

Architecte - Maître de l'ouvrage

Entre les soussignés d'une part et,

.....
.....

ci-dessous dénommé le "maître de l'ouvrage";

d'autre part

Bureau d'Architecte Cousin sprl – 7c Bld d'Avroy, 4000 LIEGE (tél. 04-252.57.08 – fax. 04-252.57.07)

ci-dessous dénommé "l'architecte" et inscrit au tableau de l'Ordre des Architectes de la province de Liège ayant son siège social 18 rue des XXII 4000 LIEGE.

Article 1: Objet de la convention négociée.

Le maître de l'ouvrage charge l'architecte de la mission complète d'architecture relative aux travaux repris ci-dessous:

- 1.1. Le maître de l'ouvrage décide de faire réaliser :.....
selon le programme suivant:
.....

Sur sa propriété sise à(commune, parcelle, cadastre, lieu).

Préalablement aux premières études, il communique à l'architecte les titres de propriété et les caractéristiques du lieu, notamment les plans de bornage et de nivellement, les prescriptions urbanistiques, les servitudes, les nuisances éventuelles dues au voisinage et toutes autres informations utiles.

Le maître de l'ouvrage indique, au besoin avec l'aide de son géomètre, les limites précises du bien.

- 1.2. Les travaux à réaliser sont estimés sommairement et provisoirement en fonction du programme. Ils correspondent à une valeur de l'ordre de
..... - Euros. Htva (cfr ann. Jointe)

Ce montant n'est donné qu'à titre indicatif, il est calculé sur base de prix unitaires moyens par m² de travaux envisagés. Ce montant servira de base au calcul des honoraires en attendant la réalité des offres de prix.

Toutefois le coût des travaux ne pourra être déterminé précisément que sur base d'offres de prix d'entreprises (offres demandées avec les plans de soumissions et le cahier spécial des charges décrivant les matériaux et options choisis en accord avec le maître de l'ouvrage / ce qui n'est pas déterminé à ce jour).

Par défaut, sans demande explicite, le budget ne comprend pas les finitions et décorations intérieures (peinture, luminaires, tissus, aménagement des abords, ...)

- 1.3. Les travaux seront réalisés par :

Article 2 - Mission et obligations de l'architecte

- 2.1. Mission complète

L'architecte est le conseiller artistique et technique du maître de l'ouvrage, dont il sert les intérêts conformément à la loi et l'intérêt général. Il n'est pas, sauf convention contraire, son mandataire. Ses obligations sont exclusivement de moyen. Les différents entrepreneurs sont les garants de la bonne exécution.

2.1.1 En conséquence, le maître de l'ouvrage confie à l'architecte la mission architecturale qui comprend :

- l'étude du programme - l'établissement de l'avant-projet – coût présumé des travaux;
- l'établissement du dossier pour la demande d'autorisation de bâtir -l'établissement du projet pour exécution - la rédaction du cahier des charges - le cas échéant accompagné du métré (cfr. 3.1) et des détails techniques;
- la collaboration aux opérations de soumission et d'adjudication;
- le contrôle de la conformité des travaux exécutés aux stipulations du marché et aux règles de l'art. L'architecte n'est pas le garant de la bonne exécution d'entreprise à l'égard du maître de l'ouvrage.
- une coordination des travaux mais non des entreprises.
- le contrôle et la vérification des mémoires;
- l'assistance aux opérations de réception.

- 2.2 L'architecte effectue, personnellement ou par l'intermédiaire d'un représentant ayant même qualification légale, toutes les visites périodiques sur chantier, nécessaires au contrôle des travaux (vérification générale des travaux exécutés) sans pour autant assurer une surveillance permanente du chantier.

Il dressera procès verbal des vices, manquements et malfaçons éventuels qu'il décèle et en communiquera copie, avec ses recommandations, au maître de l'ouvrage et à l'entrepreneur

- 2.3 Ne font pas partie de la présente convention : la coordination pour la sécurité et la protection de la santé sur les chantiers - les études techniques spécialisées en matière de stabilité, des installations sanitaires, chauffage, acoustique, etc... - états des lieux - relevés topographiques - études du sol - informations et dossiers des primes éventuelles – le calcul PEB (performance énergétique des bâtiments) - expertise et toute autre mission non reprise à l'article 2.1.1., sont en dehors de la mission architecturale faisant l'objet de la présente convention. La désignation des ingénieurs et spécialistes est faite par le maître de l'ouvrage avec approbation préalable de l'architecte. Le maître de l'ouvrage veillera à ce que leur responsabilité soit couverte par une assurance. Les ingénieurs et spécialistes conviennent avec le maître de l'ouvrage de leur mission et rémunération; ils sont notamment chargés de contrôler par eux-mêmes sur chantier les travaux qu'ils ont prescrits.
- 2.4. Résiliation par l'architecte :
Lorsque l'architecte 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 due au maître de l'ouvrage, notamment en raison du surcroît d'honoraires revenant à l'architecte qui sera appelé à achever la mission.

