'offre l'entrepreneur et sur les éventuels accès à la profession dont celui-ci devrait éventuellement disposer pour l'exécution des travaux programmés. Une convention écrite est établie entre le maître d'ouvrage et le(s) entrepreneur(s) ;
 - dans le choix et la désignation de bureaux d'études spécialisés (stabilité, techniques spéciales, etc.). A cet effet, le maître d'ouvrage s'engage à signer des conventions écrites avec ces bureaux spécialisés, par lesquelles ceux-ci seront expressément chargés d'effectuer personnellement la mission de contrôle des travaux étant l'objet de leurs études. Ces conventions seront communiquées à l'architecte ;
 - en cas d'assurance obligatoire des autres intervenants, tel que visée à l'article 6.3., l'architecte s'assure qu'une attestation d'assurance a été remise par les autres intervenants avant l'entame de tout travail immobilier et, en cas contraire, est tenu de la réclamer à ceux-ci. L'architecte ne sera cependant aucunement responsable si le maître d'ouvrage fait choix d'entamer les travaux sans que la réclamation de l'architecte n'ait été suivie de la communication d'une attestation par l'autre intervenant.
 - lors de la vérification des comptes ;
 - lors de la réception des travaux réalisés par le(s) entrepreneur(s) laquelle s'effectuera en deux temps : une réception provisoire et une réception définitive (cf. article 8 du présent contrat).
- 7.1.6. Lorsque la surface des travaux est inférieure à 500 m² et que ceux-ci seront exécutés par plus d'un entrepreneur, intervenants successivement ou simultanément, l'architecte est chargé de désigner le coordinateur sécurité-santé au nom et pour le compte du maître d'ouvrage, les honoraires du coordinateur étant payés directement par le maître d'ouvrage.

Lorsque la surface des travaux est égale ou supérieure à 500 m² et qu'il est fait appel à plus d'un entrepreneur, le maître d'ouvrage s'engage à désigner un coordinateur sécurité-santé dès l'approbation de l'avant-projet, une copie du contrat étant remise à l'architecte.

7.2. Droits et obligations du maître d'ouvrage

- 7.2.1. 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.
- 7.2.2. Le maître d'ouvrage transmet à l'architecte en temps utile toutes les informations nécessaires à l'élaboration du projet, en ce compris notamment son programme qui définit ses attentes et ses

besoins ; les données juridiques (les titres de propriété, servitudes, permis d'urbanisme éventuels, limites séparatives, règlement de copropriété éventuel, etc.) et les données techniques (levés de géomètre, plan de bornage, etc.).

- 7.2.3. Le maître d'ouvrage fixe librement son choix sur des entrepreneurs compétents, solvables et qui sont en ordre de leurs obligations en matière sociale et fiscale. Il est dûment informé par l'architecte de l'obligation de faire appel à des entrepreneurs dûment qualifiés, bénéficiant de tous les accès à la profession pour tous les travaux qui lui sont confiés lorsque ceux-ci sont des PME au sens de la loi du 10 février 1998 pour la promotion de l'entreprise indépendante. L'architecte décline toute responsabilité pour le cas où le maître d'ouvrage n'en tiendrait pas compte. 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. Il en est de même en cas d'entame de travaux en l'absence d'obtention des attestations d'assurance visées à l'article 6.3., le maître d'ouvrage s'engageant à ne donner accès à son chantier aux autres intervenants que si ceux-ci ont préalablement prouvé être couverts en assurance décennale conformément à l'article 6.3.
- 7.2.4. 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
- 7.2.5. 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, dans un délai de 15 jours calendrier. Cette validation constituera approbation par le maître d'ouvrage de l'élément de mission concerné, des honoraires correspondants, et notification de poursuivre la mission. En cas de refus d'approbation, le maître d'ouvrage doit en préciser les motifs, par écrit, dans le délai susvisé. L'architecte et le maître d'ouvrage déterminent ensemble les suites à donner à la mission de l'architecte.
Tout document émanant du maître d'ouvrage doit être transmis à l'architecte par tout moyen permettant de donner date certaine.
- 7.2.6. Le maître d'ouvrage prévient l'architecte de l'obtention du permis d'urbanisme et, ensuite, du début des travaux. L'architecte ne pourra être tenu responsable en raison de faits intervenus avant ces notifications.
- 7.2.7. 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.
- 7.2.8. Coordinateur sécurité-santé
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.

