

# CONDITIONS GÉNÉRALES ID.CITE ARCHITECTS

## I. FRAIS ET PRESTATIONS EXCLUS DE LA PRÉSENTE CONVENTION

Sauf mention expresse prévue, les frais ci-dessous sont exclus de la présente convention et feront l'objet d'une refacturation directe au maître d'ouvrage :

- Les frais de reproduction et d'impression des plans
- Les frais postaux
- Les frais d'introduction d'une demande de permis d'urbanisme ou de permis d'environnement

Sauf mention expresse prévue, les prestations ci-dessous sont exclues de la présente convention et feront l'objet, s'il y a lieu, d'une facturation en régie au maître d'ouvrage :

- Les études techniques spécialisées en matière de béton armé, nature du sol, chauffage, isolation thermique, électricité, ventilation, ou autres sont en dehors de la mission architecturale. La rémunération supplémentaire à accorder aux ingénieurs spécialisés est à charge du maître de l'ouvrage, qui en fait le choix lui-même, avec approbation préalable de l'architecte
- L'étude des mitoyennetés (rachat, mesurage, ...)
- L'étude des rapports, titres de propriété, servitudes
- L'estimation des biens pour la vente ou autres actions ;
- L'établissement d'un dossier pour un prêt hypothécaire ;
- L'établissement d'un dossier pour l'obtention de primes et/ou de subsides
- Les états des lieux, expertises, procès-verbaux, ...
- Les informations supplémentaires pour auto-construteurs
- Les tâches supplémentaires dues aux défaillances ou interruptions des contrats ou manquements causée par un entrepreneur
- Les informations supplémentaires pour ventes (matériels pour promotions, ...)
- L'établissement d'un dossier pour la réglementation pour l'urbanisme, enquête publique, changements du PPA
- L'élaboration des dossiers de permis d'environnement et d'évaluation d'incidence
- Les plans de lotissement
- La production des documents en plusieurs langues
- Le planning, la coordination et timing des travaux (travaux par corps d'état séparés)
- Le contrôle des finances
- Le contrôle permanent au chantier
- Les télécommunications et déplacements à l'étranger
- Les maquettes, aquarelles
- La coordination sécurité santé
- L'étude de déplacement des terres
- La réalisation des plans après travaux (AS BUILT)
- La mission PEB selon les termes de la nouvelle réglementation en vigueur
- L'assistance au MO dans le choix des finitions
- Le dessin du mobilier

## 1. RESPONSABILITÉ ET ASSURANCE

- L'architecte assume sa responsabilité civile professionnelle, telle qu'elle est notamment définie par les articles 1792 et 2270 du Code civil, dans les limites de la mission qui lui est confiée.
- L'architecte est assuré contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle auprès de la compagnie AR-CO sous le n° de police DPXMAC0914M.
- Pour le cas où l'objet du présent contrat concerne des travaux immobiliers relatifs à une habitation située en Belgique, et pour lesquels l'intervention d'un architecte est obligatoire en vertu de l'article 4 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, le MO est informé que l'entrepreneur chargé par lui d'exécuter les travaux, ainsi que tout autre prestataire du secteur de la construction intervenant sur son chantier, ainsi que leurs sous-traitants, sont tenus légalement et obligatoirement de faire assurer leur responsabilité décennale limitée à la solidité, la stabilité et l'étanchéité du gros œuvre fermé de l'habitation. En ce cas, l'entrepreneur et les autres prestataires du secteur de la construction sont tenus, avant l'entame de tout travail immobilier, de remettre une attestation d'assurance au maître de l'ouvrage et à l'architecte. Cette attestation doit contenir

confirmation par l'assureur que les couvertures d'assurance sont conformes à la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et ses arrêtés d'exécution.