Article 3 - Honoraires de l'architecte

- 3.1. Les honoraires de l'architecte sont fixés conformément à ce qui à été négocié entre les parties.
Honoraires selon catégorie ou forfaitaire :.....
Supplément d'honoraires (non compris dans le montant repris ci-dessus) :
- pour métré :10 % du montants des honoraires.....soit : €.....
- pour travaux par entreprises séparées :1 % du montant des travaux..... soit : €.....
- pour missions spéciales :Dossier pour obtention de prime (s) : taux horaires art.3.4.(*).
- pour relevé topographique :sur devis.....
- PEB :Ff 750,00€.....
- pour frais divers : ...frais de dossier permis de bâtir :FF 300.00€ - frais de dossier de soumissions :8,00€ / demande...
(*) L'architecte ne peut cependant donner aucune garantie quant à l'obtention des primes éventuelles et ne peut être tenu responsable de la non acceptation de celle-ci.
- Ils sont calculés sur le coût total de l'immeuble, les travaux exécutés, par le maître de l'ouvrage inclus (estimés à leur valeur d'exécution par entreprises), c'est-à-dire toutes les dépenses généralement quelconques occasionnées au maître de l'ouvrage du fait de la construction jusqu'à la réception définitive, à l'exception de taxes, raccordements, aux différents réseaux de distribution et
- Les honoraires seront provisoirement calculés sur base de l'estimation de l'article 1.2. Ils feront l'objet d'un ajustement sur base des coûts réels, y compris la révision contractuelle. Les abattements pécuniaires éventuels ne sont pas déduits pour le calcul des honoraires.
La TVA est à charge du maître de l'ouvrage. Elle n'est jamais incluse dans les taux ou prix unitaires repris ci-dessus.
- 3.2 Les honoraires sont payés comme suit :
a) 10% à titre provisionnel à la signature du contrat – b) 40% à la remise des documents de demande d'autorisation de bâtir – c) 20% à la remise des documents de soumission – d) 25% au fur et à mesure de l'avancement des travaux, par versements réguliers à dater de l'ouverture du chantier – e) 5% à la réception provisoire.
Soit : a).€. b)€. c)€. d)€. e) €
- (Autre) :
- Tous les documents prévus à l'article 2.2.1. sont fournis en triple exemplaires. Les exemplaires supplémentaires seront portés en compte.
- 3.3. Les honoraires produiront intérêts au taux légal en vigueur, à dater du trentième jour suivant la date de l'état, par la seule échéance du terme, sans mise en demeure.
Après ce délai et après mise en demeure, l'architecte pourra mettre fin à la présente convention. En outre, le montant de toute facture qui reste impayé à l'échéance est majoré de 15% à titre de clause pénale forfaitaire et irréductible avec un minimum de 75 €.
- 3.4 En cas de prolongation de six mois du délai de construction prévu au contrat d'entreprise, en raison d'un retard dû au maître de l'ouvrage ou à l'entrepreneur, l'architecte pourra introduire un décompte d'honoraires supplémentaires justifié par heure au tarif en vigueur.
En cas d'accomplissement par l'architecte de devoirs non compris dans sa mission, il aura droit à des honoraires supplémentaires calculés au prix hors tva de ...72 € de l'heure.....
- 3.5. Modifications :
Une rémunération supplémentaire est due si un organisme officiel exige des modifications qui ne sont pas imposées par un quelconque règlement. Il en sera de même pour toutes modifications apportées par le maître de l'ouvrage au projet, après l'élaboration des plans définitifs (taux horaires voir art. 3.4).

