

mai 2013

CONVENTION de **mission**

Architecte :

Maître de l'ouvrage :

SOMMAIRE

5	>	Art. 1 - Objet du contrat
6	>	Art. 2 - Budget
8	>	Art. 3 - Obligations de l'architecte
10	>	Art. 4 - Obligations du maître de l'ouvrage
13	>	Art. 5 - Honoraires de l'architecte
14	>	Art. 6 - Responsabilités et assurances
15	>	Art. 7 - Réception des travaux
16	>	Art. 8 - Résiliation de la convention
17	>	Art. 9 - Droit d'auteur
18	>	Art. 10 - Divers

Entre :

Société :
Valablement représentée par :
Numéro d'inscription à la banque carrefour :
Adresse/siège :
.....
Adresse pour l'envoi de toute correspondance en rapport avec le présent projet (si différente de l'adresse reprise ci-dessus) :
.....
Téléphone : Fax :
Adresse de facturation (si différente de l'adresse postale ci dessus) :
.....
Adresse email :

ci-dessous : **« le maître de l'ouvrage »**

Entre :

La société d'architecte :
Valablement représentée par :
Numéro d'inscription à la banque carrefour :
Inscrit(e) au tableau de l'Ordre des architectes de la province de
dont l'adresse est :
.....
Adresse/siège :
.....
Adresse postale pour tout envoi de correspondance officielle :
Adresse email valable pour toute communication en rapport avec ce projet :
.....

ci-dessous : **« l'architecte »**

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT

1.1 - Situation de l'immeuble ou du chantier

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

1.2 - La mission se rapporte

à la conception et au contrôle de l'exécution de l'ensemble des travaux (parachèvements compris, aménagement des abords et jardins non compris)

Remarques :
.....

Relatifs à la : (biffer les mentions inutiles) construction / rénovation / extension / transformation

D'un/ une :
(exemples : maison unifamiliale, immeuble à appartements, appartement, immeuble de bureau, commerce, logements sociaux, salle de sport, entrepôt, siège d'entreprise, usine, etc.)

Selon le programme suivant : (superficie au sol, le nombre de niveaux, de chambres, de salles d'eau, système de chauffage et d'énergie)

Exigences particulières :
.....

1.3 - Affectation du bien

- habitation privée
- habitation mixte (privée professionnelle)
- industrielle
- commerciale
- autres (à préciser) :

NB : le projet architectural, les matériaux, et les techniques mises en œuvre tiennent compte de l'affectation du bien mentionnée ci-après. Toute modification d'affectation doit être signifiée par écrit à l'architecte au plus tard avant le dépôt du dossier en vue de l'obtention du permis d'urbanisme.

1.4 - Mode d'exécution des travaux

Entreprise générale / entreprises séparées

CE QU'IL FAUT SAVOIR EN MATIÈRE BUDGÉTAIRE

2.1 - Les paramètres budgétaires

Le budget contractuel demeure une estimation sur un prix moyen au m² (finitions et matériaux standards) et est susceptible d'être modifiée en fonction des événements suivants :

1 - Reconnaissance du sol et fondations spéciales. Le budget est défini en supposant l'existence d'un bon sol ne nécessitant que des semelles classiques, non armées, implantées hors gel et en conformité avec l'importance du bâtiment.

Information au maître de l'ouvrage

Le maître de l'ouvrage est conscient du fait que le budget des postes terrassements, fondations, égouttage, ... est susceptible d'être affecté par la qualité du sol et les exigences de stabilité définies par le bureau d'études. Le maître de l'ouvrage est ici informé du fait que si les essais de sol (tests de pénétration locale) sont fortement conseillés et peuvent donner une idée de la capacité portante du sol, ils ne peuvent rendre compte de toutes les caractéristiques du sol (composition exacte, présence d'eau libre, hauteur de la nappe etc.) dont certaines peuvent ne se révéler que lors de la phase de terrassement-fouilles (ouverture du sol).

2 - Exigences des administrations, impositions légales ou réglementaires, impositions des services incendie, exigences particulières propres à l'activité du maître de l'ouvrage.

