

Contrat Architecte-Maître de l'ouvrage.

Entre les soussignés :

Monsieur et Madame

SPRL ECO-SITE représentée par

■ Pierre VANHORENBEECK

□ Simon LAURENT

Rue Francq 22

6700 ARLON

,ci-dessous dénommé "**maître de l'ouvrage**"

Inscrit au tableau de l'Ordre des Architectes de la
Province de Luxembourg,

Ci-dessous dénommé "**maître d'oeuvre**".

Il a été convenu ce qui suit :

Préambule: identification des lieux.

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

Rue et n° :

Pays - CP - Ville :

L'architecte récolte et régit au nom et pour compte du maître de l'ouvrage auprès des diverses administrations toutes les informations utiles à la réalisation du projet.

Le maître de l'ouvrage donne connaissance à l'architecte de toutes charges réelles ou personnelles de même que toutes servitudes publiques ou privées éventuelles.

Il est convenu ce qui suit:

Article 1. Définition de la construction.

1.1.

Le maître de l'ouvrage décide de faire réaliser :

Construction d'une maison d'habitation

Selon le programme suivant:

Avant projet du

1.2. Les paramètres budgétaires

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

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).

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

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

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.

Augmentation du coût de la main d'oeuvre 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.

Le maître de l'ouvrage reconnaît disposer du montant nécessaire pour réaliser l'opération de construction envisagée au présent contrat.

Ce montant s'entend hors TVA, hors frais de raccordements, hors peintures, papiers peints, hors cuisine équipée, hors aménagements extérieurs et hors honoraires de l'architecte et des spécialistes.

Les travaux seront réalisés par une entreprise générale

1.3 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'engagent pas l'auteur de projet.

1.4 - 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.

1.5 - 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 1.2), 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.

1.6 - Sanction d'un dépassement de budget éventuel

En cas de dépassement fautif de budget, l'indemnisation éventuelle du maître de l'ouvrage ne pourra jamais excéder un montant équivalent à 5 % du budget mentionné ci-dessus.

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.

Article 2. Mission et obligations de l'architecte.

2.1. Etendue de la mission.

L'architecte est le conseiller artistique et technique du maître de l'ouvrage, dont il sert les intérêts en toute conscience et diligence conformément à la loi, l'intérêt général et le règlement de déontologie.

En conséquence, le maître de l'ouvrage confie à l'architecte la mission architecturale qui comprend en cas de mission complète :

- Phase 1 : mission d'avant-projet
 - 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 pour la phase 1.

- 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 le maître de l'ouvrage.

Information au 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.

 - la collaboration aux opérations de soumission et d'adjudication,
 - Le contrôle de l'exécution des travaux ; celui-ci consiste en une direction d'ensemble excluant le contrôle permanent. 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 mais non des entreprises. L'architecte ne peut être rendu responsable des retards d'exécution, sauf si le retard lui est personnellement imputable. En somme l'architecte n'est pas responsable du planning, même si un planning a été établi en vue d'une estimation des délais.
 - la vérification des comptes,
 - l'assistance aux opérations de réception.

2.2.

L'architecte effectue, personnellement ou par l'intermédiaire d'un représentant toutes les visites périodiques de 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 du chantier.

Les visites de chantier sont confirmées par écrit.

BON A SAVOIR : LE CONTRÔLE DE L'EXECUTION DES TRAVAUX

Il s'agit des directives données aux entrepreneurs pour qu'ils respectent et appliquent les plans et prescriptions qui ont été établis par l'architecte, ainsi que les directives nécessaires pour la bonne intégration des équipements techniques.

Il est utile de rappeler que : l'architecte n'est pas un « contremaître », il ne donne pas des ordres aux ouvriers et il ne vérifie pas l'exécution de leurs tâches. L'architecte n'est pas un « agent de maîtrise » ni un « agent technique » ; il ne vérifie pas la bonne exécution ni le bon fonctionnement des éléments d'ordre technique ou technologique qui entrent dans la construction.

Le contrôle sur le plan technique incombe aux bureaux d'études (indépendants ou les bureaux des fabricants) et/ou aux ingénieurs et aux techniciens qui ont la charge et la responsabilité des travaux qui les concernent.

2.3.

Le contrat d'architecture est conclu en considération de la personne du cocontractant.

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.

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

Les coordinations pour la sécurité et la protection de la santé sur le chantier ne sont pas incluses dans le présent contrat.

