



ENTRE

XXXXXXXXXX

Représentée par XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

B- XXXXXXXXXXXX

BE XXXXXXXXXXXX

d'une part,

ci-après dénommé le Maître de l'ouvrage ;

ET

Synopsis Architecture sprl

Représenté par Monsieur Frédéric Bouchat

Rue Saint-Boniface, 24/1

1050 Ixelles

1051 TVA BE0806.089.992

d'autre part,

ci-après dénommé l'Architecte ;

Préambule: Identification des lieux

Le Maître de l'ouvrage s'engage à faire réaliser des travaux de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX d'une surface approximative de XXXX m² brutes sis XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Parcelle cadastrale XXXX).

Le maître d'ouvrage déclare être plein propriétaire du terrain/du bâtiment à rénover et dispose de toute autorisation requise de construire sur le lot/d'exécuter des travaux au bâtiment.

S Y N O P S I S A R C H I T E C T U R E

24, RUE SAINT-BONIFACE 1050 BRUXELLES

TEL : +32.2/513.70.76

SYNOPSISARCHITECTURE.BE

INFO@SYNOPSISARCHITECTURE.BE

- l'établissement des plans de détails permettant à l'entrepreneur la parfaite compréhension de la conception architecturale à réaliser ;
- La coordination des sondages éventuels ainsi que de la coordination des études techniques spécialisées comme la stabilité, l'électricité, l'acoustique, etc.... L'Architecte n'a aucune obligation quant au contrôle des résultats de études techniques spécialisées. Les auteurs de ces études en sont les seuls responsables;
- 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 d'entreprise à l'égard du Maître de l'ouvrage. Le contrôle implique une coordination des travaux et des entreprises. L'Architecte ne peut être rendu responsable des retards d'exécution, sauf si le retard lui est personnellement imputable. Le maître de l'Ouvrage est seul responsable de son budget ;
- 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. Il informe le Maître de l'ouvrage et l'entrepreneur des vices, manquements et malfaçons éventuels qu'il décèle, sans pour autant assurer une surveillance constante du chantier. L'Architecte ne pourra être tenu responsable du fait que les travaux déjà réalisés doivent être démolis ou recommencés, suite à son contrôle. L'Architecte ne pourra être tenu responsable du fait du refus de l'entrepreneur de réparer ses erreurs.

Les visites de chantier sont confirmées par écrit.

2.3. L'Architecte n'est pas le mandataire du Maître de l'ouvrage. Ses obligations sont exclusivement 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.

2.4. Le Maître de l'Ouvrage et l'Architecte demanderont, préalablement à l'intervention des partenaires de la construction sur le chantier, une attestation d'assurance de laquelle il doit ressortir que la responsabilité décennale, tel que visée par l'article 1792 du Code civil, est assurée. Le Maître de l'Ouvrage s'engage à désigner et à donner accès au chantier uniquement à des partenaires qui ont produit cette attestation.

En vue de permettre à l'Architecte d'exécuter sa mission de contrôle, le Maître de l'ouvrage informera celui-ci en temps utile de l'intervention planifiée des partenaires en question¹.

2.5. L'Architecte ne peut pas être tenu responsable si l'entrepreneur ne réserve aucune suite aux observations et remarques formulées dans les rapports de chantier ou s'il refuse d'effectuer les modifications et/ou réparations requises.

2.6. L'Architecte assistera le Maître de l'ouvrage lors de la vérification des comptes. Il conseille le Maître de l'ouvrage si les montants facturés correspondent aux travaux exécutés. Néanmoins, cette révision ne vaut pas l'approbation des factures, pour laquelle seul le Maître de l'ouvrage est autorisé.

2.7. L'Architecte assistera le Maître de l'ouvrage lors de la réception des travaux effectués par l'entrepreneur. Son devoir consistera en l'assistance du Maître de l'ouvrage et de juger si les travaux effectués par l'entrepreneur ou les entrepreneurs sont conformes aux plans et au cahier des charges. Il avise le Maître de l'ouvrage si les manquements éventuels doivent donner lieu à une réparation ou à un refus pur et simple de la réception.

