

17.05.2005

**RENOVATION D'UN HOTEL DE MAITRE, D'UN BATIMENT INDUSTRIEL ET D'UNE MAISON
MITOYENNE EN HUIT LOGEMENTS
127, RUE DE MERODE - 20 RUE COENRAETS
1060 BRUXELLES.**

CAHIER DES CHARGES CLAUSES ADMINISTRATIVES

SITUATION DU CHANTIER:

**127, RUE DE MERODE -
20, RUE COENRAETS
1060 BRUXELLES
BRUXELLES.**

MAITRE DE L'OUVRAGE :

**COPROPRIETE
127, RUE DE MERODE -
20, RUE COENRAETS**

Mr & Mme Nelis Strens ; Mlle B. Truyols ; Mlle I. Vander Elst & Mr A. Weiss ; Mr F. Lafon; Mlle H. Di Paolo & Mr Q. Zielbauer; Mr & Mme Yates Taillieu.

Représentée par :

Quentin Zielbauer
12, rue de la Brasserie
1050 Bruxelles
Gsm: 0476. 826.550

.....

ENTREPRENEUR:

.....
.....
.....
.....
.....

ARCHITECTES:

Mario KEPAOU / Bernard ANDRE

167, av Milcamps
1030 Bruxelles
fax. 02.736.81.08
Gsm. 0477.313.880 / 0486.206.370
e-mail: akarchitectes@theos.be

TABLE DES MATIERES

1^{ère} PARTIE: CLAUSES ADMINISTRATIVES	4
PREAMBULE	5
CLAUSES ADMINISTRATIVES	6
.Conditions générales	7
CHAP I DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CONTRATS	
D'ENTREPRISE	7
ART 1 OBJET ET ETENDUE DE L'ENTREPRISE	7
ART 2 NATURE DE L'ENTREPRISE	7
ART 3 MODE D'ADJUDICATION	11
ART 4 DOCUMENTS A JOINDRE AUX SOUMISSIONS	11
ART 5 HONORAIRES DE L'ARCHITECTE	12
ART 6 DOCUMENTS D'ENTREPRISE	12
ART 7 DEVOIRS SPECIAUX ET DOCUMENTS A FOURNIR A CHARGE DES	
ENTREPRENEURS	12
CHAP II Contrats d'entreprise	13
ART 9 SIGNATURE DES DOCUMENTS DE L'ENTREPRISE	13
ART 10 DELEGUE DE L'ENTREPRISE	13
ART 11 SOUS-TRAITANTS	13
ART 12 CORRESPONDANCE	13
ART 13 DROITS ET BREVETS	14
ART 14 ORDRE D'EXECUTION, MARCHE DES TRAVAUX,	
INTERRUPTION	14
ART 15 MESURES PREPARATOIRES	16
ART 16 MATERIAUX DE DEMOLITION	16
ART 17 DECOUVERTES D'OBJETS D'ART OU AUTRES	16
ART 18 RECEPTION DES MATERIAUX	16
ART 19 MESURES DE SECURITE	17
ART 20 TRACE DES OUVRAGES	17
ART 21 LOCAUX MIS A LA DISPOSITION DE L'ENTREPRENEUR	17
ART 22 PERSONNEL, MATERIEL ET MOYENS D'EXECUTION	18
ART 23 ASSURANCES	18
ART 24 RESPONSABILITE DE L'ENTREPRENEUR	19
ART 25 DROITS ET RESPONSABILITE DE L'ARCHITECTE	20
ART 26 DROITS ET DEVOIRS DU MAITRE DE L'OUVRAGE	20
ART 27 VERIFICATIONS ET EPREUVES	21
ART 28 TRAVAUX NON RECEVABLES	21
ART 29 REUNION DE CHANTIER	21
ART 30 MODIFICATIONS AUX TRAVAUX	21
ART 31 ETUDES DE STABILITE	23
CHAP III Fin des contrats d'entreprise	24
ART 32 DELAI D'ACHEVEMENT ET AMENDES DE RETARD	24

ART 33	RECEPTION PROVISOIRES ET DEFINITIVES	24
ART 34	RESPONSABILITES ET GARANTIES	26
ART 35	PAIEMENT	27
ART 36	REVISION DE PRIX.....	28
CHAP IV	Infractions aux contrats d'entreprise	29
ART 37	CONTRAVENTIONS ET LITIGES	29
CHAP V	Clauses spéciales de résiliation des contrats d'entreprise	29
CHAP VI	Clauses particulières	29
3^{ième}	PARTIE: PROCEDURE D'APPEL D'OFFRE	31
	<u>PROCEDURE D'ADJUDICATION</u>	32

17.05.2005

**TRANSFORMATION D'UNE MAISON UNIFAMILIALE EN MAISON BIFAMILIALE
127, RUE DE MERODE - 20 RUE COENRAETS
1060 BRUXELLES.**

CAHIER SPECIAL DES CHARGES

1^{ère} PARTIE: CLAUSES ADMINISTRATIVES

PREAMBULE

En acceptant de contracter, l'entrepreneur renonce à toute stipulation contraire figurant dans ses conditions générales ou particulières de vente, même si celles-ci prescrivent qu'elles sont seules valables.

Il faut entendre par:

- 1) Le Maître de l'ouvrage: personne physique ou morale qui lance le présent appel d'offre en vue de conclure le contrat de construction avec une entreprise capable d'exécuter les travaux souhaités.
- 2) L'Architecte: personne physique ou morale qui conseille le Maître de l'ouvrage en s'exécutant de sa tâche conformément à l'article 4 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, à savoir l'établissement des plans et le contrôle de l'exécution des travaux, conformément à la norme déontologique n° 2 éditée par l'Ordre National des Architectes.
- 3) L'Entrepreneur et/ou l'Entreprise soumissionnaire: personne physique ou morale qui fait une offre en vue de la conclusion du présent contrat de construction.
- 4) L'Entrepreneur et/ou l'Entreprise adjudicataire: la personne physique ou morale bénéficiaire du présent contrat de construction et qui en tant que maître d'œuvre est chargé par le maître de l'ouvrage de l'exécution des travaux.

CLAUSES ADMINISTRATIVES

Sont strictement applicables à la présente entreprise pour autant qu'il n'y soit pas dérogé et stipulé notoirement au présent cahier des charges:

- Toutes les conditions et prescriptions de tous les articles repris au CAHIER GENERAL DES CHARGES, 1ère PARTIE, édition la plus récente, édité par la F.A.B., 21 rue Ernest Allard à 1000 Bruxelles. (Tél. 02/512.34.52 - 02/512.25.78)
- Toutes les conditions et prescriptions de tous les articles repris au CAHIER GENERAL DES CHARGES POUR LES TRAVAUX NON PUBLIC 2ème édition, de 1970,1979 jusqu'à et y compris 1980, édité par le CSTC et les plus récentes modifications.
- Les spécifications techniques (S.T.S.)
- Les prescriptions techniques éditées par le C.S.T.C.
- Toutes les conditions et prescriptions de tous les articles repris au CAHIER DES CHARGES DE REFERENCE N° 901
- Le guide des prestations pour bâtiments de la C.S.T.C.
- La réglementation sur la protection des travailleurs R.G.T.B

L'Entrepreneur soumissionnaire est censé, soit être en possession de tous les documents repris ci-dessus (dans leur édition la plus récente), soit en avoir pris connaissance.

