

CONTRAT ARCHITECTE – MAITRE DE L'OUVRAGE

Entre le soussigné :

ci-dessous dénommé "Maître de l'Ouvrage", d'une part, et

ci-dessous dénommés "L'Architecte", inscrits au tableau de l'Ordre des Architectes de la Province de HAINAUT
d'autre part ; il est convenu ce qui suit :

Article 1

Objet du contrat

1.1 Le maître de l'ouvrage charge l'architecte de la mission complète d'architecture telle que définie à l'art. 4 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, à savoir l'établissement des plans et le contrôle de l'exécution des travaux, conformément aux dispositions en vigueur régissant la profession d'architecte.

1.2 La mission de l'architecte se rapporte :

à des travaux de construction d'une habitation unifamiliale isolée sur un terrain situé

1.3 Le maître de l'ouvrage communique à l'architecte les éléments de son programme ainsi que toutes les données en sa possession (titre de propriété, plans de bornage et de nivellement, extrait de plans cadastraux, prescriptions urbanistiques, servitudes, rapport d'essais de sol – 3 sondages à 10T minimum, plans d'impétrants, etc.).

1.4 Le cas échéant, les extraits de plans cadastraux ainsi que la liste des noms des propriétaires des biens voisins situés dans un rayon de 50m autour des limites de votre terrain éventuellement demandés dans le cadre d'une procédure d'enquête publique ou simplement exigés par les autorités urbanistiques sont également à fournir par le Maître de l'Ouvrage. L'architecte peut en faire la demande auprès de l'administration du cadastre, les frais relatifs à ces documents ne font pas partie des honoraires et sont à charge du Maître de l'Ouvrage.

1.5 Les travaux doivent être conçus en fonction du programme soumis par le Maître de l'Ouvrage à l'Architecte **pour une réalisation correspondant**

1.6 Une estimation du montant des travaux en fonction du programme arrêté sera établie de commun accord lors de l'approbation de l'avant-projet par le maître de l'ouvrage.

1.7 Toutefois, le coût des travaux ne pourra être déterminé que sur base des remises de prix des entreprises.

Article 2

Mission de l'architecte.

L'architecte est le conseiller artistique et technique du maître de l'ouvrage. Il conçoit les ouvrages et en contrôle l'exécution.

Il s'acquitte de sa mission dans un délai raisonnable en fournissant, en temps utile, les prestations requises par la nature et l'importance des diverses opérations de la construction.

Sa mission comprend normalement les devoirs suivants :

- 1 - Le cas échéant, l'établissement des relevés de la situation existante. En effet, en fonction de certains critères (à voir suivant configuration et/ou relief des lieux), l'architecte se réserve le droit de demander au Maître de l'Ouvrage de faire appel à un géomètre disposant du matériel topographique adéquat pour réaliser le relevé de la situation existante notamment si le relief important du terrain, la présence de bâtiment existant, etc. en nécessitent l'intervention. Ce point sera convenu après visite des lieux par l'architecte.
- 2 - l'établissement des esquisses nécessaire à la bonne compréhension du projet (maximum trois)
- 3 - l'établissement des estimations (au m² ou au m³) sur base des esquisses.
- 4 - l'établissement de l'avant-projet

- 5- l'établissement du permis de bâtir et des documents administratifs,
- 6- l'établissement du projet d'exécution.
- 7- la rédaction du cahier des charges et métrés,
- 8- la collaboration aux opérations de soumissions et d'adjudication,
- 9- le contrôle de la conformité des travaux exécutés aux stipulations du marché et aux règles de l'art. Ce contrôle n'est pas une surveillance, l'Architecte n'est pas le garant de la bonne exécution. Le contrôle implique une coordination des travaux mais non des entreprises. L'Architecte ne peut être rendu responsable des retards d'exécution sauf s'ils lui sont personnellement imputables.
- 10- l'assistance aux opérations nécessaires aux réceptions (provisoire et définitive),
- 11- La vérification des mémoires, comptes et factures.

Article 3

Responsabilités et assurances.

3.1 La responsabilité civile professionnelle de l'architecte est couverte par la compagnie d'assurance

3.2. Le maître de l'ouvrage s'interdit de faire supporter par l'architecte les conséquences financières des erreurs, retards et fautes des autres participants à l'acte de construire: il ne pourra le rendre responsable des défauts de conception ou de fabrication des matériaux. L'architecte n'assumera aucune responsabilité in-solidum avec d'autres édificateurs dont il n'est pas obligé à la dette à l'égard du maître de l'ouvrage.