- L'architecte ne peut accepter la mission de conception et exécuter les tâches d'élaboration d'un projet d'exécution sans être chargé simultanément du contrôle de l'exécution des travaux. Il est uniquement dérogé à ce principe dans le cas où l'architecte a l'assurance qu'un autre architecte, inscrit à l'un des tableaux de l'Ordre ou sur une liste des stagiaires, est chargé du contrôle des travaux qu'il concevra. Dans cette éventualité, il en informera l'autorité publique qui a délivré le permis d'urbanisme, et son Conseil de l'Ordre, en précisant le nom de l'architecte qui lui succède (cf. article 21 du Règlement de déontologie).
- Dès le commencement du chantier, le MO fait assurer l'immeuble contre les risques d'incendie, dégâts des eaux, tempêtes, grêle et neige, bris de vitrages, RC immeuble, dommages corporels aux visiteurs. Le MO peut, s'il le souhaite, souscrire toute assurance complémentaire qu'il estime nécessaire.
- Toute information sur les garanties et exclusions de ces assurances relève de la compétence exclusive de l'assureur.
- Le maître d'ouvrage s'oblige à s'assurer pour les travaux qu'il exécute personnellement ou pour la fourniture de marchandises qu'il se réserve.
- L'architecte n'est pas responsable des défauts internes de conception ou de fabrication des matériaux et fournitures.
- Pour ce qui concerne tous les autres défauts, n'emportant pas application des articles 1792 et 2270 du code civil (responsabilité décennale), les parties conviennent que l'architecte n'assume pas les conséquences, pécuniaires ou autres, des fautes des autres intervenants à l'acte de bâtir. Par cette présente clause, l'architecte ne s'exonère pas de sa responsabilité personnelle, mais les parties conviennent expressément qu'en cas de fautes des édificateurs concourant aux dommages, l'architecte ne sera tenu envers le maître d'ouvrage que de réparer le dommage causé par sa propre faute, et à concurrence du pourcentage correspondant au degré de sa faute par rapport aux autres édificateurs dans le cadre d'un éventuel recours contributaire. En aucun cas, l'architecte ne pourra être tenu responsable in solidum avec d'autres intervenants à l'acte de bâtir.

## II. DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ARCHITECTE

- L'architecte veille à soumettre des projets qui restent dans les limites du programme fixé dans la mission et du budget qui en découle, tels qu'ils apparaissent dans la présente convention. Toute modification du programme fixé dans la convention et intervenant au cours de l'étude ou de l'exécution des travaux doit faire l'objet d'une convention additionnelle qui en mentionnera l'incidence financière (cf. article 16 du Règlement de déontologie).
- L'architecte veille au respect des prescriptions légales et réglementaires qui lui sont applicables du fait de la mission qui lui est confiée.
- L'architecte est le conseiller technique du maître d'ouvrage, dont il sert les intérêts conformément à la loi, l'intérêt général et le règlement de déontologie. Il n'est pas, sauf convention expresse, son mandataire. Ses obligations sont exclusivement de moyens. L'architecte assiste le maître d'ouvrage dans le choix du ou des entrepreneur(s) en vue de la réalisation du projet dans les meilleures conditions de prix et de qualité. Il attire l'attention du maître d'ouvrage sur les garanties qu'offre l'entrepreneur et sur les éventuels accès à la profession dont celui-ci devrait éventuellement disposer pour l'exécution des travaux programmés. Une convention écrite est établie entre le maître d'ouvrage et le(s) entrepreneur(s). L'architecte conseille également le MO dans le choix et la désignation de bureaux d'études spécialisés (stabilité, techniques spéciales, etc.). A cet effet, le maître d'ouvrage s'engage à signer des conventions écrites avec ces bureaux spécialisés, par lesquelles ceux-ci seront expressément chargés d'effectuer personnellement la mission de contrôle des travaux étant l'objet de leurs études. Ces conventions seront communiquées à l'architecte. En cas d'assurance obligatoire des autres intervenants, l'architecte s'assure qu'une attestation d'assurance a été remise par les autres intervenants avant l'entame de tout travail immobilier et, en cas contraire, est tenu de la réclamer à ceux-ci. L'architecte ne sera

cependant aucunement responsable si le maître d'ouvrage fait choix d'entamer les travaux sans que la réclamation de l'architecte n'ait été suivie de la communication d'une attestation par l'autre intervenant. L'architecte assiste aussi le MO lors de la vérification des comptes et lors de la réception des travaux réalisés par le(s) entrepreneur(s) laquelle s'effectuera en deux temps : une réception provisoire et une réception définitive.

