

Contrat Architecte - Maître de l'ouvrage.

Entre les soussignés :

, **représentée par**

«Titre» «Nom»

Ci-dessus dénommé "maître de l'ouvrage" domicilié ⁽¹⁾

«Adresse», «N» - «Code» «Ville»

d'une part, et

AAKV sprl – Architecture et Energie (www.aakv.be)

(société civile ayant emprunté la forme d'une sprl)

ci-dessous dénommé "l'architecte", domicilié :

32, Route de Genval à 1380 Lasne.

et inscrit au tableau de l'Ordre des Architectes de la province de Brabant d'expression française,

Autorité de surveillance compétente (<http://www.ordredesarchitectes.be/fr-be/>),

Législation (<http://www.ordredesarchitectes.be/fr-be/architecte-ma-profession/legislation/legislation>)

La fiche d'informations légales est jointe au présent contrat et en fait partie intégrante.

d'autre part,

il est convenu ce qui suit :

Objet du contrat

Article 1.

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,

1.2. La mission de l'architecte se rapporte au projet de :

«Concerné»

«Adresse_chantier» «N1» - «Code1» «Ville1»

Sur un terrain cadastré : Division «D», Section «S», N° «N2».

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, prescriptions urbanistiques, servitudes, etc...)

1.4. Le budget, hors taxes et honoraires, est de :€ suivant estimation du

1.5. 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.

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

Mission de l'Architecte

Article 2.

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) l'établissement de l'avant-projet et l'estimation provisoire du coût présumé des travaux ;
- 2) l'établissement du dossier de demande du permis d'urbanisme ;
- 3) l'établissement du dossier d'exécution comprenant les plans, cahier des charges, description des travaux, le cas échéant accompagné des métrés et détails d'exécution ;
- 4) la collaboration à la procédure d'adjudication ;
- 5) le contrôle de l'exécution des travaux ;
- 6) la vérification des mémoires (états d'avancement, décomptes, factures...) ;
- 7) l'assistance au maître de l'ouvrage lors des réceptions provisoire et définitive.

⁽¹⁾ S'il s'agit d'une personne morale, préciser sa dénomination, son siège social, la personne qui la représente et la qualité en laquelle elle agit.

Responsabilité et assurances

- Article 3.
- 3.1. L'architecte couvre sa responsabilité civile professionnelle par une assurance Assurance PROTECT sa
contrat n° 00 N04740
contrat n° 00 R04740
- 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...) ; Tous risques chantier.

Intervention des ingénieurs et conseillers techniques

- Article 4.
- 4.1. Le maître de l'ouvrage se charge de désigner les ingénieurs et conseillers techniques chargés des études de stabilité, de béton armé ou de techniques spéciales.
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. Le maître de l'ouvrage a pris connaissance des obligations reprises dans l'A.R. du 3/5/99 (Moniteur belge du 11/5/99) concernant les chantiers temporaires ou mobiles et plus spécifiquement l'obligation qui incombe à l'architecte de désigner un coordinateur projet et/ou un coordinateur réalisation avant de pouvoir entamer l'étude du projet ou avant l'exécution de l'ouvrage.
Le maître de l'ouvrage s'engage à supporter tous les charges et frais qu'engendre la désignation des coordinateurs et toute autre obligation qui lui incombe en raison de l'A.R. du 3/5/99 concernant les chantiers mobiles et temporaires.
- 4.3. L'architecte assumera la coordination des études des ingénieurs et conseillers techniques.

Démarches administratives

- Article 5.
- Le maître de l'ouvrage signera et déposera 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.
Tous les documents nécessaires à la conception et à l'exécution des travaux plus particulièrement le permis de bâtir et ses annexes seront transmises à l'architecte dès leur réception par le maître de l'ouvrage.

Choix de l'entrepreneur

- Article 6.
- 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, 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.

Contrôle des travaux

- Article 7.
- L'architecte effectuera personnellement ou à l'intervention d'un collaborateur qualifié, les visites nécessaires au contrôle de l'exécution des ouvrages, c'est-à-dire excluant toute surveillance permanente.
Il dressera procès-verbal des vices, manquements et malfaçons qu'il décèle et en communiquera copie, avec ses recommandations, au maître de l'ouvrage et à l'entrepreneur.
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.

Réception des travaux et entretien

- Article 8.
- 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 entrepreneurs, même 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 non concernés par l'article 1792.