3.3 Dès le début du chantier, le maître de l'ouvrage fera assurer l'immeuble contre les risques dont il pourrait avoir à subir les conséquences ou assumer la responsabilité (incendie, dégâts des eaux, vol de matériaux et marchandises, dégâts corporels aux visiteurs, ...)

Article 4

Intervention des ingénieurs et conseillers techniques.

4.1 Le maître de l'ouvrage désignera, après consultation préalable de l'architecte, le(s) coordinateur(s) "sécurité et santé" conception et projet, le responsable « PEB », les ingénieurs et conseillers techniques chargés des études de stabilité, de béton armé ou techniques spéciales. Le maître de l'ouvrage conviendra avec eux de leur mission, en accord avec l'architecte. Il veillera à ce que leur responsabilité soit couverte par une assurance.

Le maître de l'ouvrage chargera les ingénieurs et conseillers techniques d'assurer, sous leur propre responsabilité, le contrôle des travaux qu'ils auront conçus.

4.2 L'architecte assumera la coordination des études des ingénieurs et conseillers techniques.

Article 5

Démarches administratives.

Le maître de l'ouvrage signera les demandes nécessaires à l'obtention des autorisations afférentes aux travaux et exercera, le cas échéant, toutes voies de recours contre l'autorité concernée ou les tiers. L'architecte déposera les demandes et remettra, pour preuve, au Maître de l'Ouvrage le récépissé de dépôt y relatif, les frais relatifs au traitement du dossier par l'administration (taxes et frais) restent à charge du demandeur et ne font pas partie des honoraires.

Tous les documents nécessaires à la conception et à l'exécution des travaux et plus particulièrement le permis de bâtir et ses annexes seront transmis à l'architecte dès leur réception par le maître de l'ouvrage.

Article 6

Choix de l'entrepreneur.

Le maître de l'ouvrage fixera librement son choix, après appel éventuel à la concurrence, sur le ou les entrepreneurs qui seront chargés par lui de l'exécution des travaux.

Le maître de l'ouvrage veillera à ce que l'entrepreneur choisi lui fournisse la preuve de son enregistrement, de son agrégation éventuelle et qu'il présente les garanties nécessaires en matière de compétence (accès à la profession), de solvabilité et d'assurance civile professionnelle.

L'inexécution de ces obligations ne peut avoir pour conséquence d'accroître les charges assumées par l'architecte du chef du contrôle de l'exécution des travaux.

Article 7

Contrôle des travaux.

L'Architecte effectuera personnellement ou par un représentant qualifié les visites périodiques nécessaires. Il informera le Maître de l'Ouvrage et l'Entrepreneur des vices, manquements ou malfaçons éventuels qu'il décèlera au moyen d'un rapport écrit de visite de chantier.

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.

Article 8

Réception des travaux et entretien.

8.1 L'architecte assistera le maître de l'ouvrage lors des opérations de réception des travaux. La réception fera l'objet d'un procès-verbal contradictoire signé par les parties et contresigné par l'architecte.

8.2 Le maître de l'ouvrage sera tenu de recevoir provisoirement les ouvrages à la requête de l'entrepreneur ou de l'architecte lorsque les travaux d'une entreprise déterminée seront, dans leur ensemble, terminés.

8.3 La réception provisoire accordée aux entreprises, fut-ce avec réserves, constituera le point de départ de la garantie décennale de l'architecte pour les travaux de nature à engager celle-ci conformément aux articles 1792 et 2270 du Code civil. Cette réception décharge l'architecte des vices cachés non concernés par l'article 1792. L'occupation des lieux sans réserves majeures équivaut vis-à-vis de l'architecte à la réception provisoire des ouvrages

8.4 L'architecte assistera le maître de l'ouvrage jusqu'à la réception définitive.

8.5 Le Maître de l'Ouvrage s'engage à entretenir l'immeuble en bon père de famille. A cet effet, il se référera notamment au carnet d'entretien des bâtiments disponibles au CSTC.