## III. DROITS ET OBLIGATIONS DU MAÎTRE DE L'OUVRAGE

- Le MO s'engage à disposer, en tout temps, des fonds nécessaires pour respecter les engagements qu'il prend / prendra par la signature de toute convention avec l'architecte ou du contrat d'entreprise avec l'entrepreneur.
- Préalablement aux premières études, le MO transmet à l'architecte toutes les informations nécessaires à l'élaboration du projet, en ce compris notamment son programme qui définit ses attentes et ses besoins ; toutes archives disponibles, les données juridiques (titres de propriété, servitudes, permis d'urbanisme et règlement de copropriété éventuels), tous les règlements d'application sur le projet, nuisances éventuelles dues au voisinage, informations sur l'état des fondations, rapport de sondages de sol, les données techniques (levés de géomètre, plan de bornage et de nivellement, etc.) et toute information utile dont le MO a (ou a eu) connaissance.
- Le MO fixe librement son choix sur des entrepreneurs compétents, solvables et qui sont en ordre de leurs obligations en matière sociale et fiscale. Il est dûment informé par l'architecte de l'obligation de faire appel à des entrepreneurs dûment qualifiés, bénéficiant de tous les accès à la profession pour tous les travaux qui lui sont confiés lorsque ceux-ci sont des PME au sens de la loi du 10 février 1998 sur la promotion de l'entreprise indépendante. L'architecte décline toute responsabilité pour le cas où le maître d'ouvrage n'en tiendrait pas compte. Si le maître d'ouvrage contracte avec un entrepreneur non qualifié, ceci pourrait être considéré comme une cause de rupture de contrat d'architecte aux torts du MO car les travaux réalisés seraient illicites. Il en est de même en cas d'entame de travaux en l'absence d'obtention des attestations d'assurance requises. Le MO s'engage à ne donner accès à son chantier aux autres intervenants que si ceux-ci ont préalablement prouvé être couverts en assurance décennale.
- Les états d'avancement et factures d'entrepreneurs sont communiqués par le maître d'ouvrage à l'architecte pour avis. Le maître d'ouvrage ne fait aucun paiement au profit du ou des entrepreneurs s'il n'est pas en possession des documents prévus au cahier des charges ou au contrat de l'entreprise, et si l'architecte n'a pas validé préalablement et par écrit l'état d'avancement ou la facture qui lui a été transmise.
- Le maître d'ouvrage examine, en vue de leur approbation, les documents d'études et d'avant-projet que lui soumet l'architecte. Il les valide, avec d'éventuelles observations, dans un délai de 15 jours calendriers. Cette validation constituera approbation par le maître d'ouvrage de l'élément de mission concerné, des honoraires correspondants, et notification de poursuivre la mission. En cas de refus d'approbation, le maître d'ouvrage doit en préciser les motifs, par écrit, dans le délai susvisé. L'architecte et le maître d'ouvrage déterminent ensemble les suites à donner à la mission de l'architecte.
- Tout document émanant du maître d'ouvrage doit être transmis à l'architecte par tout moyen permettant de donner acte certaine.
- Le MO prévient, par écrit, l'architecte de l'obtention du permis d'urbanisme et, ensuite, du début des travaux. L'architecte ne pourra être tenu responsable en raison de faits intervenus avant ces notifications.
- Le maître d'ouvrage s'interdit d'interférer dans la mission confiée à l'architecte et notamment de donner des ordres directement à/aux entrepreneur(s). Toute difficulté relevée par le maître d'ouvrage sur le chantier est aussitôt dénoncée par écrit à l'architecte pour que ce dernier puisse, le cas échéant, préconiser les remèdes utiles à entreprendre.
- Coordinateur sécurité-santé - L'attention du maître d'ouvrage est attirée sur les obligations légales qui lui sont imposées par la loi du 4 août 1996 relative au bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail et sur l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers

temporaires ou mobiles et notamment quant à son obligation légale de désigner lui-même un coordinateur sécurité-santé CSS lorsque la surface des ouvrages est égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> et qu'il fait appel à plus d'un entrepreneur. En l'absence de désignation et d'intervention d'un CSS, l'architecte est tenu de suspendre sa mission. Les honoraires du CSS sont à charge et payés directement par le Maître d'ouvrage. Une copie du contrat souscrit par le Maître d'ouvrage et le CSS est remise à l'architecte.

10. Le MO qui se réserve la fourniture de certains matériaux ou l'exécution de certains travaux déclare disposer de la compétence requise pour vérifier leur parfaite conformité au cahier des charges ou aux normes techniques applicables et être habilité à exécuter les travaux. Il s'engage à fournir ces matériaux dans les délais requis.
11. Le MO supporte le risque urbanistique et administratif du projet (ex. la non obtention d'un permis) et en assume sa charge financière.

#### IV. RÉCEPTION DES TRAVAUX

1. L'architecte assiste le maître d'ouvrage lors des réceptions provisoire et définitive, et l'éclaire quant à l'état des ouvrages sur la base de quoi le maître d'ouvrage apprécie si les malfaçons éventuelles doivent entraîner une réception, un abatement pécuniaire ou le refus de recevoir. Ainsi éclairé, le MO ne peut passer outre qu'à ses risques et périls.
2. La réception provisoire est constatée par un procès-verbal signé par le MO, l'architecte, les spécialistes éventuels et l'entrepreneur. Ce procès-verbal acte les éventuelles retenues pour réfections et moins-values. En cas de carence d'une des parties, l'architecte dressera pour le maître d'ouvrage un procès-verbal de carence, qui décrira la situation de la construction ainsi que les travaux ou remèdes restant à exécuter et fixera les moins-values éventuelles. Le maître d'ouvrage transmet par courrier recommandé le procès-verbal aux parties absentes à la signature.
3. La réception provisoire entraîne agrégation par le maître d'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.
4. Un an après la réception provisoire, la réception définitive est acquise, sauf objection motivée du maître de l'ouvrage par lettre recommandée.
5. Par ailleurs, la responsabilité de l'architecte pour vices cachés autres que graves prévus à l'article 1792 du Code Civil s'étend sur une période d'un an à partir de la réception provisoire. Ces vices doivent être dénoncés durant cette période.

#### V. CESSIION - FIN OU RÉSILIATION DE LA CONVENTION

1. Fin du contrat - Le contrat prend fin à la réception provisoire à l'exception des dispositions légales en matière de responsabilité décennale.
2. Cession du projet - Si le maître d'ouvrage décide de céder le projet, l'architecte examinera avec le candidat reprenre la possibilité de poursuivre la mission architecturale. A défaut d'y parvenir, le maître d'ouvrage paiera à l'architecte les honoraires pour les prestations exécutées ainsi qu'une indemnité forfaitaire fixée à 20% des honoraires qui auraient été pro-mérités pour les prestations restant à accomplir. Résiliation de commun accord - Les parties peuvent décider ensemble la résiliation du présent contrat. Cette résiliation qui fera l'objet d'un écrit fixera les modalités de l'indemnisation de l'architecte, ainsi que la date exacte de sa fin de mission laquelle devra nécessairement coïncider avec la date de reprise effective de la mission par un second architecte valablement inscrit auprès de l'Ordre, pour le cas où un permis a été délivré et que le maître d'ouvrage ne renonce pas à l'exécution de son projet/programme.
3. Résiliation unilatérale par le MO - Le maître d'ouvrage peut mettre fin au contrat pour un motif autre qu'une faute de l'architecte et ce, à tout moment. Dans ce cas, le maître d'ouvrage paie les honoraires pour les prestations accomplies par l'architecte ainsi qu'une indemnité forfaitaire du chef de manque à gagner fixée à 20 % des honoraires qui auraient été pro-mérités pour les prestations restant à accomplir. L'abandon du projet par le maître d'ouvrage est considéré comme une résiliation unilatérale de ce dernier et contraint le MO au paiement de tous honoraires dus ainsi qu'au paiement de l'indemnité forfaitaire précisée ci-avant. Si le maître d'ouvrage n'entreprind pas les travaux ou ne les poursuit plus dans les 18 mois qui suivent la réception du permis d'urbanisme ou du permis d'environnement, l'architecte est en droit de considérer que la convention est