Article 4 - Responsabilité de l'architecte et assurance

- 4.1. Les responsabilités, contractuelle et décennale, de l'architecte seront réglées selon les lois en vigueur et le règlement de déontologie. La responsabilité civile professionnelle est couverte par une assurance. *Compagnie Protect sa Police n° 00/N.03046*
- 4.2. L'architecte n'assume pas les conséquences financières des erreurs, retards et fautes des autres édificateurs tels que l'entrepreneur, l'ingénieur, le coordinateur sécurité, etc. en ce compris la radiation ou l'absence d'enregistrement. D'autre part, il n'est pas responsable des défauts internes de conception ou de fabrication des matériaux et fournitures.
En conséquence, l'architecte n'assume aucune responsabilité in solidum avec aucun autre édificateur, dont il n'est jamais obligé à la dette à l'égard du maître de l'ouvrage. Celui-ci renonce expressément à l'obligation in solidum.
- 4.3. La responsabilité pour vices cachés autres que graves prévu à l'article 1792 du code civil s'étend sur une période d'un an à partir de la réception provisoire. Ces vices doivent être dénoncés durant cette période.
- 4.4. Le maître de l'ouvrage marque son accord pour que l'architecte ne puisse jamais être appelé en garantie en cas de trouble de voisinage (art. 544 code civil), de même que sa responsabilité ne sera pas engagée en cas de non respect des règlements d'urbanisme résultant d'un fait imputable au maître de l'ouvrage.

Article 5 - Droits d'auteur

- 5.1 L'architecte conserve, nonobstant paiement des honoraires, ses droits d'auteur et notamment l'entière propriété artistique de ses plans, études, avant-projets, etc., avec l'exclusivité des droits de reproduction, sous quelque forme que ce soit, tant des documents que de l'oeuvre proprement dite, sur laquelle il aura en outre le droit de faire apposer sa signature, à ses frais. L'architecte est dès à présent autorisé à prendre des prises de vue photographiques ou cinématographiques du bâtiment de l'extérieur comme de l'intérieur.

Article 6 - Obligations du maître de l'ouvrage

- 6.0. Le maître de l'ouvrage reconnaît avoir été informé par l'architecte soussigné de la nécessité de l'intervention d'un coordinateur de sécurité & santé suivant A.R. du 25.01.2001 (M.B. 07.02.01), et des diverses implications y relatives. Les honoraires de celui-ci seront pris en charge par le maître de l'ouvrage suivant contrat séparé signé avec le coordinateur. Une copie sera remise à l'architecte dès la phase d'étude du projet. De plus l'architecte informe le maître de l'ouvrage que la phase de conception ne peut être entamée avant que le coordinateur sécurité ne soit désigné. Le coordinateur sera assuré en responsabilité civile professionnelle et produira copie de son contrat d'assurance sur simple demande de l'architecte.
- 6.1. Le maître de l'ouvrage établit et assure le budget nécessaire au respect du programme et veille au déblocage des crédits en temps opportun. Il communique immédiatement à l'architecte le montant des sommes versées aux entrepreneurs.
Le maître de l'ouvrage reconnaît disposer en temps voulu du budget nécessaire pour financer ces travaux. Les travaux ne commenceront pas avant l'approbation du maître de l'ouvrage du bilan financier global (calculé sur base des devis reçus). Si le maître de l'ouvrage commençait les travaux avant cette approbation, il en assumerait les conséquences budgétaires.
- 6.2. Le maître de l'ouvrage signe toute démarche nécessaire à l'obtention des autorisations afférentes aux travaux convenus et exerce personnellement, le cas échéant, toute voie de recours contre l'autorité concernée ou les tiers. Le maître de l'ouvrage informera l'architecte par écrit de l'obtention du permis de bâtir (*avec copie du permis et du cartouche du(des) plan(s) reprenant les timbres et cachets de la commune*) ainsi que du début des travaux pour qu'il puisse exercer son devoir de contrôle. L'architecte ne pourra jamais être tenu responsable en raison de faits intervenus avant cette notification.
Tous les documents administratifs ou civils destinés à la conception ou à l'exécution des travaux, et particulièrement le permis de bâtir et ses annexes, sont transmis sans délai à l'architecte par le maître de l'ouvrage.
- 6.3. Le maître de l'ouvrage peut en tout temps, résilier la présente convention, sans motif.
Dans ce cas, le maître de l'ouvrage paie les honoraires pour les prestations accomplies par l'architecte et une indemnité en fonction des frais engagés et du préjudice éventuel (avec un min. de 50% sur les honoraires restants). Il en va de même lorsque l'architecte est mis dans l'impossibilité d'achever sa mission, pour des raisons qui ne lui sont pas imputables.
- 6.4. L'architecte est en droit de considérer que le maître de l'ouvrage renonce à l'exécution des travaux prévus, à défaut pour ce dernier de les entamer et de les poursuivre normalement dans un délai maximal de deux ans à partir de leur acceptation de l'autorisation de bâtir.