2.8. Ne font pas partie de la présente convention:

¹ Ce premier paragraphe est nécessaire si le projet envisagé est un projet d'habitation qui relève de l'application de la Loi du 31 mai 2017 concernant l'obligation d'assurance des entrepreneurs, architectes et autres prestataires de services dans le secteur de la construction des travaux immobiliers et modifiant la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte.

- Les demandes d'extrait cadastral et/ou titre de propriété ;
- Les demandes de plans d'archives auprès des services communaux ;
- Le relevé topographique des terrains à bâtir, le relevé des constructions existantes et des constructions avoisinantes.
- Les sondages et les déblais relatifs à la recherche de la nature du sol ;
- Les recherches et les enquêtes concernant les conduits souterrains, les restes de fondations et les autres obstacles cachés.
- La recherche et l'examen des servitudes, les relevés et règlements de mitoyennetés ;
- Les estimations sommaires d'immeubles en vue d'achat, de vente et d'échange, et la constitution de dossiers en vue d'hypothèques ;
- Les états des lieux et constats ;
- Les formalités administratives relatives à la reprise des murs mitoyens.
- Les prestations supplémentaires pouvant résulter éventuellement de la faillite ou de la défaillance de l'entrepreneur ;
- Les prestations au titre d'expert telles que les études techniques spécialisées en matière de stabilité, des installations sanitaires, de chauffage, d'aménagement de jardin, la mission de coordination santé-sécurité ainsi que les prestations liées à la réglementation relative à la performance énergétique des bâtiments (PEB);
- Les frais relatifs à la coordination sécurité santé et à l'établissement d'un rapport DIU ;
- Les frais d'impression.

La désignation des ingénieurs et spécialistes est faite par le Maître de l'ouvrage avec approbation préalable de l'Architecte. A cet effet, des conventions écrites, préalablement approuvées par l'Architecte, 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 co-contractant et s'engage à en assumer toutes les obligations.

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. L'étendue des techniques spécialisées et la mission des spécialistes sont, le cas échéant, précisées dans l'annexe jointe au présent contrat.

Les devoirs de l'Architecte relatifs aux études spécialisées se limitent à:

la vérification de la conformité des études spécialisées au concept architectural;

fournir les directives nécessaires en vue de la coordination des contrôles respectifs;

l'intégration des résultats des études des conseils techniques dans le concept architectural.

Les conseils techniques sont eux-mêmes responsables de la réalisation de l'étude, des retards, erreurs et modifications relatives à ces études, ainsi que du contrôle des travaux qui portent sur ces études spécialisées.

2.9. Coordination des entreprises

En cas d'entreprise générale, la coordination est mise à charge de l'entrepreneur général.

En cas de corps de métiers séparés, la coordination est mise à charge du Maître de l'Ouvrage.

Article 3 Honoraires de l'Architecte

3.1. Les honoraires de l'Architecte sont fixés à **xx %** du montant des travaux exécutés, conformément au "Tableau détaillé des honoraires d'architecte" du **xx-xx-xxxx** en annexe.

Supplément pour métré : compris dans la mission ;

Supplément pour travaux par entreprises séparées : 0,5% par corps d'état séparés;

Supplément pour missions spéciales : à convenir ;

Divers : néant.

Les honoraires de l'Architecte sont calculés sur le coût total présumé des travaux du bien, les travaux exécutés par le Maître de l'ouvrage inclus, 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 des taxes.

Les honoraires sont calculés sur base de l'estimation de l'article 1.2. Ils feront l'objet de trois révisions :

- Lors de l'accord sur l'avant-projet définitif. Un ajustement sera réalisé sur les tranches d'honoraires déjà payées depuis la signature du présent contrat, suivant l'estimation réalisée par l'Architecte. Les tranches d'honoraires à venir seront également révisées suivant le montant de l'estimation ;

- Lors de la signature des contrats d'entreprise. Un ajustement sera réalisé sur les tranches d'honoraires déjà payées de la signature du présent contrat à la signature du contrat d'entreprise, suivant les montants de travaux repris dans le contrat d'entreprise. Les tranches d'honoraires à venir seront également révisées suivant le montant du contrat d'entreprise;

- Lors de la réception provisoire. Un ajustement sera réalisé sur l'ensemble des tranches d'honoraires déjà payées suivant le coût réel du chantier.