7.2.9. Le maître d'ouvrage qui se réserve la fourniture de certains matériaux déclare être compétent pour les réceptionner et vérifier leur conformité au cahier des charges ou aux normes techniques applicables. Il s'engage à fournir ces matériaux dans les délais requis.

Le maître d'ouvrage qui se réserve l'exécution de certains travaux déclare être compétent et habilité à exécuter ces travaux.

7.2.10. Le maître d'ouvrage supporte le risque urbanistique et administratif du projet (exemple : obtention d'une prime) et assume la charge financière de celui-ci.

8. RECEPTION DES TRAVAUX

8.1. L'architecte assiste le maître d'ouvrage lors des réceptions provisoire et définitive, 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 recevoir.

La réception provisoire est constatée par un procès-verbal signé par le maître d'ouvrage, l'architecte, les spécialistes éventuels et l'entrepreneur. Ce procès-verbal acte les éventuelles retenues pour réfections et moins-values. En cas de carence d'une des parties, l'architecte dressera pour le maître d'ouvrage un procès-verbal de carence, qui décrira la situation de la construction ainsi que les travaux ou remèdes restant à exécuter et fixera les moins-values éventuelles. Le maître d'ouvrage transmet par courrier recommandé le procès-verbal aux parties absentes à la signature.

8.2. Les parties décident que la réception provisoire emporte agrégation des travaux dans leur état apparent. Celle-ci constitue donc le point de départ de la responsabilité décennale de l'architecte. Un an après la réception provisoire, la réception définitive est acquise, sauf objection motivée du maître de l'ouvrage par lettre recommandée.

Par ailleurs, la responsabilité de l'architecte pour vices cachés autres que graves prévus à l'article 1792 du Code Civil s'étend sur une période de trois ans à partir de la réception provisoire. Ces vices doivent être dénoncés durant cette période.

8.3. En cas de contrat d'entreprise soumis au respect de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, dite « loi Breyne », l'architecte veillera à ce que les procès-verbaux de deux réceptions soient conformes au prescrit de l'article 2 de l'arrêté royal du 21 octobre 1971.

9. FIN DU CONTRAT

9.1. 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.

9.2. 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 entraîne automatiquement la fin du contrat.

En cette hypothèse, le maître d'ouvrage s'oblige à prendre toutes les mesures utiles pour procéder au remplacement immédiat de l'architecte. A cet égard, il est averti que l'Ordre des Architectes met à disposition une liste des Architectes sur le site www.archionweb.be⁵.

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.

9.3. Cession du projet

Si le maître d'ouvrage décide de céder le projet, l'architecte examinera avec le candidat reprenneur 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 de résiliation prévue au point 9.4.

9.4. Résiliation du contrat

9.4.1. 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/programme.

9.4.2. Résiliation unilatérale ou pour force majeure

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 de manque à gagner, fixée à % des honoraires qui auraient été pro-mérités 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.

C. 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

3. Aller sur www.ordredesarchitectes.be, cliquer sur « A la recherche d'un architecte ».

(*) : Biffer la mention inutile

à l'architecte les honoraires pour les prestations accomplies. Dans ce cas, aucune indemnité ne sera due à l'une ou l'autre partie.

9.4.3. 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'immixtion du maître d'ouvrage dans l'exécution de sa mission ;
- l'impossibilité pour l'architecte de respecter les règles de son art, de sa déontologie ou 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 ;
- le choix imposé par le maître d'ouvrage d'un prestataire ne présentant pas les attestations d'assurance légalement imposées par la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale ;
- 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 envoyée par courrier recommandé lui enjoignant de cesser ces agissements ou rétablir l'architecte dans ses droits et prérogatives.

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 à l'article 9.4.2.A.

Cette mise en demeure est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception et contient déclaration d'user du bénéfice de la présente clause.

Si elle reste sans effet dans le délai indiqué, elle est suivie d'une seconde lettre recommandée avec accusé de réception prononçant la résiliation du contrat.

10. 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.

Dans le cadre du présent contrat, l'architecte conserve ses droits d'auteur et notamment l'entière propriété artistique de ses plans, études, avant-projets, etc. avec l'exclusivité des droits de reproduction de ceux-ci et de l'œuvre exécutée.

L'architecte dispose du droit de prendre des photographies du bâtiment, y compris des espaces intérieurs, dans des conditions à déterminer avec le maître d'ouvrage le moment venu.