3 - Commandes complémentaires, travaux modificatifs ou les exigences particulières du maître de l'ouvrage (en matière d'écologie, d'acoustique, d'énergie, etc.).

4 - En cas de **travaux de rénovation et de transformation**, le maître de l'ouvrage est informé de ce que le budget est fixé en tenant exclusivement compte de l'état apparent des ouvrages existants et que, sauf instruction écrite de sa part, il n'a été procédé à aucun démontage ni investigation destructrice destinée à découvrir leur état ou composition cachée.

5. Augmentation du coût de la main d'œuvre et des matériaux postérieurement à la fixation du budget.

Les suppléments relevant de l'une ou l'autre des catégories visées ci-dessus (1 à 5) seront mentionnées au fur et à mesure par procès verbal dressés par l'architecte et, n'engageant pas sa responsabilité, ne pourront fonder un quelconque grief de dépassement de budget.

2.2 - Budget souhaité par le maître de l'ouvrage

Le maître de l'ouvrage met à disposition un montant deeuros pour réaliser l'opération de construction envisagée à l'article 1.2 du présent contrat.

Ce montant s'entend hors TVA, hors frais de raccordements, et hors honoraires de l'architecte et des spécialistes.

Ce montant ne représente pas le budget contractuel et contraignant dont question à l'article 2.3.

2.3 - Établissement du budget contractuel

Le budget contractuel, est celui, qui établi contradictoirement (sur la base d'une estimation sur un prix moyen au m² - finitions et matériaux standards) à la fin de la phase d'avant projet, représente le programme actualisé du maître de l'ouvrage sur la base duquel celui-ci demande à l'architecte d'entamer la confection du dossier administratif en vue de l'obtention du permis d'urbanisme ou lors de l'acceptation par le maître de l'ouvrage du dossier d'adjudication aux entreprises lorsqu'un permis d'urbanisme n'est pas nécessaire.

Jusqu'à l'établissement de ce budget, les estimations successives de l'architecte ne valent qu'à titre de simple renseignement et n'engage pas l'auteur de projet.

2.4 - Dépassement de budget

Le maître de l'ouvrage accepte, sans responsabilité de l'architecte, les augmentations de prix résultant des suppléments rendus nécessaires par les hypothèses visées sub 2.1., sans préjudice en sus, des aléas inhérents à la phase d'exécution.

2.5 - Dépassement de budget lors de la détermination du budget contractuel (2-3)

S'il apparaît une différence de plus de 10 % (cf NB) par rapport à l'estimation figurant au contrat (article 2.2), le maître de l'ouvrage aura la faculté de mettre fin à la convention sans indemnité de part ou d'autre moyennant paiement à l'architecte des honoraires afférents aux prestations accomplies sur base de l'estimation des travaux mentionnée au contrat.

(NB) : *il n'est pas tenu compte dans le calcul, des suppléments qui résulteraient de demandes complémentaires du maître de l'ouvrage par rapport au programme annexé au contrat, et /ou qui résulteraient de sa décision de modifier tout ou partie de l'affectation des locaux.*

ARTICLE 3 - OBLIGATIONS DE L'ARCHITECTE

3.1 - L'architecte est le conseiller technique du maître de l'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. Il n'est pas le garant du respect par les différents entrepreneurs de la bonne exécution et du respect du délai.

3.2 - Les prestations de l'architecte comportent en cas de mission complète (conception et contrôle)

3.2.1 - Phase 1 : mission d'avant-projet

- l'examen du programme et des conditions préalables,
- l'établissement de l'avant-projet accompagné d'une estimation du coût des travaux.

À la fin de la phase 1 c'est-à-dire après la remise de l'avant projet contenant le budget contractuel, les parties, ayant eu l'occasion d'apprécier la concordance de leurs vues et l'impact budgétaire du programme prévisionnel, pourront :

- soit poursuivre ensemble le projet,
- soit résilier unilatéralement la convention par lettre recommandée sans qu'aucune indemnité ne doive être payée, l'architecte n'ayant droit qu'aux honoraires stipulés à l'article A.5.2. pour la phase 1.