- 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, de sanitaires et 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 demandes d'extraits cadastraux.*
- *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.*
- *les prestations effectuées pour les demandes de primes ne sont pas non plus incluses.*
- *la mission PEB*

Les ingénieurs et spécialistes conviennent avec le maître de l'ouvrage de leur mission et rémunération; ils sont notamment chargés de contrôler eux-mêmes sur chantier les travaux qu'ils ont prescrits. L'étendue des techniques spécialisées et la mission des spécialistes sont précisées ci-après.

2.5.

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, la signature des documents de demande de bâtir valant acceptation "ne varietur" du projet.

2.6.

Résiliation par l'architecte: Lorsque l'architecte renonce, sans motif valable, à poursuivre la mission qu'il a acceptée, 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.

Article 3. Honoraires de l'architecte.

3.1.

Les honoraires de l'architecte sont fixés conformément au type de contrat choisi par le client, à savoir :

1. **Contrat de base** : % du montant total des travaux HTVA, soit

Montant total HTVA des travaux (calcul provisoire)	Taux	Total HTVA
€ 0.00	0%	€ 0.00

(*)

(*) Le montant sera réajusté en fonction du coût réel de la construction (valeur réelle des travaux réalisés par entreprise).

comprenant :

- Avant-projet
- Projet
- Permis
- Projet pour exécution – détails
- Suivi de chantier
- Vérification mémoires
- Contrôle et réception

Les différentes étapes étant décrites dans le courrier d'information annexé au contrat.

2. **Si entreprises séparées** :

Idem contrat de base avec les options suivantes :

Honoraires de base				€ 0,00
	Taux	Base de calcul (**)	Montant	
Cahier des charges (*)	0,70%	0	0	
Métrés détaillés (*)	0,70%	0	0	
Soumissions	0,60%	0	0	
Gestion corps d'états séparés	0,50%	0	0	
TOTAL HONORAIRES				€ 0,00

(**) Exemple : montant estimatif du gros œuvre fermé (gros-œuvre, toiture, châssis)

(*) Pour le cahier des charges et les métrés, le taux d'honoraires s'applique sur le montant des travaux concernés.

Choix du contrat (à cocher)

- Contrat de base
- Entreprises séparées

Les honoraires sont payables comme suit :

- Acompte de 1.500 euros HTVA à la signature du contrat ;
- Acompte de 5.000 euros HTVA avant le dépôt du dossier de demande d'autorisation de bâtir ;
- Le solde des honoraires sera payé par tranches en fonction de l'avancement du dossier et du chantier.

Honoraires supplémentaires					
Relevé situation existante / tracé de plans		FFT	0	- €	€ -
Relevé, Nivellement terrain		FFT	0	- €	€ -
Photocopies		pc	0	€ 0,10	€ -
Tirages		pc	0	€ 5,00	€ -
formulaire pour prime, ...		H	0	€ 85,00	€ -
Déplacements		euro / km	0	€ 0,40	€ -
Images 3D supplémentaires (demandées par client)		pc	0	€ 25,00	€ -
Total honoraires supplémentaires					€ -

Seront en outre facturés

- les exemplaires de plans au-delà de 10 copies (6 pour la demande de permis d'urbanisme et 4 pour les entreprises et client)

- les heures prestées en dehors d'une mission normale : par exemple visite d'une maison témoin, déplacements en entreprises pour élaboration de détails, ...

- les trajets au delà de 20 km du bureau.

Les honoraires sont calculés sur le coût total de l'immeuble, les travaux exécutés par le maître de l'ouvrage inclus (à leur valeur équivalente de réalisation par entreprise), 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 diverses et notamment TVA, des raccordements aux divers réseaux de distribution.

Les honoraires seront provisoirement calculés sur base de l'estimation de l'article 1.2.. Ils feront l'objet d'un ajustement sur base des coûts réels, y compris les éventuelles révisions contractuelles. Les abattements pécuniaires éventuels (déduction pour malfaçon, par exemple) ne sont pas déduits pour le calcul des honoraires.

Tous les documents prévus à l'article 2.1 sont fournis en 10 exemplaires. Les exemplaires supplémentaires sont portés en compte.

La TVA 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 honoraires produiront intérêts au taux légal en vigueur, à dater du trentième jour suivant la date de l'état, par la seule échéance du terme, sans mise en demeure.

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.

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.

Article 4. Responsabilité de l'architecte et assurance.

