

CONDITIONS GÉNÉRALES

Article 1er Application

1.1. Les dispositions des présentes conditions générales sont applicables au cas par cas en fonction de leur pertinence au regard de la mission confiée à l'Architecte.

1.2. En cas de contrariété entre les dispositions des présentes et celles des conditions particulières ou de l'offre acceptée, ces dernières prévalent.

Article 2 Généralité

Les parties sont conscientes que la bonne fin du projet est tributaire de la confiance qu'elles se portent mutuellement.

Dans cette perspective et tout au long de la mission, elles privilégieront le dialogue et, le cas échéant, elles travailleront ensemble et de manière constructive à la résolution des problèmes qui viendraient à survenir.

Article 3 Mission

3.1. La mission confiée à l'Architecte est celle décrite dans les conditions particulières ou dans l'offre acceptée.

3.2. Les modifications ou extensions de la mission demandées par le Maître de l'ouvrage devront faire l'objet d'un écrit signé par les deux parties.

Article 4 Budget

4.1. L'évaluation du coût des travaux est donnée à titre indicatif.

4.2. Lorsque les honoraires de l'Architecte sont proportionnels au coût des travaux, c'est leur coût réel qui sera pris en considération.

Le coût réel des travaux comprend les travaux supplémentaires, les travaux se rapportant aux techniques spéciales, toutes les fournitures ou travaux réservés par le Maître de l'ouvrage, ainsi que le montant de la révision des prix éventuellement appliquée au marché, à la seule exclusion de la TVA.

Les abattements pécuniaires éventuels appliqués aux entreprises ne sont pas déduits pour le calcul des honoraires.

Pour la détermination des honoraires, le coût des travaux réalisés en régie ou en auto-construction sera fixé par l'Architecte sur base de son expérience et de ce qui est communément admis comme valeur de construction.

Article 5 Honoraires et frais

Honoraires

5.1. Les honoraires couvrant la mission sont fixés aux conditions particulières ou dans l'offre acceptée.

La tva applicable sur les honoraires de l'Architecte est à charge du Maître de l'ouvrage et s'élève à de 21%.

5.2. Lorsque les travaux sont exécutés par corps d'état séparés constituant des marchés distincts, à l'exception du corps d'état principal prévu en base, les honoraires généraux sont majorés de 2% du coût des entreprises pour chaque entreprise séparée, correspondant à la rémunération des prestations supplémentaires afférentes aux cahiers des charges, aux adjudications, aux rédactions de contrats, au contrôle de l'exécution, à la coordination des entreprises, aux réceptions et vérifications des mémoires de chaque entreprise.

5.3. Le coût du travail en régie s'élève à :

- 90,00 Euros htva/heure pour un architecte-urbaniste, un architecte-paysagiste, un architecte senior;
- 70,00 Euros htva/heure pour un collaborateur medior qualifié ;
- 55,00 Euros htva/heure pour un collaborateur junior ;
- 50,00 Euros htva/heure de dessin et secrétariat ;
- 9,00 Euros htva/heure pour l'utilisation du matériel informatique.

Ces montants seront ajustés conformément à la formule suivante : $p = P \times (s/S)$ où p est le prix, P est le montant indiqué à l'alinéa qui précède, S est l'indice du trimestre précédent la commande et s l'indice le plus récent ([données STABEL, "Indice des prix pour les services"](#)).

5.4. La durée des prestations de suivi de chantier est précisée soit dans le contrat ou l'offre de l'Architecte, soit dans les clauses administratives générales du cahier des charges et est intégrée dans les délais de travaux notifiés dans le bon de commande ou dans le contrat d'entreprise.

Les délais de production des phases de missions de l'Architecte sont établis de commun accord lors de l'élaboration du programme du projet.

Toutes les prestations de l'Architecte au-delà des délais fixés sont comptées en régie conformément à l'article 4.3 sauf si le dépassement est dû à l'Architecte.

5.5. Les prestations supplémentaires résultant de modifications demandées par le Maître de l'ouvrage, une administration ou un acquéreur seront également facturées en régie conformément à l'article 5.3.