3.2.2 - Phase 2 : projet pour exécution

- l'établissement du dossier administratif de demande de l'autorisation de bâtir,
- l'établissement des plans d'exécution après obtention de l'autorisation de bâtir,
- rédaction du cahier des charges accompagné des métrés et de l'estimation,
- la coordination du projet avec les études de stabilité et de techniques spéciales,
- la désignation du coordinateur-projet et du coordinateur-réalisation, conformément à l'AR du 25 janvier 2001 lorsque cette désignation doit être faite, en vertu de l'AR précité, par l'architecte,

Information du maître de l'ouvrage

Le maître de l'ouvrage est informé qu'en vertu de l'art.6 de l'AR du 25 janvier 2001, l'architecte ne peut entamer ou poursuivre l'élaboration du projet tant que le coordinateur-projet n'est pas désigné. Le maître de l'ouvrage est informé qu'en vertu de l'art.6 de l'AR du 25 janvier 2001, les travaux ne peuvent débuter ou se poursuivre avant la désignation d'un coordinateur-réalisation.

- exécuter les obligations imposées à l'architecte par la réglementation PEB,

Le maître de l'ouvrage est informé qu'en vertu de la réglementation sur la performance énergétique des bâtiments (PEB), il lui incombe entre autres de désigner un rapporteur, un conseiller ou un responsable PEB et de se conformer aux dispositions de cette réglementation particulière.

- la collaboration aux opérations de soumission et d'adjudication,
- le contrôle de l'exécution des travaux,

Celui-ci consiste en un pouvoir de directive excluant le contrôle permanent ou une surveillance.

- la vérification des comptes,
- l'assistance aux opérations de réception.

3.2.3 - Détail des prestations

Les parties peuvent apporter ci-après des précisions sur le contenu des prestations afférentes aux missions mentionnées aux articles 3.2.1. et 3.2.2. (non exécution du métré, échelles et nombres d'exemplaires des esquisses, avant projet et plans, fixation d'un jour de réunion de chantier hebdomadaire, etc) ou encore préciser les prestations spéciales, non incluses dans la mission de base (cfr 3.6.), qui sont confiées à l'architecte :

.....
.....

.....
.....
(paraphe des parties)

3.3 - Coordination des entreprises

En cas d'entreprise générale, la coordination incombe à l'entrepreneur. En cas de corps d'états séparés, la coordination incombe au maître de l'ouvrage qui peut la confier à l'architecte ou à un bureau spécialisé moyennant une convention écrite.

3.4 - Les études spécialisées

L'architecte conseille en temps utile le maître de l'ouvrage sur le choix et la désignation de bureaux d'études spécialisés : stabilité, techniques spéciales (HVAC, acoustique, approvisionnement énergétiques autonomes, bilan écologique, etc).

À cet effet, des conventions écrites sont établies entre le maître de l'ouvrage et ces bureaux spécialisés. Si le maître de l'ouvrage charge l'architecte d'établir ces conventions en son nom, le maître de l'ouvrage en reste le cocontractant et s'engage à en assumer toutes les obligations.

Les spécialistes désignés assument l'entière responsabilité de leurs études et du contrôle de l'exécution des travaux relevant de ces études.

3.5 - Les missions de coordinateur sécurité – santé, ainsi que les missions de rapporteur, de conseiller ou de responsable PEB ne sont pas incluses dans le présent contrat

3.6 - Limites de la mission

Ne font pas partie de la présente convention :

- les études techniques spécialisées en matière de stabilité, d'acoustique, des installations électriques et sanitaires, de chauffage,
- le relevé de la situation existante du bien,
- relevés topographiques, études de sol,
- les prestations au titre d'expert,
- la surveillance spéciale des travaux,
- perspectives, maquette, images de synthèse et autres documents de présentation réalisés à la demande du maître de l'ouvrage,
- édition de documents fournis par la commune, et des plans de cadastre,
- frais de dossier du permis d'urbanisme réclamés par la commune,
- l'étude des titres de propriétés,
- la recherche et l'examen des servitudes, les relevés et règlement de mitoyennetés,
- les prestations supplémentaires pouvant résulter éventuellement de la faillite ou de la défaillance de l'entrepreneur,
- traduction des documents ou plans.