4.1.

Les responsabilités, contractuelles et décennales de l'architecte seront réglées selon les lois en vigueur et le règlement de déontologie.

4.2.

La responsabilité civile professionnelle, y compris la garantie décennale, est couverte par l'assurance suivante: PROTECT police n° 00/N.06065

4.3.

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.

Le maître de l'ouvrage accepte que l'architecte, dans le cadre de sa responsabilité décennale suivant les articles 1792 et 2270 du C.C., ne peut assumer les conséquences pécuniaires des erreurs et fautes des autres intervenants à l'acte de bâtir.

En cas de fautes de plusieurs édificateurs ayant concouru au même dommage, l'architecte sera donc tenu à réparer et indemniser le maître de l'ouvrage uniquement à concurrence du pourcentage correspondant à sa propre faute par rapport au pourcentage correspondant à la faute des autres édificateurs, et à l'exclusion de celui-ci.

Le maître de l'ouvrage accepte en outre que l'architecte n'assumera pas, par rapport aux désordres qui ne relèvent pas de sa responsabilité décennale, les conséquences pécuniaires des erreurs et fautes des autres intervenants à l'acte de bâtir. En cas de fautes de plusieurs édificateurs ayant concouru au même dommage, l'architecte sera donc tenu à réparer et indemniser le maître de l'ouvrage uniquement à concurrence du pourcentage correspondant à sa propre faute par rapport au pourcentage correspondant à la faute des autres édificateurs, et à l'exclusion de celui-ci.

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.

Article 5. Droits d'auteur.

L'architecte conserve, nonobstant paiement des honoraires, ses droits d'auteur 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'oeuvre proprement dite, sur laquelle il aura en outre le droit d'apposer sa signature, à ses frais.

Article 6. Obligations du maître de l'ouvrage.

6.1

6.1.1 - Le M.O. s'engage à disposer en temps utile des fonds nécessaires au respect de la présente convention et des contrats d'entreprise.

6.1.2 - 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.)

6.1.3 - 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.

6.1.4 - 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.)

6.1.5 - 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.

6.1.6 - 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.

6.1.7 - Il fixe son choix sur des entrepreneurs compétents et solvables dont il vérifie l'accès à la profession pour les travaux qui leur sont confiés ainsi que leur qualité d'entrepreneur agréé et/ou enregistré dans la mesure où ces qualités ont pour le maître de l'ouvrage une incidence fiscale (tva réduite, primes diverses et/ou déductions fiscales sur investissements opérés pour économiser l'énergie, amortissement d'emprunts hypothécaires, etc.).

Information au maître de l'ouvrage

L'attention du maître de l'ouvrage est attirée sur l'importance particulière de confier ses travaux à des entrepreneurs enregistrés et/ou agréés. En effet, l'enregistrement et/ou l'agrément des entrepreneurs sont les conditions indispensables fixées par les pouvoirs publics à l'octroi de certaines primes et d'avantages fiscaux. Exemples : la TVA réduite (6 %) pour les travaux effectués dans certains immeubles ne peut bénéficier au maître d'ouvrage qu'à condition que l'entrepreneur soit enregistré ; les primes et déductions fiscales pour investissements consentis pour économiser l'énergie (isolation etc.) ou pour produire de l'énergie non fossile (eau chaude et chauffage solaire etc.) ne sont octroyées qu'à la condition que les travaux aient été effectués par entrepreneur agréé ou enregistré ; les déductions fiscales d'emprunts hypothécaires pour l'acquisition et rénovation d'un logement principal ne sont possibles que moyennant l'exécution des travaux par entrepreneurs agréés, etc. Toutes les informations sont disponibles auprès des communes, régions ou ministères fédéraux et sur le site Internet de ceux-ci.

6.1.8 - 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 minimum de (7.143 €), 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 02/572.57.57). Les montants et pourcentages mentionnés dans ce paragraphe sont ceux en vigueur au 1er janvier 2008 et sont adaptés par dispositions légales ou réglementaires.

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

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

6.1.10 - 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 natures 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,...).

6.1.11 - Il appartient au maître de l'ouvrage de s'informer d'initiative des lois et règlements particuliers régissant l'opération de construire. L'architecte n'assume aucune obligation de conseil en matière juridique, de sorte que le maître de l'ouvrage s'interdit de lui faire supporter tout ou partie des conséquences de toute nature qui résulteraient pour le maître de l'ouvrage ou pour les tiers du non respect d'une disposition légale ou réglementaire. (AR 25 janvier 2001 coordinateur-projet et coordinateur-réalisation, taux de tva applicables, primes et subsides, application et contenu de la loi Breyne, réglementation en matière de dettes sociales ou fiscales des entreprises, vérification des accès à la profession,...).