Conditions générales

CHAP I DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CONTRATS D'ENTREPRISE

ART 1 OBJET ET ETENDUE DE L'ENTREPRISE

a. OBJET

L'entreprise a pour objet la réalisation du projet de construction et des travaux définis par les différents documents de l'adjudication.

b. ETENDUE

L'entreprise sera exécutée par entreprises séparées.

C'est à dire que, le Maître de l'ouvrage se réserve le droit à tout moment de sortir de l'entreprise les postes de gros oeuvres ou de parachèvement qu'il jugerait bon de faire exécuter par des sous-traitants de son choix, avec l'accord avec l'architecte.

ART 2 NATURE DE L'ENTREPRISE

a. CONTRAT

Marché à forfait absolu: Marché à forfait absolu, dans lequel le soumissionnaire s'engage à réaliser les travaux prévus pour un montant invariable calculé sur la base des documents d'adjudication et mentionnés dans son métré.

Remarque:

L'entreprise est tenue de procéder à son propre métré des travaux afin d'établir son offre. Le prix unitaire de chaque ouvrage sera indiqué pour chaque quantité calculée. Le métré réalisé par l'Architecte, et éventuellement joint à la présente, est uniquement indicatif. Dans le cas où l'Entreprise ne procéderait pas à la réalisation de son propre métré et se base sur le métré estimatif de l'Architecte dans le but de calculer son offre de prix, il en accepte automatiquement les quantités indiquées. Dans aucun cas il ne sera procédé à un décompte de quantité en fin de chantier.

Néanmoins, dans le cas où le Maître de l'ouvrage demanderait à l'Entrepreneur en cours de chantier des modifications aux travaux prévus dans le présent cahier des charges, le montant de celles-ci sera alors calculé sur base des prix unitaires remis par l'Entrepreneur dans sa soumission.

b. DOCUMENTS D'ADJUDICATION

Les documents remis par l'Architecte aux soumissionnaires lors de la demande de prix sont considérés comme entièrement terminés, ils comprennent :

1. Cahier des charges - clauses administratives - (pages numérotées de 1 à 35)
2. Cahier des charges - clauses techniques - (pages numérotées de 1 à)
3. Plans de l'architecte numérotés **EX 01; EX 02; EX 03; EX 04...**
4. Plans de l'ingénieur numérotés **ING1 ; ING2 ; ING3 ; ING4...**
5. Métré Gros Œuvre (pages 1 à)
6. Métré Parachèvement (pages 1 à)

Par le fait même de l'envoi de sa soumission, le soumissionnaire est sensé être averti de toutes les clauses et termes du présent cahier général des charges dont il aura pu disposer avant le dépôt de sa soumission.

Le soumissionnaire ne pourra donc plus, après la réception par l'Architecte de sa soumission, contester le présent cahier spécial des charges dont il accepte tous les termes sans réserve.

En conséquence, il est entendu qu'aucun contrat d'entreprise "annexe" ne sera rédigé. Dans le cas contraire, ce document le sera de manière à ce que les termes de celui-ci n'entrent jamais en contradiction avec ceux du cahier spécial des charges.

Dans ce cas, il sera de la responsabilité de l'entreprise que les différents documents se complètent mutuellement. L'entreprise accepte donc de renoncer à ses conditions générales ou, s'il les maintient, de les adapter en fonction des conditions du cahier spécial des charges.

Si l'une ou l'autre contradiction, entre le cahier des charges, les annexes et les plans, ou entre différents articles du cahier des charges ou de ses annexes, était constatée par l'Entrepreneur, celui-ci se doit d'en avvertir l'Architecte, afin d'éviter toute interprétation qui serait contraire à ses intentions. Tous les documents de l'architecte se complètent mutuellement. Toute question quant au sens ou à l'interprétation à donner aux documents sera adressée par écrit et en temps opportun à l'Architecte.

L'entreprise a lieu aux conditions du présent cahier spécial des charges. En cas de contradictions entre le Cahier Général des Charges et le présent cahier spécial des charges, les conditions du cahier spécial des charges prévalent.

Toute variante entraînant une dérogation aux cahiers des charges doit être soumise par écrit à l'Architecte au moins 8 jours avant le début des travaux concernés par la variante. Celle-ci devra être approuvée par le Maître de l'ouvrage et l'Architecte.

Tous les plans de détail doivent être demandés au minimum 10 jours avant leur besoin sur chantier ou leur nécessité pour les détails de commande.

Des variantes tant au niveau des matériaux que du mode d'exécution peuvent être proposées par l'Entrepreneur. L'Architecte peut, dans le cas de matériaux proposés en variante, demander les fiches techniques, certificats de performances, échantillons ou prototypes nécessaires à l'approbation ou non de la solution proposée

Un ouvrage ou une fourniture renseigné au cahier des charges sans être indiqué au(x) plan(s) (et vice versa) doit être exécuté par l'Entrepreneur sans aucune indemnité de ce chef. Il en sera de même de tous les travaux et fournitures d'accessoires non spécifiés, mais devant normalement faire partie intégrante des ouvrages prévus. Ceux-ci devront normalement être exécutés suivant les bonnes règles de l'art.

L'Architecte se réserve le droit d'établir, pour l'exécution, des plans à grande échelle. Ces plans doivent dans une certaine mesure, faciliter le travail de l'Entrepreneur et lui permettre de voir à tout moment toutes les choses à prévoir. Ces documents ne changent en rien l'ensemble du projet. En cas de distribution de ces plans à grande échelle, l'Entrepreneur sera tenu de les utiliser pour les travaux des différentes parties de son entreprise et ne devra plus considérer les plans à petite échelle que comme éléments capables de lui donner une vue d'ensemble du bâtiment.

Les documents originaux signés et dressés par l'Architecte restent propriété exclusive de celui-ci, et ne peuvent servir qu'à l'exécution de la présente entreprise.

c. COMPETENCE ET ENGAGEMENTS DE L'EXECUTANT

Par le fait de sa soumission, l'Entrepreneur se reconnaît capable d'exécuter la construction et (ou) les installations prévues suivant les dispositions du projet de l'Architecte. De plus, il reconnaît avoir visité les lieux (ou les constructions existantes dans lesquelles les travaux sont à exécuter) et avoir pris connaissance des renseignements indispensables à l'exécution; en bref, qu'il a pu se rendre compte des difficultés et particularités des travaux à exécuter faisant l'objet de l'entreprise; en conséquence, que sa soumission a été établie en pleine connaissance de cause.

d. SUPPLEMENTS

L'Entrepreneur ne peut effectuer aucun travail occasionnant un supplément au montant de l'entreprise sans ordre écrit préalable du Maître de l'ouvrage. Tout travail supplémentaire non commandé préalablement par écrit ne pourra être porté en compte.

Pour rappel, l'entrepreneur est responsable de l'exactitude des quantités calculées et inscrites dans son devis d'entreprise présenté selon le modèle de soumission inclus ci-après, à l'exception des postes calculés en quantités présumées pour lesquels on procédera à un mesurage contradictoire à la mise en œuvre.