Les honoraires sont payés comme suit :

A titre provisionnel à la signature du contrat (2,5%) : **xxxx €** (HTVA) ;

A l'accord sur l'avant-projet provisoire (7,5%) : **xxxx €** (HTVA) ;

A l'accord sur l'avant-projet définitif (7,5%) : **xxxx €** (HTVA) ;

Révision des honoraires à l'accord du maître de l'ouvrage sur l'avant-provisoire définitif : suivant le taux de xxxx % tel que décrit à l'article 3.1.

Au dépôt du dossier de demande de permis d'urbanisme (15%) : **xxxx €** (HTVA) ;

A la réception des autorisations de bâtir purgée de tout recours (7,5%) : **xxxx €** (HTVA) ;

A la remise des documents d'adjudication (7,5%) : **xxxx €** (HTVA) ;

A la signature du contrat d'entreprise (5%) : **xxxx €** (HTVA) ;

Révision des honoraires au regard du contrat d'entreprise signé: suivant le taux de xxxx % tel que décrit à l'article 3.1.

A la remise du dossier d'exécution (2,5%) : **xxxx €** (HTVA) ;

Au fur et à mesure de l'avancement des travaux, par versements réguliers à dater de l'ouverture du chantier (40%), soit pour un total de : **xxxx €** (HTVA);

A la réception provisoire (5%) : **xxxx €** (HTVA).

Révision des honoraires au regard des décomptes définitifs en fin de chantier : suivant le taux de xxxx % tel que décrit à l'article 3.1.

Les moins-values ne seront pas prises en compte pour la détermination des honoraires.

Tous les documents prévus à l'article 2.1. sont fournis en un exemplaire. Les exemplaires supplémentaires seront portés en compte. Au prix de 7,5 €/m² (HTVA) pour les formats A2 et supérieurs. Pour les A3 : 0,50 €/pce (HTVA). Par les A4 : 0,25 €/pce (HTVA).

La TVA de 21 % 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 factures de l'Architecte sont **payables comptant, net et sans escompte, dès leur réception**. À défaut de paiement immédiat, les honoraires produiront intérêts au taux légal en vigueur, de plein droit et sans mise en demeure, à dater du quinzième jour suivant la date de la facture.

Toute somme due à l'Architecte et demeurée impayée trente jours après la date de la facture sera automatiquement et de plein droit majorée de 10 % à titre de clause pénale, forfaitaire et irréductible, sans mise en demeure mais par la seule survenance du terme.

En cas de non-paiement à l'échéance, l'Architecte peut suspendre sa mission à condition d'en avertir, par lettre recommandée au moins quinze jours à l'avance, le Maître de l'ouvrage, les entrepreneurs et la Commune et pour autant que cette suspension n'entraîne aucune conséquence dommageable pour l'édifice.

3.3. En cas de prolongation de trois 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 supplémentaire justifié par heure au tarif de :

- 60,00 €/heure hors T.V.A. pour tout travail de secrétariat ;
- 65,00 €/heure hors T.V.A. pour tout travail réalisé par un dessinateur et architecte stagiaire ;
- 80,00 €/heure hors T.V.A. pour tout travail réalisé par architecte junior ;
- 115,00 €/heure hors T.V.A. (*) pour tout travail réalisé par architecte senior.

Les taux horaires convenus dans ce contrat seront sujets à une révision annuelle en fonction de l'indice Santé publié par le Service Public Fédéral Économie de la Belgique. Les nouveaux honoraires seront calculés en multipliant les honoraires initiaux par le rapport entre l'indice nouvellement publié et l'indice au moment de la signature du contrat.

3.4. 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 toute modification apportée par le Maître de l'ouvrage au projet, après l'obtention du permis de bâtir.

Les *modifications* feront l'objet d'une convention écrite et préalable. L'influence des *modifications* sur le prix et le délai d'exécution sera estimée et, le cas échéant, les prix et délais seront adaptés.