Dans l'hypothèse où, après approbation des documents relatifs aux différentes phases (avant-projet, dossier de permis, dossier d'exécution...) par les autorités correspondantes ou par le Maître de l'ouvrage, l'Architecte doit procéder à des modifications importantes à la demande de ces autorités ou du Maître de l'ouvrage, il est en droit de prétendre, outre le règlement des études déjà réalisées, au règlement d'honoraires supplémentaires proportionnels aux modifications demandées, à savoir :

- honoraires pleins sur les phases à modifier pour une refonte totale ou presque totale ;
- honoraires partiels sur les phases à modifier, à déterminer avec le Maître de l'Ouvrage, pour modifications partielles.

5.6. En cas d'interruption de la phase d'étude nécessitant la reprise ultérieure de celle-ci ou de planning trop court engendrant un bouleversement du planning de l'Architecte, les surcoûts engendrés seront facturés en régie sauf si l'interruption ou la modification du planning sont dues au fait de l'Architecte.

5.7. Si la méthode de fixation des honoraires de l'Architecte n'est pas la proportionnalité avec le budget et si le budget des travaux augmente de plus de 15% en raison de travaux complémentaires demandés par le Maître de l'ouvrage, l'Architecte est en droit de réclamer des honoraires supplémentaires en régie pour allongement de sa mission qu'il devra justifier notamment au moyen de timesheet.

5.8. De manière générale, toute extension de la mission de l'Architecte à des obligations non prévues au présent contrat donnera lieu à des honoraires supplémentaires en régie augmentés des frais.

Il s'agit notamment des interventions écrites ou verbales, au cabinet de l'Architecte ou en dehors de celui-ci et relatives :

- à toute modification des plans d'exécution établis sur base du bon de commande,
- à l'étude du rendement financier,
- à l'étude des titres de propriété,
- aux sondages déblais et analyses d'échantillons relatifs à la recherche de la nature et de l'état du sol,
- aux relevés des constructions existantes (mesurage, prises de niveaux, dessins des plans, coupes, façades, structure, détails de la situation existante) et nivellements de terrain
- à la recherche et l'examen des servitudes, des relevés et règlements de mitoyennetés,
- aux états des lieux, récolement et constats,
- aux prestations supplémentaires pouvant résulter éventuellement de la faillite ou de la défaillance d'un entrepreneur,
- aux prestations à titre d'expert,
- à l'élaboration de dossiers de promotion, d'assurances, de financement ou autres non prévu dans la présente convention,
- aux études de décoration et autres.

Frais

5.9. Les honoraires couvrent la communication au Maître de l'ouvrage des documents suivants en triple exemplaire :

- avant-projet ;
- dossier de permis (autre les copies destinées à l'administration communale) ;
- projet d'exécution.

4.10. Les autres frais (timbres fiscaux, taxes communales, photographies, copies, ...) seront portés en compte au Maître de l'ouvrage au prix coûtant, outre les honoraires liés aux prestations complémentaires engendrées.

Article 6 Facturation – paiements

6.1. Les honoraires et les frais sont facturés à l'avancement ou selon l'échéancier fixé dans les conditions particulières ou dans l'offre acceptée, en même temps que les honoraires pour les prestations supplémentaires ou en régie réalisées pendant la période écoulée.

6.2. Toute contestation doit être motivée et adressée par courrier recommandé à l'Architecte dans les 10 jours calendrier de l'envoi de la facture ou de la note d'honoraires.

6.3. Les factures de l'Architecte sont exigibles 15 jours après la date de leur envoi. Elles portent intérêt de plein droit et sans mise en demeure au taux prévu par la loi du 2 août 2002 relative à la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales. En outre, en cas de retard de paiement, une indemnité forfaitaire égale à 15 % du montant impayé, avec un minimum de 60 € sera due.

6.4. L'Architecte se réserve le droit de suspendre l'exécution de ses prestations si le Maître de l'ouvrage reste en défaut après l'envoi d'une mise en demeure.