résiliée en raison de l'abandon du projet par la volonté du maître d'ouvrage. Il en est de même lorsque les travaux sont à l'arrêt, pour une cause indépendante de la volonté ou de la responsabilité de l'architecte, pendant un délai de minimum 18 mois. En toutes hypothèses, le MO restera redevable du paiement de tous honoraires dus ainsi qu'au paiement de l'indemnité forfaitaire précisée ci-avant. L'indemnité forfaitaire devra être payée par le MO à la date d'échéance de la facture.

4. Résiliation unilatérale par l'architecte - Si l'architecte renonce, sans motif valable, à poursuivre une mission qu'il a acceptée, il n'a droit qu'aux honoraires dus pour les prestations accomplies. Le MO pourra prétendre à une indemnisation pour autant qu'il démontre l'éventuel surcroît d'honoraires revenant à l'architecte qui sera appelé à achever sa mission. Cette indemnisation ne pourra jamais dépasser 10% des honoraires qui auraient été dus pour les prestations restant à accomplir. Lorsque l'exécution du présent contrat ne peut être poursuivie pour des motifs qui ne sont pas imputables à l'une des parties, tel que le cas de force majeure, la maladie grave, l'incapacité, le refus du permis d'urbanisme pour des raisons non imputables aux parties, etc., le maître d'ouvrage versera à l'architecte les honoraires pour les prestations accomplies. Dans ce cas, aucune indemnité ne sera due à l'une ou l'autre partie.
5. Résiliation pour faute commise par l'architecte - En cas de faute de l'architecte, c'est-à-dire en cas d'inexécution ou d'infraction par l'architecte aux stipulations du présent contrat, l'architecte a droit au paiement des honoraires correspondant aux missions exécutées et frais au jour de cette résiliation, et aux éventuels intérêts moratoires. L'architecte ne peut prétendre à aucune indemnité de résiliation.
6. Résiliation pour faute commise par le maître d'ouvrage - La résiliation du présent contrat ne peut intervenir sur initiative de l'architecte que pour des motifs justes et raisonnables tels que :
  - la perte de confiance manifestée par le maître d'ouvrage ;
  - l'immixtion du MO dans l'exécution de sa mission ;
  - l'impossibilité pour l'architecte du fait du MO de pouvoir poursuivre ou achever sa mission, de pouvoir respecter les règles de son art, de sa déontologie ou de toutes dispositions légales ou réglementaires ;
  - le choix imposé par le MO d'une entreprise ne présentant pas les garanties indispensables à la bonne exécution de l'ouvrage ;
  - le choix imposé par le MO d'un prestataire ne présentant pas les attestations d'assurance légalement imposées par la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale ;
  - la violation par le MO d'une ou de plusieurs clauses du présent contrat.Ces motifs devront avoir été préalablement dénoncés au MO dans une lettre de mise en demeure envoyée par courrier recommandé lui enjoignant de cesser ces agissements ou rétablir l'architecte dans ses droits et prérogatives. A défaut pour le MO de réagir dans un délai de 15 jours, l'architecte sera en droit de considérer le contrat d'architecture comme étant résilié de plein droit et faire valoir son droit au paiement des honoraires correspondant aux missions exécutées et frais au jour de cette résiliation ainsi qu'au paiement de l'indemnité forfaitaire de 20% précisée ci-avant. Cette mise en demeure est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception et contient déclaration d'usage du bénéfice de la présente clause. Si elle reste sans effet dans le délai indiqué, elle est suivie d'une seconde lettre recommandée avec accusé de réception prononçant la résiliation du contrat.