Les postes pouvant être éventuellement calculés en quantités présumées seront limités aux ouvrages indiqués par l'architecte dans le présent document.

e. CHARGES FISCALES ET SOCIALES

Les taxes appliquées sur facture établie au nom du Maître de l'ouvrage sont toujours à charge de celui-ci.

f. TAXES DE BATISSE ET FRAIS DE RACCORDEMENT

Toutes les taxes de bâtisse ainsi que les frais de raccordements aux distributions d'eau, de gaz, de l'électricité et à l'égout sont à charge du Maître de l'ouvrage. La taxe de palissade à front de rue est à charge de l'Entrepreneur.

g. REVISION DE PRIX

La formule de révision est du type "travaux publics" et est applicable lorsque le Maître de l'ouvrage est responsable d'un report de la date de début de chantier d'au moins six mois ou qu'il a provoqué un retard d'au moins six mois par rapport à la durée effective du chantier.

$$p = P (a S/s + b I/c + 0,2)$$

P représente le montant de l'état établi sur la base du contrat.

p le montant rajusté compte tenu des fluctuations des salaires et des charges sociales et assurances afférentes aux salaires, ainsi que du prix des matériaux, matières ou produits utilisés ou mis en oeuvre dans la construction.

S est le salaire horaire moyen en vigueur à la date de la signature du contrat et majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances, tel qu'il est admis par le Ministère des Travaux Publics à la même date.

s est le même salaire horaire moyen enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel, majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances, tel qu'il est admis par le Ministère des Travaux Publics à la même date.

I est l'indice mensuel en vigueur à la date de la signature du contrat calculé sur la base d'une consommation annuelle des principaux matériaux et matières par l'industrie de la construction sur la marché intérieur. Sa valeur est établie mensuellement.

i est l'indice mensuel enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel calculé sur la base d'une consommation annuelle des principaux matériaux et matières par l'industrie de la construction sur la marché intérieur. Sa valeur est établie mensuellement.

h. CONSEILS EN STABILITE

Pour certains ouvrages de gros oeuvre renseignés dans les clauses techniques, l'Architecte pourrait demander les notes de calcul et tout document nécessaire à démontrer la bonne stabilité structurelle des ouvrages envisagés et de la structure existante du fait de ces ouvrages.

Ces documents seront dressés par un ingénieur qualifié et le coût de cette étude, est compris dans le prix de l'entreprise (voir dans ce cas, l'article spécifique relatif aux études de stabilité dans les clauses techniques du présent document).

ART 3 MODE D'ADJUDICATION

Le fait pour un Entrepreneur de participer à la soumission ne lui confère aucun droit tant que le marché ne lui est pas confié.

Le marché ne sera attribué que par le seul maître de l'ouvrage et ce en signant pour accord les seuls documents rédigés par l'architecte sous l'intitulé: "cahier spécial des charges".

ART 4 DOCUMENTS A JOINDRE AUX SOUMISSIONS

a. DEVIS

Un devis sera joint à la soumission avec indication des quantités et des prix unitaires, dont le montant total doit reproduire celui de la soumission (voir formulaires "procédure de soumission").

Ce devis sera dressé en triple exemplaire suivant le modèle de soumission ci-annexé et sera signé par l'entreprise.

Lors de l'établissement du contrat, un exemplaire du devis sera restitué à l'Entrepreneur adjudicataire, revêtu des signatures du Maître de l'ouvrage et de l'Architecte. Ceux-ci ne reconnaissent que les prix unitaires; de son côté, l'Entrepreneur assume la responsabilité de l'exactitude des quantités et des totaux qu'il mentionne.

Le devis servira uniquement à établir les décomptes éventuels des modifications apportées aux travaux de l'entreprise, aux travaux exécutés en régie ou à la journée ou encore en cas de marché à révision de prix.

c. ENTREPRISE

L'Entrepreneur signale à l'Architecte et au Maître de l'ouvrage dans sa soumission tous les travaux qui ne seraient pas décrits au cahier des charges mais nécessaires à la correcte exécution des ouvrages demandés ou pour lesquels lui-même ou ses sous-traitants s'estimeraient incompetents.

S'il ne les a pas signalé dans sa soumission, ces travaux sont considérés comme faisant partie de l'exécution normale des ouvrages, et leur coût sont donc inclus dans le montant total des travaux.

d. COUT DES DOCUMENTS D'ADJUDICATION

néant pour la présente entreprise.

e. DELAI D'EXECUTION

Le délai d'exécution, à partir de la date officielle de début des travaux, est de 80 jours ouvrables. La date officielle de début des travaux est fixée au 14.07.2005

ART 5 HONORAIRES DE L'ARCHITECTE

Les honoraires et la TVA y appliqués ne sont pas compris dans le montant de l'entreprise. Ceux-ci sont payés directement à l'architecte par le maître de l'ouvrage conformément au Code et Barèmes édités par l'Ordre des Architectes.

ART 6 DOCUMENTS D'ENTREPRISE

a. DETAILS ET MODIFICATIONS AUX PLANS

L'entrepreneur réclamera en temps utiles à l'architecte les plans d'exécution et de détail qui lui seront remis au fur et à mesure des besoins de l'entreprise (selon les modalités définies à l'article 20).

b. QUANTITES

Pour rappel, l'entrepreneur est censé avoir établi lui-même ses propres quantités pour l'établissement de sa soumission; en conséquence, il ne pourra se prévaloir des lacunes ou erreurs contenues dans les documents d'adjudication sauf pour ce qui concerne les postes calculés en quantités présumées pour lesquels on procédera à un mesurage contradictoire à la mise-en-œuvre.

ART 7 DEVOIRS SPECIAUX ET DOCUMENTS A FOURNIR A CHARGE DES ENTREPRENEURS

Outre les documents normaux à fournir par l'Entrepreneur (tracé du bâtiment, relevé définitif des égouts, gabarits, note de calcul, schéma d'installation...), il incombe à l'Entrepreneur de faire toutes les démarches nécessaires auprès des services compétents pour l'obtention des renseignements, des autorisations, des raccordements ainsi que des réceptions des travaux à effectuer par les sociétés distributrices. Les frais de raccordement restent à charge du Maître de l'ouvrage et ne sont pas inclus dans l'offre de l'entreprise.

Tous les soumissionnaires sont tenus de joindre à leur soumission la preuve de leur enregistrement comme Entrepreneur ainsi que la preuve de l'enregistrement de tous leurs sous-traitants.

CHAP II Contrats d'entreprise

ART 9 SIGNATURE DES DOCUMENTS DE L'ENTREPRISE

Lors de la conclusion du marché, le contrat d'entreprise constitué par le présent cahier spécial des charges, ses annexes, les plans dressés par l'Architecte et l'(es) ingénieur(s), ainsi que les formulaires de soumission, seront signés par chacune des parties contractantes, en trois exemplaires avec la mention "DOCUMENTS CONTRACTUELS" clairement indiquée. Un exemplaire sera remis à chacune des parties contractantes, et un exemplaire sera remis à l'Architecte. Chacune des parties reconnaît par-là avoir une connaissance complète du dossier.