3.5. Prestations supplémentaires

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 horaire mentionné ci-avant et notamment pour les prestations de l'Architecte imposées par le coordinateur santé-sécurité ou le contrôleur PEB.

Les prestations supplémentaires feront l'objet d'une convention écrite et préalable. L'influence des prestations complémentaires sur le prix et le délai d'exécution sera estimée et, le cas échéant, les prix et délais seront adaptés.

Article 4. Responsabilité des Architectes et assurance

4.1. La responsabilité contractuelle et décennale de l'Architecte est régie par les lois en vigueur. Le point de départ de la responsabilité décennale de l'Architecte est fixé à la réception provisoire des travaux.

4.2. La responsabilité pour les vices cachés légers qui ne sont pas visés par les articles 1792 et 2270 du Code Civil est limitée conventionnellement à une période de un an à dater de la réception provisoire. Sous peine d'irrecevabilité, toute action en justice devra être intentée dans un délai raisonnable après la découverte de ce vice.

4.3. La responsabilité de l'Architecte ne pourra être engagée en cas de dérogation par le Maître de l'ouvrage des plans et dessins approuvés par les autorités publiques. Le Maître de l'ouvrage garantira l'Architecte contre toute réclamation dirigée contre lui en raison d'une infraction à la réglementation urbanistique résultant d'un fait imputable au Maître de l'ouvrage.

4.4. L'Architecte ne peut jamais être tenu responsable d'une exécution tardive, sauf si elle est causée par une erreur de sa part.

4.5. La responsabilité civile professionnelle, y compris la garantie décennale, est couverte par une assurance souscrite auprès de la compagnie AR-CO (n° de police : DP 1017897). Le Maître de l'ouvrage accepte que la responsabilité civile de l'Architecte est limitée aux garanties assurés prévus dans la police d'assurance.

Le maître d'ouvrage accepte qu'en cas de litige qui a un rapport avec l'exécution de la mission architecturale et sans porter atteinte à l'article 1022 du Code Judiciaire quant à l'indemnité de procédure, chaque partie supporte elle-même les frais et les honoraires de leurs conseils juridiques, techniques et autres et que ce poste est exclu des éventuels dommages à indemniser. Le maître d'ouvrage accepte également que les parties ne puissent pas non plus s'appeler réciproquement en garantie pour les frais et honoraires des conseils juridiques, techniques et autres, des autres parties impliquées soit directement, soit indirectement dans le processus de construction.

4.6. Lorsque la mission de contrôle de l'Architecte est limitée aux travaux nécessitant un permis d'urbanisme et exclut expressément les techniques spéciales et les finitions intérieures, celui-ci ne peut être tenu responsable si, après la fin de sa mission d'architecture, l'exécution des travaux restants n'est pas conforme aux exigences PEB applicables. A cet égard, le Maître de l'ouvrage déclare qu'il prendra connaissance des exigences PEB applicables et qu'il s'y conformera.

De même, pour ce qui concerne la coordination sécurité et santé, le Maître de l'ouvrage déclare également connaître les règlements applicables et qu'il se conformera aux directives/instructions émises par le coordinateur sécurité et santé.

4.7. L'Architecte n'assume pas les conséquences financières des erreurs et fautes des autres édificateurs tels que l'entrepreneur, l'ingénieur, etc. En cas de fautes des édificateurs concourant au dommage, l'Architecte sera tenu à réparer uniquement les dommages causés par sa faute à concurrence du pourcentage correspondant au degré de sa faute par rapport aux autres édificateurs

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.

4.8. En cas d'inexécution du contrat, le maître d'ouvrage et l'architecte conviennent expressément d'exclure toute application entre eux des règles de responsabilité extracontractuelle visées au Livre 6 du code civil, sauf pour le cas de faute emportant atteinte à la vie, à l'intégrité physique ou à l'intégrité psychique d'une personne, ou de faute intentionnelle.

Le maître de l'ouvrage renonce expressément à agir directement en responsabilité extracontractuelle à

l'encontre de tout auxiliaire de l'architecte, en cas d'inexécution du contrat, sauf pour le cas de faute emportant atteinte à la vie, à l'intégrité physique ou à l'intégrité psychique d'une personne, ou de faute intentionnelle.