#### VI. DONNÉES PERSONNELLES

Pour tout traitement de données personnelles effectué en relation avec ce contrat, les parties se conformeront au règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016, relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données («RGPD»). Nonobstant, le MO consent à ce que l'architecte collecte et traite ses données personnelles dans le but de mener à bien la mission qui lui est confiée. Les données personnelles seront traitées personnellement par l'architecte ainsi que par tout membre de son personnel administratif ou collaborateur choisi par lui. L'architecte s'assure que les données personnelles du MO sont stockées de manière sécurisée et que leur confidentialité sera respectée. Le maître d'ouvrage consent à ce que ses données soient communiquées à des tiers par l'architecte, lorsque cette

communication est nécessaire à la réalisation de la mission d'architecture qui lui est confiée. Les données sont stockées pour la durée du traitement du dossier/projet. Les données seront ensuite stockées pour une durée de 10 ans à compter de la fin des prestations exécutées par l'architecte dans le cadre de la mission confiée afin de lui permettre notamment de respecter ses obligations en matière de responsabilité durant cette période.

#### VII. DROIT D'AUTEUR

L'architecte, auteur d'une œuvre architecturale originale, est en droit de percevoir à ce titre des droits d'auteur et de brevet et d'en tirer juste profit. Dans le cadre du présent contrat, l'architecte conserve ses droits d'auteur et notamment l'entière propriété artistique de ses plans, études, avant-projets, etc. avec l'exclusivité des droits de reproduction de ceux-ci et de l'œuvre exécutée. L'architecte dispose du droit de prendre des photographies du bâtiment, y compris des espaces intérieurs, dans des conditions à déterminer avec le maître d'ouvrage le moment venu. L'architecte a le droit de signer son œuvre après achèvement, pour autant que la mention se fasse avec discrétion. Le maître d'ouvrage est titulaire du droit de réaliser, en un seul exemplaire, le projet, objet du présent contrat, dès lors qu'il est à jour du paiement des honoraires dus à l'architecte. Il ne peut faire usage des prestations pour lesquelles il ne se serait acquitté des honoraires correspondants. Dans l'hypothèse où le MO poursuit, sans le concours de l'architecte, auteur de l'œuvre, la réalisation de l'opération, objet du présent contrat, il respecte son œuvre et se rapproche de l'architecte avant toute modification envisagée.

#### VIII. DIVERS

1. Pour toutes matières non expressément réglées par la convention, il est fait application des règles et usages constatés par l'Ordre des architectes.
2. Les parties déclarent que chaque article de la présente convention a été intégralement négocié, discuté et accepté.
3. Le MO déclare avoir pu poser toutes les questions qu'il souhaitait à l'architecte quant au fait de lui confier ses données personnelles pour l'exécution de la mission d'architecture.
4. Les taux horaires des prestations réalisées en régie de même que les montants d'honoraires de l'architecte peuvent être sujets à indexation et à actualisation en cours de mission.
5. Les prestations de l'architecte visant, par tous moyens, à réduire le montant des offres examinées et par là, le coût des travaux à supporter par le MO sont sujets à la facturation d'honoraires extraordinaires.
6. La présente convention a été signée après un temps de réflexion de 8 jours minimum.

#### IX. LITIGES

1. Les parties mettront tout en œuvre pour régler amiablement et transactionnellement tout litige qui pourrait survenir à l'occasion de l'interprétation et de l'exécution du présent contrat.
2. Dans l'hypothèse où la procédure amiable n'aboutit pas, seuls les tribunaux belges seront compétents pour connaître du litige entre parties. La chambre d'arbitrage de Bruxelles est compétente pour régler les différends au sujet de la présente.
3. Suivant la loi du 26 juin 1963, le Conseil de l'Ordre ou tableau duquel l'architecte est inscrit, peut également intervenir dans les différends en matière d'honoraires et ce, à la demande conjointe des parties.
4. Les parties s'interdisent toutes citations en justice sans mise en demeure préalable.