Tous documents qui viendraient à modifier le dossier seront également signés par les trois parties. Aucun travail ne peut être entrepris avant la signature des différents documents, à l'exception de travaux de reconnaissance des possibilités d'exécution.

ART 10 DELEGUE DE L'ENTREPRISE

L'Entrepreneur assumera lui-même la conduite des travaux ou désignera un délégué capable de le remplacer. Ce dernier devra être agréé par l'Architecte. L'Entrepreneur répond des actes de son délégué.

Nom du délégué: Monsieur (appelé conducteur de chantier).

ART 11 SOUS-TRAITANTS

Tous les travaux seront confiés à des spécialistes habiles et qualifiés. Les sous-traitants ne sont liés qu'envers l'Entrepreneur. L'Entrepreneur est seul responsable par rapport au Maître de l'ouvrage pour tous les travaux confiés à des sous-traitants.

L'Entrepreneur informera le Maître de l'ouvrage et l'Architecte dans sa soumission des coordonnées de chacun de ses sous-traitants et précisera la portée de leur intervention.

L'Architecte, en concertation avec le Maître de l'ouvrage, se réserve le droit de refuser un sous-traitant au moment de la soumission mais également de renvoyer un sous-traitant en cours de chantier et cela pour toute raison jugée utile par lui.

Tout sous-traitant renvoyé par l'Architecte ne pourra en aucun cas se représenter sur chantier.

Le renvoi sera signifié par écrit dans le procès verbal de réunion de chantier dressé par l'Architecte. Le fait qu'un ou plusieurs de ses sous-traitant soit éventuellement renvoyé par l'architecte, n'enlève en rien à la responsabilité et aux obligations de l'Entreprise.

ART 12 CORRESPONDANCE

L'Entrepreneur adresse toute correspondance, devis, factures, relevés de compte, en bref, toutes communications, en double exemplaire, au bureau de l'Architecte. Toute communication adressée ailleurs est considérée comme nulle et non avenue.

ART 13 DROITS ET BREVETS

Tous les droits de brevets et licence sont à charge de l'exécutant (Entreprise), lequel reste seul responsable de tout recours qui pourrait résulter de l'emploi ou de l'exécution de constructions ou d'éléments brevetés, même lorsque l'existence de ces brevets n'est pas signalée au cahier spécial des charges.

ART 14 ORDRE D'EXECUTION, MARCHE DES TRAVAUX, INTERRUPTION POUR INTEMPERIES

a. DEBUT DES TRAVAUX

L'Entrepreneur est tenu de commencer les travaux en date du 14. 07.2005 Même si l'Entrepreneur postpose le début des ouvrages, le décompte des jours ouvrables se comptera à partir de cette date. S'il met la main à l'œuvre avant notification faite par l'Architecte, il le fait à ses risques et périls. Au moins un exemplaire de tous les documents nécessaires à l'exécution des ouvrages doit à tout moment se trouver sur chantier. L'Entrepreneur doit se conformer aux règlements généraux et particuliers de la voirie, du règlement de police et des prescriptions communales sans que le Maître de l'ouvrage ou l'Architecte ait à intervenir. Dans tous les cas qui précèdent, l'Entrepreneur supporte seul la responsabilité de tous les dommages, accidents ou contraventions résultant de son incurie, imprévoyance ou incapacité.

b. MARCHE DES TRAVAUX

L'Entrepreneur fournira un planning détaillé des travaux à effectuer faisant l'objet du contrat.

Ce planning devra être approuvé par l'Architecte. Le planning sera établi en coordination avec le Maître de l'ouvrage et l'Architecte de manière à causer un minimum de perturbation aux activités éventuelles qui continueraient leur cours dans les installations.

Avant le début de chaque phase des travaux, le Maître de l'ouvrage ou l'Architecte ont la possibilité de demander à l'Entrepreneur de déplacer le mobilier vers un autre endroit ou un autre local.

L'Entrepreneur est responsable de tout dégât occasionné aux mobiliers éventuels, consécutif à leur déplacement ou au manque de protection vis-à-vis des travaux entrepris. Il contractera toutes les assurances nécessaires à cet égard comme il est stipulé à l'article 24.

L'achèvement d'une intervention dans un local ou une zone du bâtiment comprend le parfait nettoyage des ouvrages et des locaux concernés; l'évacuation de tous les déchets de l'entreprises et du matériel des corps de métier; la remise en place du mobilier déplacé et le nettoyage de celui-ci. Si le Maître de l'ouvrage réoccupe un local où une intervention est achevée, cela ne signifie en aucun cas que la réception provisoire ou définitive des ouvrages est acceptée par le Maître de l'ouvrage ou l'Architecte.

Tout élément anormal, dangereux, voire seulement imprévu, qui apparaîtrait en cours de travaux, est à signaler à l'Architecte dans le délai le plus bref, et à confirmer immédiatement par écrit. L'Architecte prendra à ce moment la décision qui s'impose; il décline sa responsabilité dans le cas où cette clause ne serait pas respectée.

L'Entrepreneur est tenu de coordonner son travail avec celui des autres corps de métier et des différents corps de métier entre eux, de manière à ce qu'aucun jour de retard ne soit toléré. Il demandera ou fournira en temps utile toute indication nécessaire à son travail ou à celui des tiers.

Afin d'assurer la bonne marche des travaux, l'Entrepreneur est tenu d'assister aux réunions de chantier lorsqu'il sera convoqué par l'Architecte.

Il se tiendra une réunion de chantier hebdomadaire les mardis à partir de 14h30 . Cependant si les circonstances de chantier l'exigent, les réunions pourront avoir lieu d'une manière plus fréquente et cela après décision de commun accord. Seront présents à ces réunions l'Architecte, le Maître de l'ouvrage lorsqu'il le désire ou une personne dûment mandatée, l'Entrepreneur ou son conducteur de chantier de même que les sous-traitants convoqués.

Chaque fois que l'Architecte le demande, l'Entrepreneur est tenu de se rendre sur le chantier.

L'Entrepreneur veillera à la bonne tenue du chantier, dans l'intérêt de la bonne marche des travaux. Les matériaux seront préservés, en tout temps, des dégradations, de quelque nature qu'elles puissent être.

L'évacuation de tous les décombres est à charge de l'Entrepreneur. Les décombres et détritrus seront évacués hors de l'enceinte du terrain. Rien ne pourra y être enfoui.

Préalablement à la mise en chape si ce poste lui incombe, l'entrepreneur est tenu de procéder à la mise sous pression de tous les conduits sanitaires afin de vérifier la parfaite étanchéité du réseau.

Toute intervention d'un organisme agréé est à charge de l'entrepreneur.

Tous les travaux réalisés et devant être cachés par suite de leur destination doivent être montrés à l'Architecte pour accord. Cette obligation ne diminue en rien la responsabilité de l'Entrepreneur en cas de vice caché éventuellement constaté plus tard.

L'Entrepreneur est tenu d'assurer la propreté des ouvrages réalisés et existants en assurant un nettoyage adéquat à la fin de chaque journée de travail.

c. INTERRUPTION POUR INTEMPERIES

Pendant les intempéries (gelées, pluies persistantes, inondations, etc.), l'Architecte a la faculté d'interrompre pour un terme aussi long qu'il le juge utile dans l'intérêt des ouvrages, l'exécution de tous les travaux qu'il estime ne pouvoir être effectués sans inconvénient.