Article 5. Droits d'auteur

L'Architecte conserve, nonobstant paiement des honoraires, ses droits d'auteurs 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'œuvre proprement dite, sur laquelle ils auront en outre le droit de faire apposer leur signature, à leurs frais.

L'Architecte a le droit exclusif de la publication.

Les plans ne peuvent être modifiés qu'en fonction des exigences urbanistiques ou techniques.

Le Maître de l'ouvrage reconnaît avoir été informé que l'Architecte n'est aucunement tenu de transférer les plans en format digital.

Article 6. Obligations du Maître de l'ouvrage

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.

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.

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 renonce à tout recours à l'encontre de l'Architecte en cas de non obtention de l'autorisation de bâtir, sauf pour une raison qui serait imputable à ce dernier.

6.4. Le Maître de l'ouvrage fixe son choix sur des édificateurs compétents qui, outre la condition prévue à l'article 4.7., lui fournissent la preuve de leur accès à la profession pour les travaux qui leur sont confiés.

Le maître d'ouvrage contrôlera avant chaque paiement à un entrepreneur l'existence de dettes sociales et/ou fiscales de celui-ci et le cas échéant, il effectuera les prélèvements et versements en faveur du fisc et/ou l'ONSS².

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

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 7.2.

6.5. Le maître d'ouvrage qui effectue lui-même des travaux se déclare compétent pour ce faire. Il déclare connaître les règles de l'art et qu'il respectera celles-ci. Si l'Architecte constate en cours d'exécution que le Maître de l'ouvrage n'est pas compétent pour exécuter les travaux, les parties conviennent que le Maître de l'ouvrage fera appel à un entrepreneur compétent qui fournira la preuve de ses accès à la profession pour les travaux concernés. Un refus du Maître de l'ouvrage de procéder de la sorte pourra être considéré par l'Architecte comme un manquement contractuel grave justifiant une

² les obligations de prélèvement et de versement ne sont pas d'application pour les personnes physiques qui construisent exclusivement pour leur compte privé

rupture du contrat sur base de l'article 7.1.. de celui-ci.

Lorsque le maître d'ouvrage commande lui-même des matériaux, il veille à ce que la livraison se fasse dans les délais requis et se déclare compétent pour les contrôler et pour vérifier leur conformité par rapport au devis descriptif.

6.6. Le maître d'ouvrage doit, avant d'entamer les travaux, informer l'Architecte par écrit de l'obtention du permis d'urbanisme/permis d'environnement², de l'implantation du bien par l'entrepreneur et du début des travaux. L'Architecte ne pourra pas être tenu responsable en raison de faits intervenus avant la notification visée à l'alinéa précédent se rapportant à des décisions ou des actions dont il n'était pas au courant.

6.7. Dès le commencement du chantier, le Maître d'ouvrage s'engage à souscrire les polices suivantes pour les travaux à effectuer, soit personnellement ou imposées à l'entrepreneur par le biais du cahier des charges: - police "tous risques chantier" comprenant les garanties pour les dommages à l'ouvrage, y compris ceux causés par des erreurs de conception et la responsabilité vis-à-vis de tiers y compris celle basée sur l'art. 544 du Code civil.

police "responsabilité décennale" dans laquelle tous les ARCHITECTES et tous les entrepreneurs sont assurés.

6.8. Le Maître de l'ouvrage s'engage à donner accès au chantier uniquement aux intervenants qui disposent des assurances imposées légalement. Le Maître de l'ouvrage déclare avoir connaissance de la Loi du 31 mai 2017 concernant l'obligation d'assurance de la responsabilité civile décennale, qui l'oblige, pour les projets d'habitation, à autoriser l'accès au chantier uniquement aux intervenants qui pourront fournir une attestation d'assurance couvrant leur responsabilité décennale pour les travaux qui leur sont confiés.

Le non-respect de cette obligation contractuelle constitue un manquement grave justifiant l'application de l'article 6.4. de la présente convention.

6.9. Dès la réception provisoire, le Maître de l'ouvrage fait aménager les abords du bien et entretiendra ce dernier en bon père de famille.