Article 9 Honoraires.	<p>9.1 Les honoraires correspondent en l'espèce :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ du coût total réel d'exécution des ouvrages, HTVA, c'est-à-dire les dépenses généralement quelconques du fait de la construction à l'exception des taxes, les travaux exécutés par le maître de l'ouvrage étant estimés à leur valeur d'exécution par entreprises. ➤ non compris les compléments éventuels ci-après. <p>9.2 En cas d'accomplissement par l'architecte de devoirs non compris dans sa mission, il aura droit à des honoraires supplémentaires calculés au</p> <p>9.3 Toute modification du projet non imputable à l'architecte donne lieu à un supplément d'honoraires sur base du tarif horaire prévu sous 9.2 ci-avant.</p> <p>9.4 L'exécution des ouvrages par corps d'état séparés entraîne une majoration du taux d'honoraires de 1,5% sur le montant total des travaux en raison des devoirs supplémentaires que cela implique pour l'architecte.</p> <p>9.5 L'établissement d'un métré avec l'accord du maître de l'ouvrage donne lieu à une majoration d'honoraires de 10%.</p> <p>9.6 Toute réduction du montant de la dépense totale qui serait le résultat d'une recherche supplémentaire de la part de l'architecte ou de pénalités infligées aux entrepreneurs ne donnera pas lieu à réduction de la base de calcul des honoraires.</p>
---------------------------------	--

Article 10 Exigibilité des honoraires.	<p>10.1 Les honoraires sont exigibles comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 10% de provision à la signature de la présente convention pour les prestations relatives à la conception du projet et des premières esquisses. ➤ 25% lors de la présentation de l'avant-projet. ➤ 15% lors du dépôt du dossier de demande de bâtir ➤ soit 50% (déduction faite des montants déjà perçus préalablement pour les prestations effectuées dans le cadre du pré-contrat d'architecture). <ul style="list-style-type: none"> ➤ 15% lors du dépôt du dossier d'adjudication (cahier des charges, métrés...). ➤ 30% au fur et à mesure de l'avancement des travaux ➤ 5% à la réception provisoire des travaux. <p>10.2 Si la note d'honoraires envoyée par l'Architecte ne fait l'objet d'aucune remarque valable de la part du Maître de l'Ouvrage dans les huit jours, les honoraires seront payables au grand comptant, dès réception de la note d'honoraires.</p> <p>10.3 Les sommes dues porteront intérêts de plein droit, au taux légal en vigueur pour les marchés de l'Etat, à dater du 30ème jour suivant la date de l'état d'honoraires, par la seule échéance du terme sans mise en demeure.</p>
--	---

Article 11 Prolongation des travaux.	Toute prolongation anormale des travaux non imputable à l'architecte donnera lieu à indemnisation de ce dernier des prestations supplémentaires sur base du tarif horaire prévu sous 9.2 ci-avant.
--	--

Article 12 Droits d'auteur.	<p>12.1 L'architecte conserve en toute hypothèse ses droits d'auteur et notamment l'entière propriété artistique de ses études et plans avec l'exclusivité des droits de reproduction de ceux-ci et de l'œuvre exécutée et ce sous toutes les formes et de quelque manière que ce soit. L'architecte est dès maintenant autorisé à prendre ou à faire prendre des prises de vues photographiques ou cinématographiques du bâtiment, de l'extérieur comme de l'intérieur.</p> <p>12.2 Le maître de l'ouvrage reconnaît à l'architecte le droit de signer son oeuvre dans des conditions à déterminer de commun accord. Les frais pouvant résulter de l'exercice, par l'architecte, du droit de signer l'œuvre restent à sa charge.</p>
---------------------------------------	---

Article 13 Résiliation.	<p>13.1 Le maître de l'ouvrage pourra résilier en tout temps la présente convention à charge par lui de régler les honoraires afférents aux prestations accomplies et de respecter les droits d'auteur de l'architecte.</p> <p>13.3 L'architecte mis dans l'impossibilité d'achever sa mission pour des raisons qui ne lui sont pas imputables aura également droit aux honoraires afférents aux prestations accomplies ainsi qu'à une indemnité correspondant à 10% des honoraires complets à titre de dédommagement.</p> <p>13.4 L'architecte est en droit de considérer la présente convention comme résiliée si sa mission ou les travaux sont interrompus depuis plus d'un an. Il aura droit en ce cas aux honoraires afférents aux prestations accomplies ainsi qu'à une indemnité correspondant à 10% des honoraires complets à titre de dédommagement.</p> <p>13.5 Si l'architecte renonce, sans motif valable, à poursuivre une mission qu'il a acceptée, il n'aura droit qu'aux honoraires afférents aux prestations accomplies sous réserve, éventuellement, d'une indemnité due au maître de l'ouvrage notamment en raison du surcroît d'honoraires à régler à l'architecte appelé à achever la mission.</p>
-----------------------------------	--

Article 14
Contestations.