Cette interruption comme toute autre suspension de travaux pour cas de force majeure ne donne lieu à aucune indemnisation aux Entrepreneurs. Cet article n'est applicable qu'aux travaux réalisés à l'extérieur du bâtiment.

Lors d'une interruption pour intempéries, l'Entrepreneur reste entièrement responsable de la protection de son chantier et de son contenu.

ART 15 MESURES PREPARATOIRES

Avant de commencer les travaux l'Entrepreneur devra vérifier les documents et reprandre sur place toutes les mesures, dimensions et renseignements nécessaires. Il avisera immédiatement l'Architecte de toute anomalie éventuelle.

ART 16 MATERIAUX DE DEMOLITION

Les matériaux et objets provenant des démolitions éventuelles deviennent la propriété de l'Entrepreneur qui les évacuera hors du chantier, sauf sur demande du Maître de l'ouvrage. L'évacuation des débris fait partie intégrante de l'Entreprise.

ART 17 DECOUVERTES D'OBJETS D'ART OU AUTRES

Toute découverte d'objet d'art ou autre est à signaler à l'Architecte et est propriété du Maître de l'ouvrage.

ART 18 RECEPTION DES MATERIAUX

a. QUALITE

Doivent être prévus dans l'entreprise, toutes pièces ou tous matériaux non spécifiquement décrits, mais nécessairement à l'achèvement complet et parfait des travaux; ceci en vue de livrer un travail parachevé dans tous les détails et à l'entière satisfaction de l'Architecte.

Les matériaux nécessaires à l'entreprise seront commandés dans les délais requis pour que l'approvisionnement sur chantier ne provoque pas de retard dans les travaux. Tous les matériaux indistinctement réuniront les qualités prescrites au présent cahier des charges et ses annexes. Certains matériaux arrivant terminés sur chantier ne seront placés qu'après réception par l'Architecte comme stipulé au cahier spécial des charges. Ceci n'enlève pas le droit à l'Architecte de les refuser après mise en oeuvre si les défauts ne se manifestaient qu'à ce moment. L'Entrepreneur est donc tenu de procéder lui-même à un examen minutieux des matériaux déposés sur chantier.

L'Entrepreneur doit, lorsqu'il en a connaissance, faire connaître à l'Architecte la qualité médiocre ou impropre d'un matériau ou produit qui avait été prévu. Une décision sera prise alors par l'Architecte et l'Entrepreneur en sera informé par écrit. En cas de doute sur la conformité d'un matériau ou d'un produit, l'Entrepreneur sera tenu de fournir la preuve de ses performances et caractéristiques, y compris par des procédés d'analyse si nécessaire.

b. MATERIAUX REFUSES

L'Architecte a le droit de marquer les matériaux refusés, sur une face bien apparente, d'un signe constatant le refus. Les matériaux ne répondant pas aux conditions imposées peuvent être refusés même après leur mise en oeuvre et même dans le cas de défauts qui auraient échappés à un examen d'agrément.

Les matériaux non agréés par l'Architecte seront immédiatement enlevés du chantier aux frais de l'Entrepreneur. Les formalités, frais de démolition et de reconstruction, conformément aux documents et aux règles de l'art sont à charge de l'Entrepreneur.

Toute substitution de matériaux non agréés, à des matériaux agréés, donnera lieu à un refus définitif. L'enlèvement de ces matériaux et l'exécution peuvent être confiés à un sous-traitant du choix de l'Architecte et de Maître de l'ouvrage. Les montants des factures de ces ouvrages ainsi que des frais annexes seront entièrement défalqués du montant de l'entreprise.

c. MATERIAUX AGREES

Les matériaux agréés restent sous la garde de l'Entrepreneur et ne pourront plus être enlevés; cette agrégation ne dégage pas l'Entrepreneur de sa responsabilité jusqu'à la réception de la totalité des ouvrages de son entreprise.

ART 19 MESURES DE SECURITE

L'Entrepreneur prendra toutes les dispositions nécessaires pour assurer la sécurité des personnes sur le chantier.

ART 20 TRACE DES OUVRAGES

L'Entrepreneur est tenu de fournir à l'Architecte tous les traces, plans et détails d'exécution nécessaires à l'Architecte avant d'entamer les travaux concernés.

Ces tracés sont établis sur base des plans et détails dressés par l'Architecte. Ceux-ci doivent être compris comme des documents donnant les principes de conception et non le mode d'exécution des ouvrages.

Ce sont les documents fournis par l'Entrepreneur qui définissent exclusivement ce mode d'exécution en fonction des caractéristiques des matériaux réellement employés pour l'entreprise.

L'Entrepreneur ne pourra exécuter les ouvrages sans avoir fournis ces documents à l'Architecte et sans que ceux-ci ne soient approuvés par lui.

L'Architecte se réserve le droit de refuser tout ou partie de ces documents auquel cas l'Entrepreneur devra mettre à jour ses documents en fonction des remarques faites.

Il peut également demander à l'Entrepreneur d'établir des plans ou détails supplémentaires s'il estime que les documents présentés sont insuffisants.

L'Entrepreneur négligeant de soumettre en temps voulu à l'agrégation de l'Architecte le tracé des ouvrages, est seul responsable de l'exactitude de ses tracés, niveaux, etc.

Il est à noter que l'Entreprise est pleinement responsable des niveaux des chapes.

Sauf contre-indication, celles-ci seront posées aux niveaux correspondant aux revêtements de sol indiqués par l'Architecte afin que la surface du sol de chaque étage soit parfaitement plane.

ART 21 LOCAUX MIS A LA DISPOSITION DE L'ENTREPRENEUR

L'Entreprise installera à ses frais une "cabine de chantier" sur le site afin que puisse s'y tenir la réunion de chantier hebdomadaire.

Son emplacement exact devra être préalablement accepté par le maître de l'ouvrage.

ART 22 PERSONNEL, MATERIEL ET MOYENS D'EXECUTION

a. GENERALITES

L'Entrepreneur doit se procurer, à ses frais le personnel et le matériel nécessaire ainsi que l'eau, l'éclairage et la force motrice, et il ne pourra refuser de livrer de l'eau et du courant électrique à des entreprises autres que la sienne et jusqu'à la fin des travaux, quitte à en réclamer le coût aux intéressés. Les frais de raccordements provisoires restant toutefois à la charge du Maître de l'ouvrage. Si les factures d'eau et d'électricité sont établies au nom du maître de l'ouvrage, elles seront automatiquement déduites du montant de l'entreprise à la réception des travaux.

b. DOMMAGES A DES TIERS

En cas de faute, négligence ou manque de précaution suffisante, l' Entrepreneur sera considéré responsable sans recours envers l'Architecte et le Maître de l'ouvrage de tous dommages causés à des tiers du fait de l'exécution de leurs travaux

c. PERSONNEL

L'Entrepreneur est tenu d'avoir en permanence sur chantier, le personnel suffisant pour la bonne marche des travaux. Le personnel sera reconnu compétent chacun dans sa partie par l'Architecte. L'Entrepreneur aura les mêmes exigences envers ses propres sous-traitants. L'Architecte peut à tout moment intervenir si le nombre ou la compétence du personnel risque de nuire à la bonne marche des travaux ou retarder les délais fixés pour les travaux.

d. GARDE ET CONSERVATION DES TRAVAUX

L'Entrepreneur est tenu d'assurer, à ses frais, la garde de ses travaux aussi bien le jour que la nuit et ceci pendant toute la durée de son entreprise jusqu'à la réception provisoire. Il prend toutes mesures pour préserver les matériaux et les travaux des dégradations pouvant provenir de la gelée, de la pluie de la neige, du vent, de la sécheresse, de vols ou d'actes de malveillance.