ARTICLE 4 - OBLIGATIONS DU MAÎTRE DE L'OUVRAGE

4.1.1 - Il s'engage à disposer en temps utile des fonds nécessaires au respect de la présente convention et des contrats d'entreprise.

4.1.2 - Il transmet à l'architecte en temps utiles toutes les informations nécessaires à l'élaboration du projet.

Information au maître de l'ouvrage

Si le projet du maître de l'ouvrage est destiné à accueillir, même partiellement, une activité industrielle, commerciale ou professionnelle, le maître de l'ouvrage lui remettra, par écrit dès le début de la phase d'avant projet, le relevé complet des exigences matérielles et réglementaires propres à cette activité et qui peuvent affecter, même de manière marginale, la configuration du projet, le choix des matériaux et des techniques ou le budget (par exemple : exigences techniques ou réglementaires en matière d'hygiène, de sécurité des personnes et des biens, d'outillage spécifique ou d'équipement professionnel, mise en œuvre de produits dangereux ou utilisation de substances particulières, etc.)

4.1.3 - Il transmet à l'architecte tous les documents intéressant le projet tels que les titres de propriété, les plans de la situation existante, les plans de bornage, nivellement, les prescriptions urbanistiques, les résultats des essais de sol (capacité portante, nappe phréatique), les impétrants existants, les nuisances dues au voisinage, les servitudes ainsi que l'autorisation de bâtir obtenue et ses annexes. L'architecte décline toutes responsabilités quant à la matérialité et réalité des renseignements et documents qui lui sont fournis par le maître de l'ouvrage ainsi qu'aux conséquences techniques et budgétaires pouvant en résulter.

4.1.4 - Il signe tous documents et effectue toutes démarches nécessaires 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. Il rassemble les informations utiles en matière de primes, subsides et déductions fiscales applicables à son projet et veille à introduire en temps utiles son dossier auprès de l'administration compétente.

Information au maître de l'ouvrage

Le maître de l'ouvrage est informé du fait que certains travaux - que ce soit en construction neuve, rénovation, transformation ou démolition - sont susceptibles de faire l'objet de primes ou subsides des pouvoirs publics (primes à l'embellissement, à la démolition, à l'amélioration de logement insalubre, à l'investissement dans les matériaux et appareils économes ou producteurs d'énergie renouvelable, à la réhabilitation etc.) ou encore d'abattements ou d'amortissements fiscaux. Il est donc important que le maître de l'ouvrage, **en temps utiles**, recueille auprès de l'administration les informations sur les conditions d'octroi des avantages applicables à son projet (nature des travaux, montants pris en considération, documents à obtenir des entrepreneurs, délai de soumission du dossier, etc.)

4.1.5 - Il renonce à tout recours à l'encontre de l'architecte en cas de non obtention de l'autorisation de bâtir ou d'autres autorisations administratives et primes, sauf pour une raison qui serait imputable à ce dernier et qui aurait déterminé à elle seule le refus de l'administration, et pour autant qu'il ait préalablement épuisé les voies de recours à l'encontre de ce refus.

4.1.6 - Si le maître de l'ouvrage n'entreprend pas les travaux ou ne les poursuit plus dans les 2 ans qui suivent la réception de l'autorisation de bâtir, l'architecte a le droit de considérer que la convention est résiliée et peut faire application des modalités reprises à l'article 8.1. de la présente convention. Dans ce cas, il appartient au maître de l'ouvrage de prendre toutes les dispositions pour éviter tout dommage.

4.1.7 - Il fixe son choix, avec l'assistance de l'architecte, sur des entrepreneurs compétents et solvables dont il vérifie avec l'aide de l'architecte l'accès à la profession en vue de la réalisation du projet dans les meilleures conditions de prix et de qualité.