Il est rappelé que la loi du 26 juin 1963 créant l'Ordre des architectes prescrit, en son article 18, que le conseil de l'Ordre :

- fixe le montant des honoraires à la demande conjointe des parties,
- donne avis en matière d'honoraires à la demande des Cours et Tribunaux.
- L'architecte n'assume aucune responsabilité in Solidum avec une autre partie intervenant dans l'édification, dont il n'est jamais obligé à la dette à l'égard du Maître de l'ouvrage ou de tiers.
- L'architecte n'assume aucune conséquence résultante du défaut d'enregistrement ou d'agrément d'un des entrepreneurs.
- Chacune des parties reconnaît avoir pris connaissance de la présente convention et avoir pu en négocier les termes et montants.

En cas de recours en justice, seuls les tribunaux de MONS sont compétents.

Article 15
Clauses particulières.

- Pour toutes les matières non expressément réglées par le présent contrat, il sera fait application des règles et usages consacrés par l'Ordre des Architectes.
- Le Maître de l'Ouvrage s'oblige à faire appel à des entrepreneurs enregistrés suivant les dispositions de la loi de réorientation économique du 04/08/1978 et de l'A.R. du 05/10/1978.
- Les entrepreneurs choisis unilatéralement par le Maître de l'Ouvrage et sous sa responsabilité s'engagent à se conformer aux règlements sur les bâtisses imposées par la Commune et/ou par la Ville et déclarent être en règle de cotisations vis-à-vis de l'O.N.S.S. et des Compagnies d'Assurances.

En autant d'exemplaires que de parties, chacune reconnaissant avoir reçu le sien. Signature précédée de la mention « lu et approuvé ».

Le Maître de l'Ouvrage,

Article 9 Honoraires.	<p>9.1 Les honoraires correspondent en l'espèce :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ du coût total réel d'exécution des ouvrages, HTVA, c'est-à-dire les dépenses généralement quelconques du fait de la construction à l'exception des taxes, les travaux exécutés par le maître de l'ouvrage étant estimés à leur valeur d'exécution par entreprises. ➤ non compris les compléments éventuels ci-après. <p>9.2 En cas d'accomplissement par l'architecte de devoirs non compris dans sa mission, il aura droit à des honoraires supplémentaires calculés au</p> <p>9.3 Toute modification du projet non imputable à l'architecte donne lieu à un supplément d'honoraires sur base du tarif horaire prévu sous 9.2 ci-avant.</p> <p>9.4 L'exécution des ouvrages par corps d'état séparés entraîne une majoration du taux d'honoraires de 1,5% sur le montant total des travaux en raison des devoirs supplémentaires que cela implique pour l'architecte.</p> <p>9.5 L'établissement d'un métré avec l'accord du maître de l'ouvrage donne lieu à une majoration d'honoraires de 10%.</p> <p>9.6 Toute réduction du montant de la dépense totale qui serait le résultat d'une recherche supplémentaire de la part de l'architecte ou de pénalités infligées aux entrepreneurs ne donnera pas lieu à réduction de la base de calcul des honoraires.</p>
---------------------------------	--

Article 10 Exigibilité des honoraires.	<p>10.1 Les honoraires sont exigibles comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 10% de provision à la signature de la présente convention pour les prestations relatives à la conception du projet et des premières esquisses. ➤ 25% lors de la présentation de l'avant-projet. ➤ 15% lors du dépôt du dossier de demande de bâtir ➤ soit 50% (déduction faite des montants déjà perçus préalablement pour les prestations effectuées dans le cadre du pré-contrat d'architecture). <ul style="list-style-type: none"> ➤ 15% lors du dépôt du dossier d'adjudication (cahier des charges, métrés...). ➤ 30% au fur et à mesure de l'avancement des travaux ➤ 5% à la réception provisoire des travaux. <p>10.2 Si la note d'honoraires envoyée par l'Architecte ne fait l'objet d'aucune remarque valable de la part du Maître de l'Ouvrage dans les huit jours, les honoraires seront payables au grand comptant, dès réception de la note d'honoraires.</p> <p>10.3 Les sommes dues porteront intérêts de plein droit, au taux légal en vigueur pour les marchés de l'Etat, à dater du 30ème jour suivant la date de l'état d'honoraires, par la seule échéance du terme sans mise en demeure.</p>
--	---