L' Entrepreneur interdira à son personnel ainsi qu'à chacun de ses sous-traitants de souiller les enduits ou de crayonner sur ceux-ci; tous les enduits doivent être livrés sans aucune dégradation.

ART 23 ASSURANCES

L'Entrepreneur aura à prendre dès le début de la mise en oeuvre des travaux toutes les assurances nécessaires à dégager la responsabilité du Maître de l'ouvrage et de l'Architecte, envers les tiers, son personnel et pour tous les risques quelconques - incendie et dégâts occasionnés par la foudre y compris.

Le nom de la compagnie, le système d'assurance, l'étendue de l'assurance seront en plus clairement stipulés dans un document spécifique fourni par l'Entreprise dans les 5 jours ouvrables suivant l'adjudication.

L'assurance est contractée par l'Entrepreneur jusqu'à la réception provisoire et pour la valeur entière de l'ouvrage.

a. RISQUE D'INCENDIE

L'Entrepreneur est tenu de faire assurer auprès d'une compagnie le bâtiment contre les risques d'incendie et les dégâts occasionnés par la foudre. L'Entrepreneur est également tenu de faire garantir une somme contre les recours éventuels que les voisins pourraient exercer contre lui.

b. ACCIDENTS DE TRAVAIL

L'Entrepreneur fera assurer ses ouvriers contre les accidents de travail.

c. RESPONSABILITE CIVILE

L'Entrepreneur doit aussi contracter une assurance pour couvrir sa responsabilité civile envers les tiers, ou le personnel du Maître de l'ouvrage pour tout accident ou dommage pouvant survenir par ou à cause de ses travaux dans le cadre des installations où les activités seront maintenues.

Dans le cadre d'une rénovation, l'Entrepreneur prendra également toutes les assurances nécessaires pour couvrir sa responsabilité quant aux dégâts ou vols qui pourraient être occasionnés au mobilier ou aux autres parties du bâtiment en travaux.

Les sommes prévues pour les assurances sont censées être incorporées dans les prix unitaires comme les autres frais généraux. Dès l'ouverture de chantier, le Maître de l'ouvrage aura le droit de réclamer la preuve de l'exécution de cette clause.

L'Entrepreneur fera assurer son matériel, ses machines, ses outils, ses échafaudage, ses matériaux et tous objets quelconques n'appartenant pas au Maître de l'ouvrage, contre tous risques de vol ou malveillance, d'incendie, de la foudre, d'explosions, de chute d'avions et de recours des voisins.

ART 24 RESPONSABILITE DE L'ENTREPRENEUR

a. CONCERNANT LES TRAVAUX A EXECUTER

L'Entrepreneur assumera seul la responsabilité de l'exécution de tous les travaux que comporte son entreprise. Il est également responsable des travaux annexes d'éventuelles entreprises séparées, tels que percements, gainages, fermeture de percements, ancrages divers, etc.

b. CONCERNANT LES SOUS-TRAITANTS

L'Entrepreneur est entièrement responsable des travaux qu'il confie à des sous-traitants, et l'agrément de ceux-ci par l'Architecte ne le dégage en rien de sa garantie pour la qualité du travail.

c. RESPONSABILITE CIVILE

L'Entrepreneur doit prendre obligatoirement toutes dispositions utiles pour couvrir, par voie d'assurance, sa responsabilité civile, tant vis-à-vis des tiers généralement quelconques, qu'envers son personnel, comme il est précisé à l'article 23, point c.
Il fera assurer, à ses frais, contre le vol, l'incendie et les perturbations atmosphériques importantes, les matériaux se trouvant sur le chantier.

L'Entrepreneur est responsable de l'ensemble des ouvrages jusqu'à la signature du procès-verbal de réception provisoire des travaux qu'il y ait, ou non, des acomptes payés.

L'Entrepreneur sera rendu responsable des dégâts pouvant survenir du fait de son entreprise, entre la date de commencement des travaux et celle de la réception provisoire aux clôtures mitoyennes, aux clôtures à rue des voisins, aux habitations des voisins, au trottoir, à la chaussée, et à tout ouvrage déjà bâti par lui ou par des tiers.

Le Maître de l'ouvrage ou l'Architecte ne pourra, en aucun cas, être appelé en garantie pour dégâts causés aux ouvrages pendant leur exécution, aux propriétés voisines ou aux parties du terrain interdites à l'Entrepreneur.

ART 25 DROITS ET RESPONSABILITE DE L'ARCHITECTE

L'Architecte s'engage à se conformer aux prescriptions des "Normes Déontologiques" éditées par le Conseil National de l'Ordre des Architectes.

L'Architecte représente le Maître de l'ouvrage auprès des autorités et des Entrepreneurs, pendant toute la durée des travaux. Il appartient à lui seul de donner des ordres aux exécutants. Il peut se faire remplacer, en tout temps, et sans préavis, par un délégué mandaté par lui.

L'Architecte est chargé, par le Maître de l'ouvrage, de la direction des travaux. Cette mission exclut le contrôle permanent de la mise en oeuvre des matériaux, dont l'Entrepreneur conserve l'entière responsabilité. L'Architecte donne toutes directives qui lui semble bon de donner pour assurer la coordination et la bonne exécution des travaux.

L'Architecte se réserve le droit de modification ainsi que le droit de faire recommencer des ouvrages comme décrit à l'article 30.

Il se réserve le droit de faire arrêter les travaux en cas de non observance des plans ou des spécifications ou de malfaçon flagrante.

L'Architecte a le droit de refuser la participation de sous-traitants s'il juge ceux-ci peu capables de fournir de manière parfaite le travail demandé.

L'Architecte n'assume aucune conséquence pécuniaire consécutive aux défaillances des autres partenaires à l'acte de bâtir.

ART 26 DROITS ET DEVOIRS DU MAITRE DE L'OUVRAGE

Le Maître de l'ouvrage se réserve le droit de sortir de l'entreprise générale les postes de gros œuvre ou de parachèvement qu'il jugerait bon de faire exécuter par des sous-traitants de son choix.

Tous les sous-traitants présentés par l'Entrepreneur général doivent être agréés par le Maître de l'ouvrage et l'Architecte.