4.1.8 - Le maître de l'ouvrage s'engage à vérifier, avant chaque paiement de facture à un entrepreneur, l'existence dans le chef de ce dernier de dettes sociales ou fiscales en interrogeant les organismes compétents par les moyens mis à sa disposition par le gouvernement et à opérer les retenues qui s'imposeraient.

Information au maître de l'ouvrage

Le maître de l'ouvrage est informé des conséquences financières d'un paiement fait à un entrepreneur ayant des dettes sociales ou fiscales : **solidarité avec l'entrepreneur pour ses dettes à concurrence de la valeur des travaux** (cf NB). Si l'entrepreneur a des **dettes sociales au moment du paiement d'une facture**, le maître de l'ouvrage doit opérer une retenue de {35} % sur le montant de la facture sauf si le montant de la facture atteint un montant minimum, comme prévu dans des dispositions légales ou réglementaires, auquel cas la retenue peut être limitée au montant de la dette réelle existante qui est établie par l'attestation ONSS fournie par l'entrepreneur concerné. Si l'entrepreneur a des **dettes fiscales au moment du paiement d'une facture**, une retenue de {15} % devra également être opérée selon les modalités prévues par le ministère des Finances. Le maître de l'ouvrage peut obtenir des informations sur la situation de l'entrepreneur auprès des sites internet de l'ONSS (www.onss.fgov.be) et du ministère des Finances (www.minfin.fgov.be et le call center 02/572.5757).

NB : cette sanction n'est pas applicable aux personnes physiques faisant exécuter des travaux à des fins strictement privées.

4.1.9 - Il veille à ce que les entrepreneurs disposent des assurances prévues au cahier des charges.

ARTICLE 4 - OBLIGATIONS DU MAÎTRE DE L'OUVRAGE

4.1.10 - Il prévient l'architecte, par pli recommandé, de l'obtention du permis d'urbanisme et ensuite du début des travaux. À défaut de justifier de cette communication, le maître de l'ouvrage, assume seul, à l'entière décharge de l'architecte les conséquences de toutes nature résultant pour lui ou pour les tiers de l'absence d'avertissement donné à l'architecte (absence du contrôle, non respect du permis d'urbanisme,...).

4.1.11 - Il appartient au maître de l'ouvrage de s'informer d'initiative des lois et règlements particuliers régissant l'opération de construire.

4.1.12 - Le maître de l'ouvrage ne fait aucun paiement s'il n'est pas en possession des documents prévus au cahier des charges ou au contrat d'entreprise. Il vérifie avant chaque paiement la situation ONSS et fiscale de l'entrepreneur selon les dispositions du paragraphe 4.1.8. du présent article.

4.1.13 - Pour tout état d'avancement ou paiement d'une tranche du prix des travaux, il doit obtenir l'accord écrit de l'architecte.

4.1.14 - Il s'interdit d'interférer dans la mission confiée à l'architecte et notamment de donner des ordres directement aux entrepreneurs. Si nécessaire, le maître de l'ouvrage met l'entrepreneur en demeure d'obtempérer aux remarques émises par l'architecte.

4.1.15 - Le maître de l'ouvrage se réservant la fourniture de certains matériaux déclare être compétent pour les réceptionner et vérifier leur conformité au cahier des charges. Il s'engage à fournir ces matériaux dans les délais requis. Le maître de l'ouvrage qui exécute les travaux en auto construction s'engage à tenir informé très régulièrement l'architecte de l'avancement des travaux réalisés afin de permettre à ce dernier d'organiser de manière optimale le contrôle de ceux-ci.

Information au maître de l'ouvrage

L'attention particulière du maître de l'ouvrage est attirée sur son obligation légale de recourir aux services d'un architecte inscrit au tableau pour le contrôle de tous travaux soumis à permis d'urbanisme.