6.10. Le Maître de l'ouvrage s'engage à soumettre à l'Architecte les états d'avancement et les factures des entrepreneurs pour avis. Le Maître de l'Ouvrage n'effectuera aucun paiement au profit du ou des entrepreneurs aussi longtemps que l'Architecte n'a pas validé préalablement et par écrit l'état d'avancement ou la facture qui lui ont été transmis.

6.11. Le Maître de l'ouvrage 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.

6.12. Le Maître de l'Ouvrage s'engage à faire ériger son bâtiment en parfaite conformité avec toutes les réglementations en vigueur et les règles de l'art.

6.13. L'Architecte attire l'attention du maître d'ouvrage sur les dispositions de la Loi du 4 août 1996 relative au bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail (spécialement les articles 14 à 32) et l'Arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, tel qu'en vigueur au moment de la signature de cette convention.

La désignation d'un coordinateur sécurité santé est obligatoire pour la réalisation des travaux suivants :

- Ouvrages dont la surface totale est inférieure à 500 m² où des travaux sont exécutés par plusieurs entrepreneurs ;
- Ouvrages dont la surface totale est égale ou supérieure à 500 m².

Conformément aux dispositions l'A.R. du 25 janvier 2001, le Maître de l'ouvrage s'engage à désigner un seul coordinateur-projet lors de la phase d'étude du projet de l'ouvrage et, avant le début de l'exécution

des travaux sur le chantier temporaire ou mobile, un seul coordinateur-réalisation.

Après la fin de la mission du coordinateur-réalisation, le maître de l'ouvrage devra tenir le dossier d'intervention ultérieure à jour et doit :

- le joindre à chaque acte notarié établi à l'occasion de la cession totale ou partielle de l'ouvrage ;
- le tenir à la disposition de chaque locataire ;
- le mettre à la disposition du coordinateur ou de l'entrepreneur avant d'entamer des travaux ultérieurs.

Les désignations se feront au nom et pour le compte du Maître de l'ouvrage. Les charges et frais résultant de l'intervention du coordinateur-projet et du coordinateur-réalisation seront exclusivement à charge du maître de l'ouvrage. Le Maître d'ouvrage s'engage à payer directement au coordinateur de sécurité, ses frais et honoraires, sur présentation, par l'Architecte, des factures du coordinateur. Le coordinateur n'est pas un sous-traitant de l'Architecte, ni un d'un autrui dans le sens du premier alinéa de l'article 1384 du Code Civil.

6.14. Dès la réception provisoire, la charge de l'entretien du bien et ses abords incombe au Maître de l'ouvrage. Le "Guide pratique pour l'Entretien des Bâtiment" de la F.A.B., rue Ernest Allard, 21 à 1000 Bruxelles – tél. 02/512.34.52) l'informerà à ce sujet.

Article 7. Résiliation

Les parties peuvent résilier la convention à tout moment.

7.1. Résiliation par l'Architecte

Lorsque l'Architecte renonce, sans motif valable, à poursuivre une mission qu'il a accepté, 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.

L'Architecte peut mettre fin à la convention en raison d'un manquement grave commis par le Maître de l'ouvrage, sans préjudice de son droit de réclamer une indemnité sur base de l'article 7.2. de la présente convention, si le maître d'ouvrage ne suit pas les recommandations de l'Architecte, ou en cas d'une infraction par le Maître de l'ouvrage à une disposition légale ou réglementaire de droit impératif qui est imputable au Maître de l'ouvrage.

Le refus du Maître de l'ouvrage de désigner un des intervenants visés aux articles 2.8 de la présente convention, alors même qu'il s'agit d'une obligation légale ou que l'Architecte indique que cela est nécessaire, constitue un manquement grave dans le chef du Maître de l'Ouvrage. Le cas échéant, l'Architecte peut mettre sans préjudice de son droit de réclamer une indemnité sur base de l'article 7.2. de la présente convention.

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, à défaut pour ce dernier de les entamer et de les poursuivre normalement dans un délai maximal de un an 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 7.2.