6.1.12 - 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 (attestation d'enregistrement et d'assurance de l'entrepreneur, attestation ONSS, accès à la profession etc). Il vérifie avant chaque paiement la situation ONSS et fiscale de l'entrepreneur selon les dispositions du paragraphe 6.1.8. du présent article.

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

6.1.14 - 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.

6.1.15 - 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.

6.2

Dès le commencement du chantier, le maître de l'ouvrage fait assurer l'immeuble contre les risques d'incendie, dégâts des eaux, tempêtes, grêle et neige, bris de vitrages, R.C. immeuble, dommages corporels aux visiteurs, plus, le cas échéant, chômage commercial, dommage accidentel aux marchandises.

6.3

Dès la réception provisoire, le maître de l'ouvrage fait aménager les abords de l'immeuble et entretiendra ce dernier en bon père de famille et en suivant, pour ce faire, les recommandations du "Guide pratique pour l'entretien des bâtiments" édité conjointement par L'Ordre National des Architectes, le Collège National des Experts Architectes, la Confédération Nationale de la Construction, la Fédération Royale des Sociétés d'Architectes de Belgique, le bureau SECO et le Centre Scientifique et Technique de la Construction

En cas de travaux exécutés par le maître de l'ouvrage, celui-ci a pour obligation de terminer dans les règles de l'art, les ouvrages qu'il s'est réservé.

6.4.

Le maître de l'ouvrage s'interdit de donner directement des ordres aux entrepreneurs et il accepte de considérer l'architecte comme le seul interlocuteur entre lui-même et les entrepreneurs, fournisseurs, ingénieurs spécialisés, etc.

Article 7. Réceptions.

7.1.

L'immeuble fait l'objet d'une réception provisoire lorsqu'il est, dans son ensemble, terminé. La réception provisoire entraîne agrégation par le maître de l'ouvrage de l'immeuble dans son état apparent et constitue donc le point de départ de la garantie décennale.

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.

7.2.

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

7.3.

L'architecte assistant le maître de l'ouvrage lors des opérations de réception apprécie si les malfaçons doivent entraîner une réfection, un abattement pécuniaire ou le refus de celle-ci. Ainsi éclairé, le maître de l'ouvrage ne passera outre qu'à ses risques et périls.

7.4.

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

Article 8. Divers.

8.1.

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 les règlements de déontologie dont les parties déclarent avoir pris connaissance et qui font partie de la présente convention.

8.2. RÉSILIATION DE LA CONVENTION

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 DIX % 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 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.

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.

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 8.2.

L'architecte peut mettre fin à sa mission et prétendre au paiement des honoraires et de l'indemnité visés à l'article 8.2 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 6 rendant impossible la poursuite de la mission.*

La résiliation du présent contrat peut intervenir pour faute commise par le maître d'ouvrage telle que par exemple :

- *la perte de confiance manifestée par le maître d'ouvrage ;*
- *l'immixtion du maître d'ouvrage dans l'exécution de sa mission ;*
- *l'impossibilité pour l'architecte de respecter les règles de son art, de sa déontologie ou de toutes dispositions légales ou réglementaires ;*
- *le choix imposé par le maître d'ouvrage d'une entreprise ne présentant pas les garanties indispensables à la bonne exécution de l'ouvrage ;*
- *la violation par le maître de l'ouvrage d'une ou plusieurs clauses du présent contrat.*

8.3.

Seuls les tribunaux d'Arlon sont compétents pour connaître les litiges éventuels entre parties.

Fait à ARLON le mercredi 28 mars 2018 en autant d'exemplaires que de parties, chacune reconnaissant avoir reçu le sien.

Le maître d'ouvrage déclare en outre avoir eu connaissance du présent contrat au moins huit jours avant signature et avoir ainsi pu négocier l'ensemble des clauses.

L'architecte,

Le maître de l'ouvrage,

*Lu et approuvé
Le*

En annexe:

- éventuellement, selon article 2.4., le document déterminant l'étendue des techniques spécialisées.
- éventuellement le guide pratique pour l'entretien des bâtiments (6.7.).