ARTICLE 5 - HONORAIRES DE L'ARCHITECTE

Les honoraires sont calculés provisoirement sur base de l'estimation des travaux figurant à l'article 2.2 du présent contrat. Ils font l'objet d'un ajustement sur base du budget contractuel (article 2.3) et ensuite sur base des coûts réels de travaux au moment de la conclusion des contrats d'entreprises.

5.1 - Les honoraires sont calculés sur la valeur globale des travaux, c'est-à-dire sur toutes dépenses que le maître de l'ouvrage fera pour la réalisation des travaux nécessaires à l'exécution de l'objet du contrat et jusqu'à son complet achèvement. Dans celle-ci est comprise la valeur des travaux exécutés par le maître de l'ouvrage lui-même et les matériaux livrés par ses soins, à l'exclusion des taxes.

Les abattements pécuniaires éventuels obtenus en cours de chantier auprès des entrepreneurs ne sont pas déduits pour le calcul des honoraires.

5.2 - Les honoraires de l'architecte sont fixés et exigibles comme suit :

Le montant des honoraires de l'architecte sera de% du montant global des travaux HTVA.

Phase 1 :

1^{re} tranche :% à titre provisionnel, à la signature du contrat

2^e tranche :% à l'approbation de l'avant-projet

Phase 2 :

3^e tranche :% à l'introduction de la demande du permis de bâtir

4^e tranche :% à la remise des documents d'adjudication

5^e tranche : réactualisation des factures de 1 à 4, en fonction des offres d'entreprise

tranches 6 à 8 :% en trois tranches égales au fur et à mesure de l'avancement des travaux par versement réguliers à dater de l'ouverture du chantier

dernière tranche : solde à la réception provisoire.

5.3 - Les documents sont fournis au maître de l'ouvrage en.....exemplaire(s).

Les documents supplémentaires seront portés en compte.

5.4 - Les taxes sur les honoraires sont à charge du maître de l'ouvrage et ne sont pas incluses dans les chiffres ci-avant.

5.5 - L'exécution des ouvrages par corps d'état séparés entraîne une majoration du taux d'honoraires de% sur le montant total des travaux en raison des devoirs supplémentaires de coordination que cela implique pour l'architecte.

5.6 - 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 de l'ouvrage au tarif suivant : euro htva/heure.

5.7 - Toute somme due à l'architecte et non payée dans les 30 jours de son échéance est automatiquement et de plein droit majorée de% à titre de clause pénale, forfaitaire et irréductible, sans mise en demeure mais par la seule survenance du terme. En outre et dans les mêmes conditions, ces sommes sont dues et productives d'un intérêt moratoire de% par mois. En cas de non paiement à l'échéance, l'architecte peut suspendre sa mission à condition d'en avertir, par lettre recommandée au moins 15 jours à l'avance, le maître de l'ouvrage, les entrepreneurs, la commune, et l'Ordre des architectes.

Le maître de l'ouvrage confirme que la présente clause a été négociée entre parties conformément à la loi du 2 août 2002 relative aux clauses abusives dans les contrats conclus avec leurs clients par les titulaires de professions libérales.

5.8 - Toute prolongation anormale des travaux non imputable l'architecte donnera lieu à indemnisation de ce dernier des prestations supplémentaires sur base du tarif horaire prévu dans la présente convention et d'un décompte à justifier par l'architecte.

ARTICLE 6 - RESPONSABILITÉS ET ASSURANCES

6.1 - L'architecte déclare qu'il a souscrit un contrat d'assurance RC professionnelle auprès de EUROMAF sa succursale en Belgique (Bd Bischoffsheim 11 à 1000 Bruxelles) sous la police n°.....

6.2 - Dès le début du chantier, le maître de l'ouvrage fait assurer l'immeuble des conséquences d'incendie, dégâts des eaux, tempête, grêle, gel et neige, bris de vitrage, vols, responsabilité civile, troubles de voisinage, chômage commerciaux, conséquences des faillites des intervenants, notamment pour leur responsabilité professionnelle.

6.3 - Le maître de l'ouvrage s'assure pour les travaux qu'il exécute ou pour la fourniture qu'il se réserve.

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

6.5 - 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.