7.2. Résiliation par le Maître de l'ouvrage

Le Maître de l'ouvrage peut en tout temps, résilier la présente convention, sans autre indemnité que le paiement du solde des honoraires correspondant à la phase en cours. Le maître de l'ouvrage ne peut résilier la convention entre le dépôt de la demande de permis d'urbanisme et l'obtention des autorisations de bâtir (*Promotion Immobilière – biffer la mention inutile*).

Ou

Le Maître de l'ouvrage peut en tout temps, résilier la présente convention, sans motif. Dans ce cas, le Maître de l'ouvrage paie des honoraires sur les prestations accomplies par l'Architecte et une indemnité représentant 50% des honoraires afférents aux autres devoirs de sa mission ou davantage sur production des éléments justificatifs. *(Privé- biffer la mention inutile)*

Le Maître de l'ouvrage peut rompre le contrat en raison d'un manquement grave dans le chef de l'Architecte, auquel cas celui-ci ne pourra réclamer une indemnité sur base du présent article.

Article 8. Réceptions

8.1. Le bien fait l'objet d'une réception provisoire lorsqu'il est, dans son ensemble, terminé. La réception provisoire entraîne l'agrément des travaux par le maître d'ouvrage et constitue le point de départ de la responsabilité décennale. En l'absence de réception, la prise de possession sans réserve des locaux par le maître d'ouvrage vaudra réception provisoire. La responsabilité décennale de l'Architecte commencera alors à courir à la date de la réception provisoire tacite ou expresse.

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.

8.2. L'Architecte, assistant le Maître de l'ouvrage lors des opérations de réceptions, apprécie si les malfaçons doivent entraîner une réfection ou un abatement pécuniaire. Ainsi éclairé, le Maître de l'ouvrage ne peut passer outre qu'à ses risques et périls.

8.3. La réception provisoire est constatée par un procès-verbal écrit contradictoirement dressé et signé par toutes les parties. Ce PV acte, outre les points à lever ainsi que le délai y afférant, les éventuelles retenues pour réfections et moins-values. Le paiement du solde de l'entreprise, l'occupation ou la prise en possession sans aucune réserve équivalent à la réception provisoire, aux risques et périls du Maître de l'ouvrage. 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

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 leur 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.

Le Maître de l'ouvrage transmet par recommandé les procès-verbaux aux parties absentes à la signature.

8.4. Corps d'états séparés

Nonobstant le fait que la mission d'architecture confiée à l'Architecte par la présente convention porte tant sur les travaux soumis à permis que sur les travaux non structurels (par exemple, techniques, finitions,...), les parties conviennent qu'une réception provisoire se tiendra après la fin du gros oeuvre fermé, laquelle portera sur lesdits travaux.

La réception provisoire du gros oeuvre fermé est soumise à l'approbation du Maître de l'ouvrage et constitue le point de départ de la responsabilité décennale de l'Architecte.

À défaut de réception provisoire réalisée de façon contradictoire, celle-ci peut également intervenir tacitement, sous réserve de preuves apportées par tous moyens légaux.

En cas de corps de métiers séparés, les parties conviennent que la réception provisoire des travaux de l'entrepreneur concerné entraînera en tout état de cause la réception provisoire de la mission de l'Architecte correspondant à ces travaux. Dans cette hypothèse, la réception provisoire vaut acceptation de la mission de l'Architecte ainsi que le point de départ de la responsabilité décennale pour ce qui concerne la partie des travaux qui correspond à la réception provisoire.

8.5. Un an après la réception provisoire, la réception définitive est automatiquement acquise sauf observation écrite du Maître de l'ouvrage.

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

Article 9. Modifications et règlements

Sauf clause dérogatoire expresse, la présente convention, y compris la mission de l'Architecte, ne peut être modifiée que moyennant une convention préalable, écrite et expresse.

Toute modification aux plans et/ou aux cahiers des charges fera l'objet d'une discussion préalable entre les parties. L'Architecte incorporera les modifications traitées dans son rapport et calculera, autant que possible, le prix de la modification et son influence sur le budget.