Article 7 Ingénieurs – études diverses - commercialisation

7.1. La coordination sécurité santé, les études en matière de stabilité, en matière techniques spécialisées du bâtiment (HVAC), d'ascenseur, de domotique, de climatisation, d'acoustique, de décoration, d'incendie, de PEB... ne sont pas compris dans la présente convention.

Il en va de même du suivi des acquéreurs et des opérations de réception entre les acquéreurs et les promoteurs.

7.2. Cependant, et sauf pour ce qui concerne la stabilité, dans le cadre d'un projet d'une valeur totale inférieure à 250.000 €, l'Architecte élaborera un cahier des charges de contraintes à fournir aux entreprises qui réaliseront les études. Les études en techniques spéciales du bâtiment sont hors le champ de compétence de l'Architecte, dès lors, la vérification de la faisabilité des propositions reçues sera effectuée par le Maître de l'ouvrage, libre à lui de se faire aider par un bureau d'études en techniques spéciales compétent.

7.3. Dans tous les autres cas, au minimum, une mission complète de stabilité, de techniques spéciales et d'acoustique du bâtiment doit être commandée par le Maître de l'ouvrage à un bureau d'études qui sera aussi chargé de contrôler sur chantier les travaux qu'il aura prescrits.

La désignation des ingénieurs et spécialistes est faite par le Maître de l'ouvrage, le cas échéant moyennant approbation préalable par l'Architecte, sans que cette approbation engage d'une quelconque manière la responsabilité de ce dernier.

Cette mission fera l'objet d'une convention séparée entre le Maître de l'ouvrage et le bureau d'études.

7.4. La mission de l'Architecte en ce qui concerne les techniques du bâtiment est limitée à la coordination des études avec les plans généraux de la construction qu'il aura établi.

Article 8 Entrepreneurs

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

8.2. Si le choix exercé par le Maître de l'ouvrage n'était pas approuvé par l'Architecte parce que l'entrepreneur ne dispose pas des accès à la profession ou ne présente pas, selon lui, les garanties suffisantes de compétence et de solvabilité, il sera loisible à l'Architecte de se départir de la partie des

missions restant à remplir en n'ayant d'autre obligation que d'en informer le Maître de l'ouvrage, par lettre recommandée à la poste.

En pareil cas, l'Architecte peut prétendre aux honoraires et à l'indemnité prévus à l'article 12.1.

8.3. A toutes fins, il est rappelé au Maître de l'ouvrage qu'il lui incombe de vérifier si l'entrepreneur satisfait à ses obligations en matière d'assurance ainsi qu'à ses obligations sociales et fiscales, et, le cas échéant, de procéder aux retenues prévues par l'article 30bis de la loi du 27 juin 1969.

[\(https://www.checkobligationderetenue.be/\)](https://www.checkobligationderetenue.be/)

Article 9 Responsabilité de l'Architecte

9.1. L'Architecte n'est pas le mandataire du Maître de l'ouvrage. Ses obligations sont uniquement de moyen. Il s'acquitte de sa mission en fournissant en temps utile les prestations nécessitées par la nature et l'importance des diverses opérations de construction.

9.2. L'Architecte effectuera, personnellement ou par un représentant qualifié, les visites périodiques nécessaires au contrôle des travaux sans pour autant assurer une surveillance du chantier. Il informera le Maître de l'ouvrage et l'entrepreneur des vices, manquements et malfaçons éventuels qu'il décèlera.

9.3. En aucun cas l'Architecte ne pourra être tenu d'assumer les conséquences financières des erreurs et fautes des autres intervenants au chantier tels que l'entrepreneur, l'ingénieur, etc.

Il n'est pas davantage responsable des défauts internes de conception ou de fabrication des matériaux et fournitures.

Pour autant que de besoin, le Maître de l'ouvrage renonce expressément à se prévaloir de l'*in solidum*.

9.4. L'Architecte est assuré en responsabilité professionnelle auprès de la compagnie Euromaf (contrat n° 57498Y).

Article 10 Responsabilité du Maître de l'ouvrage

10.1. Le Maître de l'ouvrage certifie qu'il est titulaire des droits réels ou personnels requis sur le bien sur lequel il envisage d'ériger la construction ou auquel il se propose d'apporter des modifications et qu'il est libre de toute obligation à l'égard de tout autre auteur de projet.