L'architecte n'assumera aucune responsabilité in solidum avec d'autres édificateurs de sorte qu'au cas où des fautes concurrentes de l'architecte et d'un ou plusieurs autres intervenants à la construction (entrepreneur, ingénieur, etc.) auraient contribué à causer un même dommage, le maître de l'ouvrage s'engage à ne réclamer réparation et poursuivre l'exécution contre l'architecte qu'en proportion de la part contributoire de ce dernier dans la survenance de ce dommage, cette proportion étant définie, soit de commun accord soit par expertise judiciaire.

Les parties marquent par la présente leur accord pour confier à l'expert judiciaire la mission de donner un avis sur les parts contributoires de chaque intervenant dans la survenance du dommage.

Le maître de l'ouvrage confirme que la présente clause a été négociée entre parties conformément à la loi du 2 août 2002 relative aux clauses abusives dans les contrats conclus avec leurs clients par les titulaires de professions libérales.

6.6 - La réception provisoire (cf article 7.1) met fin aux responsabilités contractuelles de l'architecte, hormis la responsabilité décennale et la responsabilité conventionnelle stipulée à l'article 6.7, même si les prestations de l'architecte ne sont pas encore achevées et notamment celles pour l'assistance éventuelle à la réception définitive.

6.7 - La responsabilité de l'architecte pour vices cachés autres que graves au sens des articles 1792 et 2270 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.

Le maître de l'ouvrage confirme que la présente clause a été négociée entre parties conformément à la loi du 2 août 2002 relative aux clauses abusives dans les contrats conclus avec leurs clients par les titulaires de professions libérales.

6.8 - Les parties s'interdisent toute citation en justice sans mise en demeure préalable.

6.9 - Dès la réception provisoire, la charge de l'entretien de l'immeuble et ses abords incombe au maître de l'ouvrage.

ARTICLE 7 - RÉCEPTION DES TRAVAUX

7.1 - Par lots, les ouvrages font l'objet d'une réception provisoire lorsqu'ils sont, dans leur ensemble, terminés. La réception provisoire accordée aux entrepreneurs, fût-ce avec réserves, entraîne agrégation par le maître de l'ouvrage des travaux dans leur état apparent et reconnaissance envers l'architecte de ce que la mission a été correctement exécutée. La réception provisoire constitue donc le point de départ de la responsabilité décennale de l'architecte et permettra la libération du solde des honoraires convenus. Lorsque la réception provisoire a été précédée d'une demande écrite dont la date est identifiable, les effets de celle-ci rétroagissent à la date de la demande.

7.2 - L'architecte assiste le maître de l'ouvrage lors des réceptions, et l'éclaire quant à l'état des ouvrages sur base de quoi le maître de l'ouvrage apprécie si les malfaçons éventuelles doivent entraîner une réfection, un abattement pécuniaire ou le refus de recevoir.

7.3 - La réception provisoire est constatée par un procès-verbal signé par le maître de l'ouvrage, et porté à la connaissance de l'entrepreneur. Ce PV acte les éventuelles retenues pour réfections et moins-values. 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.

7.4 - En cas de carence de l'une des parties, l'architecte dressera pour le maître de l'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 de l'ouvrage transmet par recommandée les procès-verbaux aux parties absentes à la signature.

7.5 - Un an après la réception provisoire, la réception définitive est acquise sauf objection motivée par écrit recommandé du maître de l'ouvrage.

ARTICLE 8 - RÉSILIATION DE LA CONVENTION

8.1 - Le maître de l'ouvrage peut en tout temps résilier la présente convention. Dans ce cas, il paie les honoraires pour les prestations accomplies par l'architecte et une indemnité couvrant la perte de bénéfice afférente à la partie de mission non exécutée. Les parties conviennent que cette indemnité est forfaitaire et correspond à ...% des honoraires restant à percevoir pour la partie de mission non accomplie. 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 (cf notamment 8.4 ci-dessous).

Le maître de l'ouvrage confirme que la présente clause a été négociée entre parties conformément à la loi du 2 août 2002 relative aux clauses abusives dans les contrats conclus avec leurs clients par les titulaires de professions libérales.