Le Maître de l'ouvrage reconnaît qu'il s'agit d'une estimation. En cas de divergence entre l'estimation et le prix définitif, l'Architecte ne pourra pas être tenu responsable sauf si la divergence découle d'une faute dans son chef.

Le rapport indiquera également l'influence de la modification sur les honoraires de l'Architecte. Sauf dérogation, les honoraires relatifs aux prestations complémentaires en raison de la modification seront évaluées en fonction des dispositions de l'article 3.4. de la présente convention.

Le rapport sera communiqué au Maître de l'ouvrage par voie de courrier électronique, de télécopie ou (à défaut), sauf le cas de signature pour acceptation, par courrier recommandé. En l'absence de réaction dans les 7 jours de l'envoi du rapport, l'accord du Maître de l'ouvrage quant au contenu de ce rapport sera présumé.

Article 9. Divers

9.1 Pour toutes matières non expressément réglées par la convention, il est fait application des règles et usages constatés par l'Ordre des Architectes, notamment dans le règlement de déontologie, dont les parties déclarent avoir pris connaissance et qui font partie de la présente convention.

9.2. La présente convention est soumise au droit belge. Tous différents pouvant surgir à l'occasion de l'interprétation et de l'exécution de la présente convention seront de la compétence exclusive des tribunaux belges.

9.3. La nullité d'une partie de la présente convention n'entraîne pas en soi la nullité de la totalité de la convention.

9.4 Les parties renoncent mutuellement au bénéfice de l'article 6.3 du Code Civil de sorte que :

- Les dispositions légales en matière de responsabilité extracontractuelles ne sont pas applicables entre cocontractants ;
- Les dispositions légales en matière de responsabilité extracontractuelles ne sont pas applicables entre la personne lésée et l'auxiliaire de ses cocontractants.

Les parties conviennent donc que la réparation du dommage causé par l'inexécution d'une obligation contractuelle par un auxiliaire ne peut, dans les limites légales, fonder qu'une action en responsabilité contractuelle à l'encontre du débiteur principal et non une action en responsabilité extracontractuelle à l'encontre de l'auxiliaire, même si le fait générateur du dommage est également de nature délictuelle.

9.5. Les données personnelles, communiquées par le Maître de l'ouvrage lui-même ou reçues légalement par l'Architecte ou des tiers, peuvent être traitées par l'Architecte en vue de l'exécution et de la gestion de la mission qui lui a été assignée et du présent contrat, de la gestion d'un sinistre, de sa clientèle, de la relation avec son assureur et les autorités. L'Architecte est responsable de ce traitement.

Afin d'assurer un service optimal, compte tenu des finalités mentionnées ci-avant, ces données personnelles peuvent être communiquées aux personnes concernées par cette mission et son exécution

(tels que les entrepreneurs, les ingénieurs, les avocats, les experts, les assureurs, les fournisseurs de services,...).

L'Architecte ne peut être tenu responsable du fait que lui-même, des entreprises et/ou des personnes avec qui il entretient des contacts, à qui des données personnelles ont été communiquées, transmettent ces données (ou sont obligées de les transmettre) à une autorité belge, à des autorités étrangères ou à des instances internationales en application d'une obligation légale ou réglementaire, en exécution d'une décision judiciaire, ou également dans le cadre de la défense d'un intérêt légitime.

Toutes les données seront traitées avec la plus grande discrétion possible.

La personne concernée peut prendre connaissance de ses données, les rectifier et s'opposer sans frais au traitement de celles-ci en vue d'un marketing direct.

Pour ce faire, une demande datée et signée avec une copie recto/verso de sa carte d'identité doit être envoyée à l'Architecte. La personne concernée peut également obtenir de plus amples informations

Fait à Bruxelles, le **xx/xx/xxxx** en autant d'exemplaires que de parties, chacune reconnaissant, par sa signature, avoir reçu le sien. Les parties déclarent expressément que chaque article de la présente convention a été intégralement négocié et accepté sans réserve. La présente a été signée après un temps de réflexion de quatorze (14) jours.

Le Maître de l'ouvrage

L'Architecte



En annexe : - le tableau de synthèse du suivi des honoraires du ~~xx/xx/xxxx~~.