En ce cas, la présente convention est résiliée pour la partie non exécutée et l'architecte peut prétendre aux honoraires et à l'indemnité prévus à l'article 6.3.

- 6.5. Le maître de l'ouvrage fixe son choix sur des édificateurs compétents et solvables qui, outre la condition prévue à l'article 4.2., lui fournissent la preuve de leur agrégation et enregistrement. L'examen de la validité de l'enregistrement est à charge du maître de l'ouvrage.
Le maître de l'ouvrage s'interdit de donner directement des ordres aux entrepreneurs; s'il enfreint cette interdiction, il en assumera les risques et la responsabilité.
Si l'architecte émet des réserves sérieuses sur la compétence ou la solvabilité d'un soumissionnaire et si ce dernier est désigné par le maître de l'ouvrage, l'architecte peut se départir du reste de sa mission par simple notification recommandée adressée au maître de l'ouvrage.
Dans ce cas, l'architecte peut prétendre aux honoraires et à l'indemnité prévus à l'article 6.3.
Le maître de l'ouvrage vérifiera avant chaque paiements si l'entrepreneur a des dettes fiscales et/ou sociales et effectuera le cas échéant, les retenues nécessaires sur les factures en faveur du fisc et/ou de l'ONSS. L'architecte ne pourra être en aucune façon tenu responsable des conséquences financières du non respect de l'obligation de retenue et versement au fisc et/ou à l'ONSS.
- 6.6. Dès le commencement du chantier, le maître de l'ouvrage fait assurer l'immeuble contre les risques d'incendie, dégâts des eaux, tempêtes, grêle et neige, bris de vitrage, R.C. immeuble, dommages corporels aux visiteurs.
- 6.7. Dès la réception provisoire, le maître de l'ouvrage fait aménager les abords de l'immeuble et entretiendra ce dernier en bon père de famille. A cet effet, il se référera notamment au carnet d'entretien des bâtiments disponible au CSTC. En cas de travaux exécutés par le maître de l'ouvrage, celui-ci a pour obligation de terminer, dans les règles de l'art, les ouvrages qu'il s'est réservés.

Article 7 - Réceptions

- 7.1. L'immeuble fait l'objet d'une réception provisoire lorsqu'il est, dans son ensemble, terminé. La réception provisoire entraîne agrégation par le maître de l'ouvrage de l'immeuble dans son état apparent et constitue donc le point de départ de la garantie décennale.
La réception provisoire met fin aux obligations contractuelles de l'architecte à l'exception de l'assistance au maître de l'ouvrage jusqu'à la réception définitive.
- 7.2. Un an après la réception provisoire, la réception définitive est acquise sauf observation écrite du maître de l'ouvrage.
- 7.3. L'architecte assistant le maître de l'ouvrage lors des opérations de réceptions apprécie, si les malfaçons doivent entraîner une réfection, un abatement pécuniaire ou le refus de celle-ci. Ainsi éclairé, le maître de l'ouvrage ne peut passer outre qu'à ses risques et périls.
- 7.4. La réception provisoire est constatée par un procès-verbal écrit contradictoirement dressé et signé par toutes les parties.
D'autre part, lorsque l'entrepreneur refuse de signer la réception provisoire, celle-ci est valablement acquise à l'égard de l'architecte, dès que son procès-verbal est signé par le maître de l'ouvrage. Toutefois, le paiement du solde d'entreprise, l'occupation ou la prise de possession sans aucune réserve équivalent à la réception provisoire, aux risques et périls du maître de l'ouvrage.

Article 8 - Divers

- 8.1. Seuls les tribunaux de **Liège** sont compétents pour connaître les litiges éventuels entre parties

Fait à Liège, le, en autant d'exemplaires que de parties, chacune reconnaissant avoir reçu le sien.

« l'Architecte »

« Le maître de l'ouvrage »

Claude COUSIN

Pour la sprl.

Signature(s) + mention "Lu et approuvé"