8.2 - Toutefois, il est expressément convenu que les parties pourront se dégager de toute obligation l'une envers l'autre, sans indemnité, avant accord sur l'avant-projet à charge par le maître de l'ouvrage de rémunérer l'architecte pour les devoirs accomplis et de respecter les droits d'auteur de l'architecte.

8.3 - L'architecte est en droit de considérer la présente convention comme résiliée si la mission ou les travaux sont interrompus depuis plus de 2 ans. Il aura droit en ce cas aux honoraires afférents aux prestations accomplies ainsi qu'à l'indemnité prévue à l'article 8.1.

8.4 - L'architecte peut mettre fin à sa mission et prétendre au paiement des honoraires et de l'indemnité visés à l'article 8.1 s'il est placé dans l'impossibilité d'exécuter celle-ci en raison de fait ou d'actes qui ne lui sont pas imputables tels que par exemple :

- le refus persistant d'un entrepreneur de respecter les consignes, le planning ou de donner suite aux demandes d'information ou de documents de l'architecte lorsque ce refus a été dénoncé au maître de l'ouvrage sans réaction écrite de ce dernier,
- le non respect des réglementations d'urbanisme, de sécurité, d'hygiène,
- les ordres donnés par le maître de l'ouvrage directement à l'entrepreneur pour des travaux qui relèvent de la mission de l'architecte,
- le fait pour le maître de l'ouvrage en auto construction de ne pas informer régulièrement l'architecte de l'avancement de ses travaux afin d'en permettre le contrôle régulier,
- le fait pour le maître de l'ouvrage de commencer les travaux sans en avertir l'architecte par écrit,
- le fait pour le maître de l'ouvrage de dénigrer la réputation ou le travail de l'architecte auprès d'un entrepreneur,
- le non respect par le maître de l'ouvrage d'une des obligations mentionnées à l'article 4 rendant impossible la poursuite de la mission.

ARTICLE 9 - DROIT D'AUTEUR

L'architecte conserve en toute hypothèse ses droits d'auteurs 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, tant des documents que de l'ouvrage sur lequel il a en outre le droit de faire apposer sa signature à ses frais.

L'architecte est dès maintenant autorisé à prendre ou à faire prendre des prises de vue photographiques ou cinématographiques du bâtiment, de l'extérieur comme de l'intérieur.

En cas de modification ou d'altération de l'œuvre, le propriétaire pourra être contraint à enlever à ses frais, si l'architecte lui en fait la demande, la signature apposée.

ARTICLE 10 - DIVERS

Seuls les tribunaux sont compétents pour connaître les litiges éventuels entre parties. Suivant la loi du 26 juin 1963, le Conseil provincial de l'Ordre au tableau duquel l'architecte est inscrit, peut intervenir dans les différends en matière d'honoraires à la demande conjointe des parties. Pour tout litige quelconque, chaque partie conservera la charge financière définitive des frais de conseils technique et juridique qu'elle aura exposés pour la défense de ses intérêts.

Le maître de l'ouvrage confirme avoir reçu les explications utiles sur les dispositions du présent contrat et plus particulièrement les articles 2.6, 5.7, 6.5, 6.7 et 8.1 qui ont été discutés et négociés entre parties conformément à la loi du 2 août 2002 relative aux clauses abusives dans les contrats conclus avec leurs clients par les titulaires de professions libérales.

(Paraphe du maître de l'ouvrage et de l'architecte)

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

L'architecte

Le maître de l'ouvrage

document édité par :

EUROMAF

➤ Assurance des Ingénieurs et Architectes européens ➤ Verzekering van de Europese Ingenieurs en Architecten

Boulevard Bischoffsheim, 11 bte 6 • B-1000 Bruxelles • Tél : 02 213 30 70 • Fax : 02 503 36 84

www.euromaf.com

Société anonyme d'assurance au capital de 9 250 000 € – Numéro d'entreprise : 478 841 983 – Succursale en Belgique