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, dès lors qu'il est à jour du paiement des honoraires dus à l'architecte. Il ne peut faire usage des prestations pour lesquelles il ne se serait acquitté des honoraires correspondants.

Dans l'hypothèse où le maître d'ouvrage poursuit, sans le concours de l'architecte, auteur de l'œuvre, la réalisation de l'opération, objet du présent contrat, il respecte son œuvre et se rapproche de l'architecte avant toute modification envisagée.

11. LITIGES

Les parties mettront tout en œuvre pour régler amiablement et transactionnellement tout litige qui pourrait survenir à l'occasion de l'interprétation et de l'exécution du présent contrat.

Dans l'hypothèse où la procédure amiable n'aboutit pas, seuls les tribunaux belges seront compétents pour connaître du litige entre parties.

Suivant la loi du 26 juin 1963, le Conseil de l'Ordre au tableau duquel l'architecte est inscrit, peut également intervenir dans les différends en matière d'honoraires et ce, à la demande conjointe des parties.

12. DONNEES PERSONNELLES

Le maître d'ouvrage peut consentir ou s'opposer à ce que l'architecte collecte et traite ses données personnelles dans le but de mener à bien la mission qui lui est confiée, et des tâches visées à l'annexe 1. Il peut également consentir ou s'opposer à ce que ses données soient stockées à des fins d'information ultérieure.

Par « données personnelles » ou « données à caractère personnel », on entend toute information se rapportant à une personne physique identifiée ou identifiable.

Outre l'accomplissement des tâches visées à l'annexe 1, la collecte et le traitement des données sera notamment utile pour :

- Correspondre avec le maître d'ouvrage et avec les autres intervenants
- Facturer les honoraires
- Etablir le programme
- Rédiger tout dossier, en ce compris les plans
- ...
- ...

Les données personnelles seront traitées personnellement par l'architecte, ainsi que par tout membre de son personnel administratif ou collaborateur choisi par lui. L'architecte sera le responsable des données stockées. L'architecte s'assure que les données personnelles du maître d'ouvrage sont stockées de manière sécurisée et que leur confidentialité sera respectée. Le maître d'ouvrage consent à ce que ses données soient communiquées à des tiers par l'architecte, lorsque cette communication est absolument nécessaire à la réalisation de la mission d'architecture qui lui est confiée.

Les données sont stockées pour la durée du traitement du dossier/projet. Les données seront ensuite stockées pour une durée de 10 ans à compter de la fin des prestations exécutées par l'architecte dans le cadre de la

mission confiée afin de lui permettre notamment de respecter ses obligations en matière de responsabilité durant cette période.

Le maître d'ouvrage a un droit d'accès et de vérification à ses données personnelles. Celles-ci seront rectifiées en cas d'erreur et le maître d'ouvrage aura droit à obtenir indemnisation du dommage qui serait subi du fait de la perte, l'altération ou le vol de ses données.

À tout moment, le maître d'ouvrage pourra retirer son consentement, par simple écrit adressé à l'architecte.

Le maître d'ouvrage a le droit à la portabilité de ses données personnelles, et les recevoir dans un format susceptible d'être lu par un autre architecte. L'architecte à la mission duquel le MO met fin et qui transmettrait les données personnelles de son client à son successeur respecte parfaitement ce droit à la portabilité.

Le maître d'ouvrage consent/ne consent pas (*) à ce que l'architecte collecte et traite ses données personnelles dans le but de mener à bien la mission qui lui est confiée, et des tâches visées à l'annexe 1.

Le maître d'ouvrage consent/ne consent pas (*) à ce que ses données personnelles soient stockées à des fins d'information ultérieure.

Signature du maitre de l'ouvrage relative au point 12 :

.....

13. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les parties conviennent des dispositions particulières ci-après :

Fait à , le

En autant d'exemplaires que de parties, chacune reconnaissant avoir reçu le sien.

Les parties déclarent que chaque article de la présente convention a été intégralement négocié, discuté et accepté.

Le maître d'ouvrage déclare avoir pu poser toutes les questions qu'il souhaitait à l'architecte quant au fait de lui confier ses données personnelles, pour l'exécution de la mission d'architecture.

La présente convention a été signée après un temps de réflexion de 8 jours minimum.

L'architecte
(signature)

Le maître d'ouvrage
(signature)