10.2. Le Maître de l'ouvrage s'engage à signer toutes les demandes nécessaires à l'obtention des autorisations nécessaires et, le cas échéant, à exercer personnellement, pour la bonne fin du projet, tous les recours contre les autorités concernées ou les tiers.

10.3. Tous les documents administratifs ou civils destinés à la conception et à l'exécution des travaux et, particulièrement, l'arrêté portant permis de démolir, de construire et ses annexes, seront transmis sans délai à l'Architecte par le Maître de l'ouvrage.

10.4. Le Maître de l'ouvrage s'engage à n'exécuter ou faire exécuter aucun travail sans permis ou qui ne soient pas conformes au permis délivré. Le non-respect de cet engagement est un manquement grave pouvant justifier la résolution de la convention par l'Architecte.

Le fait que l'Architecte accompagne le Maître de l'Ouvrage dans la recherche d'une solution avec l'autorité administrative ne le rend absolument pas responsable ou coresponsable des irrégularités, infractionnelles ou non, affectant les travaux que le Maître de l'Ouvrage aurait réalisés ou fait réaliser. Le Maître de l'ouvrage s'engage à assumer seul la pleine et entière responsabilité de ses actes et notamment à entreprendre toute démarche utile et à prendre à sa charge les frais de procédure ou de remise en état pristin.

10.5. Le Maître de l'ouvrage s'interdit de donner directement des ordres ou des directives aux entrepreneurs. Il est informé de ce qu'en aucun cas l'Architecte ne pourrait être tenu responsable de l'absence de conformité ou des vices affectant les travaux réalisés en violation de cette disposition.

10.6. Si certains travaux sont réalisés par le Maître de l'ouvrage, ce dernier est tenu :

- de les terminer dans un délai raisonnable,
- de respecter les règles de l'art au même titre qu'un entrepreneur;
- d'aviser l'Architecte par écrit des personnes chargées de leur exécution;
- d'aviser par écrit l'Architecte des périodes et de l'évolution des travaux.

10.7. Avant le commencement des travaux, le Maître de l'ouvrage fournira à l'Architecte, s'il s'agit d'un immeuble, la preuve de ce qu'il l'a fait assurer contre les risques d'incendie, dégâts des eaux, tempêtes, grêle et neige, bris de vitrages, R.C. immeuble, dommages corporels aux visiteurs pour toute la durée du chantier.

10.8. Dès la réception provisoire, le Maître de l'ouvrage fera aménager les abords de l'immeuble et entretiendra ce dernier en bon père de famille.

Article 11 Réceptions

11.1. Les travaux font l'objet d'une réception provisoire lorsqu'ils sont, dans leur ensemble, terminés.

La réception provisoire entraîne agrément des travaux par le Maître de l'ouvrage et constitue le point de départ de la responsabilité décennale. Elle emporte le transfert des risques.

11.2. La réception provisoire est constatée par un procès-verbal dressé contradictoirement et signé par toutes les parties.

Lorsque l'entrepreneur refuse de signer la réception provisoire, celle-ci est valablement acquise à l'égard de l'Architecte par sa signature par le Maître de l'ouvrage.

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.

11.3. 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 si celle-ci est comprise dans la mission de l'Architecte.

11.4. Un an après la réception provisoire, la réception définitive est acquise sauf observations du Maître de l'ouvrage formulées par écrit.

L'Architecte appréciera si les malfaçons éventuelles doivent entraîner une réfection, un abatement pécuniaire ou le refus de réception. Le Maître de l'ouvrage, ainsi éclairé, ne pourra passer outre qu'à ses risques et périls.

11.5. Les réceptions par des acquéreurs ne font pas partie de la mission de l'Architecte.

Article 12. Fin anticipée du contrat

12.1. Le Maître de l'ouvrage peut en tout temps résilier la présente convention, sans motif.

Dans ce cas, une indemnité égale à 20 % des honoraires afférents à la partie non-exécutée de la mission sera due, outre les honoraires et les frais relatifs aux devoirs exécutés

12.2. 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.