L'occupation des lieux sans réserves majeures équivaut à la réception provisoire des ouvrages.

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

Un an après la réception provisoire, la réception définitive est acquise, sauf observations écrites du maître de l'ouvrage.

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 Centre Scientifique et technique de la construction.

Honoraires

Article 9.

9.1. Les honoraires correspondent en l'espèce à % du coût total réel d'exécution des ouvrages, hors TVA, c'est-à-dire les dépenses généralement quelconques du fait de la construction.

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 prix horaire hors TVA de 1200,00- € indexé à la date de ce jour.

9.3. Toute modification du projet non imputable à l'architecte donne lieu à des suppléments d'honoraires.

9.4. L'exécution des ouvrages par corps d'état séparé entraîne une majoration du taux d'honoraires de 1,5 % sur le montant total des travaux en des devoirs supplémentaires que cela implique pour l'architecte.

9.5. Dans le cas d'exécution des ouvrages par corps d'état séparé, l'architecte contactera au maximum 3 entreprises par poste.

9.6. L'établissement d'un métré avec l'accord du maître de l'ouvrage donne lieu à une majoration d'honoraires de 10 %.

9.7. Toute réduction du montant de la dépense totale qui serait le résultat de pénalités infligées aux entrepreneurs ne donnera pas lieu à réduction de la base de calcul des honoraires.

Exigibilité des honoraires

Article 10.

Les honoraires dus à l'architecte sont payables au comptant par tranches établies comme suit :

- 20 % d'acompte à la signature de la présente convention.
- 20 % lors de la remise au MO des documents de demande de Permis d'urbanisme.
- 20 % lors de la remise au MO des cahiers des charges et documents d'adjudication.
- 20 % lors de la réception provisoire des travaux de gros œuvre.
- 20 % suivant avancement du chantier.

Les sommes dues porteront intérêts de plein droit, au taux légal en vigueur pour les marchés de l'état, à dater du 30^e jour suivant la date de l'état d'honoraires, par la seule échéance du terme, sans mise en demeure.

Après ce délai et après mise en demeure, l'architecte pourra suspendre ses prestations pour autant que cette suspension n'entraîne aucune conséquence dommageable pour l'édifice.

Prolongation des travaux

Article 11.

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.

Droits d'auteur

Article 12.

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 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.

12.2. Le maître de l'ouvrage reconnaît à l'architecte le droit de signer l'œuvre 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. 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.

Résiliation

- Article 13.
- 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, ainsi qu'une indemnité de 25% sur le reste de la mission.
- 13.2. 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 de 25 % sur le reste de la mission.
- 13.4. L'architecte est en droit de considérer la présente convention comme nulle 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 de 25 % sur le reste de la mission lorsque l'architecte est mis dans l'impossibilité d'achever sa mission.
- 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.

Contestations

- Article 14.
- 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.
- En cas recours en justice, seuls les tribunaux de Nivelles sont compétents.

Obligations du maître de l'ouvrage

- Article 15.
- Le maître de l'ouvrage indique avec l'aide de son géomètre les limites précises du bien.
 - Le maître de l'ouvrage confirme ne pas avoir de mission en cours sur le même bien et pour le même projet auprès d'un autre architecte.
 - Le maître de l'ouvrage communique à l'architecte un plan borné du terrain comprenant les courbes ou points de niveaux.
 - Il remettra également :
 - les plans d'exécution de l'immeuble existant,
 - un extrait du plan cadastral dans un rayon de 50 m,
 - la liste des propriétaires voisins dans ce même rayon,
 - un extrait de matrice cadastrale
 - Le maître de l'ouvrage s'interdit de modifier les plans de permis de bâtir.
 - 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 vérifie l'enregistrement des entrepreneurs avant chaque paiement.
 - Le maître de l'ouvrage fixe son choix sur des édificateurs compétents qui lui fournissent la preuve de leur agrégation et enregistrement. 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 prévue à l'article 13.2.
 - Le maître de l'ouvrage se charge de toutes les démarches auprès des sociétés d'électricité, de gaz, téléphone et télédistribution pour les raccordements. Il contacte également les entreprises de décoration pour les rideaux, tentures, stores, mobilier d'intérieur, cuisine, etc.
Il fournit le plan de la cuisine à l'électricien avant la réalisation des travaux d'électricité.

Fait à Lasne, le

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

Pour AAKV,
Josip Kroppek, gérant sprl

Le maître de l'ouvrage,
«Titre» «Nom».