Article 11 Prolongation des travaux.	Toute prolongation anormale des travaux non imputable à l'architecte donnera lieu à indemnisation de ce dernier des prestations supplémentaires sur base du tarif horaire prévu sous 9.2 ci-avant.
--	--

Article 12 Droits d'auteur.	<p>12.1 L'architecte conserve en toute hypothèse ses droits d'auteur et notamment l'entière propriété artistique de ses études et plans avec l'exclusivité des droits de reproduction de ceux-ci et de l'œuvre exécutée et ce sous toutes les formes et de quelque manière que ce soit. L'architecte est dès maintenant autorisé à prendre ou à faire prendre des prises de vues photographiques ou cinématographiques du bâtiment, de l'extérieur comme de l'intérieur.</p> <p>12.2 Le maître de l'ouvrage reconnaît à l'architecte le droit de signer son oeuvre dans des conditions à déterminer de commun accord. Les frais pouvant résulter de l'exercice, par l'architecte, du droit de signer l'œuvre restent à sa charge.</p>
---------------------------------------	---

Article 13 Résiliation.	<p>13.1 Le maître de l'ouvrage pourra résilier en tout temps la présente convention à charge par lui de régler les honoraires afférents aux prestations accomplies et de respecter les droits d'auteur de l'architecte.</p> <p>13.3 L'architecte mis dans l'impossibilité d'achever sa mission pour des raisons qui ne lui sont pas imputables aura également droit aux honoraires afférents aux prestations accomplies ainsi qu'à une indemnité correspondant à 10% des honoraires complets à titre de dédommagement.</p> <p>13.4 L'architecte est en droit de considérer la présente convention comme résiliée si sa mission ou les travaux sont interrompus depuis plus d'un an. Il aura droit en ce cas aux honoraires afférents aux prestations accomplies ainsi qu'à une indemnité correspondant à 10% des honoraires complets à titre de dédommagement.</p> <p>13.5 Si l'architecte renonce, sans motif valable, à poursuivre une mission qu'il a acceptée, il n'aura droit qu'aux honoraires afférents aux prestations accomplies sous réserve, éventuellement, d'une indemnité due au maître de l'ouvrage notamment en raison du surcroît d'honoraires à régler à l'architecte appelé à achever la mission.</p>
-----------------------------------	--

CONVENTION LIANT L'ARCHITECTE ET LE MAITRE DE L'OUVRAGE

Il est convenu que le contrat d'architecture liant les 2 parties pour les travaux concernant le projet de :

Relatif à des travaux de :

prend fin le jour de l'obtention par le Maître de l'Ouvrage de l'avis des autorités urbanistiques.

A la demande du Maître de l'Ouvrage, la mission du concepteur s'est vue limitée à l'étude du projet, à l'introduction du dossier de demande du permis d'urbanisme ainsi qu'à son suivi jusqu'à l'obtention de l'avis des autorités urbanistiques.

L'architecte attire l'attention du maître de l'ouvrage sur l'importance de la loi du 20 février 1939 qui prévoit qu'un autre architecte doit obligatoirement prendre en charge le contrôle des travaux et qu'il est tenu d'avertir les autorités urbanistiques communales de toute limitation de la mission prévue au contrat d'architecture.

A défaut, le Maître de l'ouvrage assume seul les dommages et/ou préjudices résultant du non-respect de ce qui précède.

contenu du message

à

date

objet

Bonsoir Monsieur

comme convenu lors de notre rendez-vous de ce jeudi,

Voici la proposition d'honoraires pour le dossier de demande de permis de votre habitation;

- *permis d'urbanisme comprenant: avant-projet (maximum 3), visite à la commune, plans de permis, documents administratifs (hors Peb):*

- *si dérogation et/ou écart: +*

je reste à votre disposition pour toutes questions,

bien cordialement,