L'Architecte est en droit de considérer que le Maître de l'ouvrage renonce à l'exécution des travaux prévus et résilie la convention, si celui-ci reste en défaut d'entamer les travaux ou de les poursuivre normalement dans un délai maximal de trois ans à partir de la date d'octroi de l'autorisation de bâtir.

12.3. Lorsque l'Architecte renonce à poursuivre une mission qu'il a acceptée, il n'a droit qu'aux honoraires dus pour les prestations accomplies et n'a d'autre obligation que d'en informer le Maître de l'ouvrage par lettre recommandée.

12.4. Sans préjudice de dommages et intérêts, chaque partie peut mettre fin au présent contrat sans préavis ni indemnité en cas de manquement grave de l'autre partie à ses obligations auquel il ne serait pas remédié dans les 15 jours de la mise en demeure qui lui aura été adressée en ce sens.

Article 13 Droits d'auteur

13.1. L'Architecte conserve en toute hypothèse, ses droits d'auteur et notamment, l'entière propriété artistique et intellectuelle de ses plans, études, avant-projets, 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.

13.2. Le Maître de l'ouvrage reconnaît à l'Architecte le droit de signer son œuvre à l'emplacement que ce dernier estime le plus approprié. 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, l'Architecte peut contraindre le propriétaire à enlever, à ses frais, la signature préalablement apposée, sans préjudice de la réparation du dommage qu'il aura subi.

Article 14 Litiges

14.1. Tout litige technique concernant l'exécution des travaux visés au présent contrat peut, à la demande d'un des intervenants construction, être porté devant la Commission de conciliation-construction. Une fois la Commission informée du litige, les autres intervenants construction qui ont accepté la présente clause d'attribution de compétence, ne peuvent plus se soustraire à la compétence de celle-ci.

La Commission de conciliation peut désigner un expert-conciliateur, éventuellement assisté d'un sapiteur, qui intervient conformément au règlement de la Commission de conciliation-construction. Ledit expert assiste

les intervenants construction en se basant sur ses connaissances techniques et s'efforce en premier lieu de les concilier.

En cas de non conciliation, l'expert-conciliateur rédige un rapport technique motivé qui lie les intervenants impliqués.

Les parties reconnaissent être en possession d'un exemplaire du règlement et y adhérer sans rien excepté.

Chaque partie au présent contrat s'engage à insérer la présente clause dans les contrats qu'elle conclura avec des tiers en vue de son exécution.

Pour de plus amples informations ou pour la brochure sur la Commission de Conciliation, le Maître de l'ouvrage peut s'adresser à la Commission de Conciliation – Construction, rue Haute 139, 1000 Bruxelles, tél +32 2 504 97 86, info@constructionconciliation.be ou consulter son site <https://www.constructionconciliation.be/>

14.2. Les parties s'efforceront de résoudre à l'amiable les litiges relatifs à la conclusion, à l'exécution ou à la dissolution du contrat. À défaut pour elles d'y parvenir, les tribunaux de Bruxelles seront seuls compétents. Ils feront application du droit belge.

Article 15 Divers

15.1. Pour l'exécution du contrat et de ses suites, les parties font élection de domicile aux adresses renseignées ci-dessus, jusqu'à notification conformément à l'article 14.2 d'un autre domicile en Belgique.

15.2. Sauf si les conditions particulières, l'offre acceptée ou les présentes conditions générales en disposent autrement, les communications entre parties seront valablement effectuées par courrier recommandé ou par courrier électronique.

15.3. Aucune modification ne pourra être opposée à une partie si elle ne fait pas l'objet d'un écrit signé par elle.

15.4. La nullité éventuelle de l'une des clauses des conditions particulières, de l'offre signée ou des présentes conditions générales n'emportera pas la nullité de l'accord sauf si cette clause est essentielle. Dans ce cas cependant, les parties s'efforceront de remplacer la clause invalide par une clause valide d'effet équivalent.