Le Maître de l'ouvrage est tenu de satisfaire dans le cadre du contrat d'entreprise à toutes les obligations résultant des lois en usage en la matière. Il devra également prêter son concours chaque fois que cela est nécessaire pour l'accomplissement de formalités administratives, telles que

démarches et déclarations auprès des administrations publiques ou des régies du gaz, de l'eau et de l'électricité par exemple, ainsi que pour les enquêtes de commodo et incommodo éventuelles. Le Maître de l'ouvrage prêter son concours aux opérations de réception lorsqu'elles auront été demandées par l'Entrepreneur comme prévu à l'article 32.

Le Maître de l'ouvrage est tenu de veiller à l'accessibilité du chantier.

ART 27 VERIFICATIONS ET EPREUVES

L'Architecte a le droit de procéder aux épreuves qu'il juge nécessaires sur tous les matériaux mis en oeuvre sur le chantier. Il aura recours pour se faire à une firme spécialisée. Le résultat de cette analyse décidera si des matériaux litigieux peuvent être reçus ou non.

L'Entrepreneur réglera seul les frais de l'expertise.

Les ouvrages, de cette façon ou d'une autre, non agréés, seront démolis et reconstruits d'office sur l'ordre de l'Architecte.

En cas de non exécution de cet ordre, les travaux contestés seront exécutés par une entreprise du choix de l'Architecte, et leur coût sera défalqué du montant total de l'entreprise .

ART 28 TRAVAUX NON RECEVABLES

Les travaux qui n'ont pas été exécutés suivant les règles de l'art ou de la technique ou qui ne sont pas conformes aux closes et conditions de l'entreprise ainsi qu'aux plans, de même que les ouvrages pour lesquels il a été mis en oeuvre des matériaux n'ayant pas les formes, dimensions et qualités requises sont enlevés ou démolis et ensuite remplacés ou reconstruits par l'Entrepreneur.

Si ce dernier ne donne pas suite à cette obligation, l'Architecte a le droit d'arrêter les travaux et de les faire exécuter par un tiers. Les frais qui en résultent, ainsi que ceux de mise en demeure et de constat sont mises à charges de l'Entrepreneur.

ART 29 REUNION DE CHANTIER

Un rapport (procès verbal de réunion de chantier) sera dressé après les réunions de chantier importantes par l'Architecte.

Ce rapport sera signé à la demande de l'Architecte par toutes les parties.

Ces rapports auront la valeur juridique d'un recommandé.

Sauf indication contraire de l'architecte, une réunion hebdomadaire se tiendra tous les mardi après midi sur site.

ART 30 MODIFICATIONS AUX TRAVAUX

a. DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES (outre les prescriptions du Cahier Général des Charges)

L'Architecte en accord avec le Maître de l'ouvrage se réserve le droit de prescrire au cours des travaux, toutes les modifications qu'il jugerait utiles d'apporter aux ouvrages prévus, tant sous le rapport de la forme que des dimensions ou celui des matériaux à mettre en oeuvre, sans pourtant nuire aux conditions de l'offre et du contrat.

Des modifications peuvent être demandées par chacune des autres parties, elles ne peuvent être ordonnées pour exécution que par le seul Architecte.

Les modifications demandées par l'Entrepreneur ne seront ordonnées par l'Architecte que si il est prouvé par l'Entrepreneur qu'elles n'entraînent pas de détériorations esthétiques ou qualitatives et, qu'elles apportent une amélioration technique sans engager de frais additionnels non convenus.

Toute modification qui entraînerait une réduction de l'importance des travaux ne donne pas le droit à l'Entrepreneur de réclamer une indemnité.

En cas d'exécution sans accord écrit, l'Architecte pourra exiger la démolition et le remplacement conforme des ouvrages exécutés sans augmentation de prix ni prolongement du délai d'exécution.

b. MANIERE DE DRESSER LE DECOMPTE.

1. Avant l'exécution des modifications: l'estimation des modifications sera faite contradictoirement par l'Architecte et l'Entrepreneur sur base des prix unitaires indiqués dans les documents contractuels.

2. Après l'exécution des modifications: S'il y a lieu, le mesurage des travaux sera fait contradictoirement par l'Architecte et l'Entrepreneur. L'estimation en sera établie suivant les prix unitaires de l'Entrepreneur indiqués dans les documents contractuels.

c. MODIFICATIONS IMPUTABLES AUX DETAILS D'EXECUTION.

Les plans de détail de conception ne s'écarteront en aucune façon des plans généraux considérés comme suffisamment complets pour les soumissions. Aucune modification aux offres ne sera accordée sous prétexte qu'un détail n'aurait pas été prévu lors de l'examen des plans généraux.

f. MODIFICATIONS AUX PLANS GENERAUX.

L'Entrepreneur est tenu de signaler dans les 8 jours qui suivent la date d'expédition des plans modifiés, s'il estime que les modifications entraînent un décompte à son forfait. Ce décompte ne serait admis que dans la mesure où la modification quantitative ou qualitative est reconnue par l'Architecte. La base du décompte est fixée par les prix unitaires remis à la soumission et contresignés comme document contractuel sans considération d'éventuelles augmentations des prix durant la période écoulée entre la remise de la soumission de base et la réception des plans modifiés. Ce décompte devra être reconnu par le Maître de l'ouvrage avant l'exécution.

ART 31 ETUDES DE STABILITE

Dans le cas où le Maître de l'ouvrage ne s'est pas adjoint les conseils d'un ingénieur en stabilité, l'Entrepreneur aura à sa charge les frais d'études de stabilité pour tout ouvrage dont la bonne pratique exige que l'on procède à un calcul de descente de charge, à un dimensionnement d'élément structurel ou tout autre conseil sur la stabilité générale de l'ouvrage ou sur la stabilité d'éléments existants du fait de l'ouvrage entrepris.

CHAP III Fin des contrats d'entreprise

ART 32 DELAI D'ACHEVEMENT ET AMENDES DE RETARD

Le délai (en jours ouvrables) retenu pour l'achèvement des travaux prévus à l'entreprise sera celui indiqué par l'architecte dans les documents de soumission. Il en sera de même pour la date de début des travaux. L'Entrepreneur sera tenu de mettre au point un planning des travaux. Le délai et le planning seront respectés, compte tenu de tous les arrêts légalement prévus (gel, intempéries et congés officiels.)

L'Entrepreneur devra terminer complètement son entreprise dans le délai fixé dans sa soumission, dont la date sera indiquée au contrat ou dans la lettre de commande.

Le délai commencera à courir à la date de début de chantier retenue à la signature du contrat d'entreprise.

Du fait de son offre et de sa remise de prix, l'Entrepreneur s'engage à trouver main d'œuvre et matières pour pouvoir mener à bonne fin les travaux dans les délais prévus.

Le délai fixé par l'Entrepreneur ne pourra être prolongé du fait de retard de corps de métier placés sous son autorité, même en sous-entreprise.

Au cas où le délai ne serait pas respecté, la prise de possession des locaux avant achèvement complet par le propriétaire ou son locataire ne pourra en aucun cas être considérée comme acceptation des ouvrages.

Les amendes de retard sont fixées pour chaque jour calendrier de retard à un montant de 250 euros et seront dues de plein droit, dès le premier jour et sans mise en demeure.

Le montant total des amendes de retard ne pourra toutefois pas dépasser 10% du montant de l'entreprise.

En plus de ces indemnités forfaitaires, l'Entrepreneur remboursera au Maître de l'ouvrage les vacations et déplacements supplémentaires que l'Architecte pourrait réclamer du fait de la prolongation du délai d'achèvement des travaux.

ART 33 RECEPTION PROVISOIRES ET DEFINITIVES

a. CLAUSE COMMUNE

L'inspection des travaux en vue de la réception provisoire ou de la réception définitive se fait en présence de l'Entrepreneur, dûment convoqué ou de son délégué régulièrement mandaté à cet effet et qualifié pour signer les procès-verbaux.

b. RECEPTION PROVISOIRE

Dès que les travaux seront jugés par l'Entrepreneur comme complètement achevés et le chantier soigneusement nettoyé, il avisera l'Architecte par écrit de la date à laquelle il souhaite procéder à la réception provisoire. Au plus tard quinze jours après réception de cette demande, celui-ci procédera à l'examen des travaux en présence du Maître de l'ouvrage ou de son mandataire désigné. Si cet examen ne suscite aucune remarque, un procès-verbal de réception provisoire sera dressé en trois exemplaires et signé par les trois parties concernées. Si la réception provisoire ne suscite que quelques remarques, le détail en sera indiqué dans le procès-verbal ainsi que la date fixée par l'Architecte à laquelle les corrections nécessaires doivent être exécutées, si l'Architecte et le Maître

de l'ouvrage estiment qu'il y a des remarques très importantes (manquements ou vices graves) la réception provisoire sera refusée. L'Architecte établira alors un procès-verbal qui rapportera les raisons de ce refus. Ce procès-verbal fixera le nouveau délai pour l'achèvement complet et la bonne finition des travaux ainsi que la date à laquelle les amendes de retard commenceront à courir.

La présence de l'Entrepreneur est souhaitée. Il ne sera pas tenu compte d'une éventuelle absence de celui-ci, il sera procédé comme s'il était présent.

La réception provisoire des travaux a pour but :

- . de constater l'achèvement des travaux,
- . de vérifier si tous les travaux prévus aux plans et devis ont été exécutés, et ce, en pleine conformité des clauses et conditions du cahier des charges,
- . de dégager l'Entrepreneur de la responsabilité des vices apparents à ce moment,
- . de faire courir le délai de garantie la séparant de la réception définitive,
- . de faire courir le délai de garantie décennale instituée par les articles 1792 et 2270 du Code Civil (le point de départ de la garantie décennale est fixé à la date de la réception provisoire qui vaudra agrégation des ouvrages).

Aucune forme de réception tacite ne sera acceptée par le Maître de l'ouvrage et l'Architecte.

c. RECEPTION DEFINITIVE

La réception définitive sera demandée obligatoirement par l'Entrepreneur, elle aura lieu 1 an, jour pour jour, après la réception provisoire. Elle sera faite dans les mêmes formes que la réception provisoire.

Elle aura pour but de constater toute malfaçon, usure ou mouvement apparu durant ce délai.

Elle a pour effet de mettre fin aux obligations de l'Entrepreneur pendant le délai de garantie. Il est évident que la réception définitive ne peut avoir lieu si l'Entrepreneur n'a pas exécuté les travaux comme stipulé au point 32 .

d. RECTIFICATION DES TRAVAUX

A la réception provisoire, tous travaux non réceptionnés, non terminés, ou à rectifier seront remis en état ou terminés dans un délai maximum de quinze jours, à dater du jour de la notification de la réception. Dans le cas d'une non exécution dans ce délai, les travaux contestés seront exécutés par une entreprise du choix de l'Architecte et aux frais de l'Entrepreneur défaillant.

Durant le délai de garantie, l'Entrepreneur a l'obligation de réparer les vices qui, non apparents lors de la réception provisoire, se révéleraient entre les deux opérations de réception des travaux.

A la réception définitive, les corrections jugées nécessaires seront exécutées dans un délai maximum de 15 jours à dater de la réception. En cas de non exécution dans ce délai la réception définitive sera refusée.

ART 34 RESPONSABILITES ET GARANTIES

a. RESPONSABILITE SELON LE CODE CIVIL

1. Envers le Maître de l'ouvrage

Les responsabilités de l'Architecte et Entrepreneur envers le Maître de l'ouvrage sont établies par les articles 1787 à 1799 et 2270 du Code Civil.

L'Architecte, qui n'est jamais, sauf convention spéciale, le mandataire de son client mais uniquement son conseiller, est seul compétent et responsable des dispositions fonctionnelles de ses plans et de la conception esthétique, de ses projets.

Quant aux solutions techniques qu'il prescrit dans ses plans ou lors de la direction des travaux, l'Entrepreneur ne peut jamais être considéré comme leur exécutant incompetent et servile. En sa qualité de praticien et de constructeur, l'Entrepreneur partage les responsabilités techniques de l'Architecte.

En conséquence, il a l'obligation de prévenir ce dernier de toutes dispositions anormales ou contraires aux règles de l'art de bâtir qui existeraient dans les documents de l'entreprise et prescriptions qu'il rencontrerait au cours de travaux.

Le Maître de l'ouvrage renonce à tous recours contre l'Architecte du chef de fautes exclusivement professionnelles de l'Entrepreneur dans le cas où il aurait choisi ce dernier sans l'agrément de l'Architecte.

Le Maître de l'ouvrage n'est en demeure de recevoir l'objet de l'entreprise, dans les hypothèses prévues par les articles 1787 à 1790 inclus du Code Civil qu'à la date de la réception provisoire constatée comme il est dit à l'article 30.

L'Architecte n'assume aucune conséquence pécuniaire consécutive aux défaillances des autres partenaires de l'acte de bâtir.

La responsabilité décennale de l'architecte, prévue aux articles 1972 et 2270 du Code Civil, prend cours à la date du procès verbal de réception provisoire mentionnée à l'article 32.

Exceptionnellement, le Maître de l'ouvrage peut disposer des différents ouvrages de l'entreprise à mesure de leur achèvement respectif. Dans ce cas, l'Entrepreneur est autorisé à faire dresser un état des lieux de ces ouvrages. Une occupation prématurée totale ou partielle des locaux par le Maître de l'ouvrage ne constitue jamais une réception des ouvrages.

2. Envers les propriétaires de constructions voisines

Tous dommages occasionnés, pour ou par les travaux aux propriétés voisines, sont à charge de l'Entrepreneur, qu'elles appartiennent ou non au Maître de l'ouvrage. A ce sujet, le maître de l'ouvrage fera dresser les états des lieux du voisinage et des abords avant le début des travaux.

b. OBLIGATIONS DE L'ENTREPRENEUR PENDANT LE DELAI DE GARANTIE.

Au cours du délai de garantie s'écoulant entre la réception provisoire et la réception définitive, l'Entrepreneur est tenu, outre les mises au point signalées lors de la réception provisoire, sans préjudice des articles 1792 et 2270 du Code Civil de remédier à ses frais et risques à tous les désordres qui surviendraient ou seraient constatés à l'usage, même dans les menus travaux et de faire tous raccords, donner tous les jeux et faire tous les travaux qui seraient nécessaire ou seulement utiles.

Toutefois, ne seront pas compris dans cette obligation les travaux d'entretien normal, non plus que ceux qui seraient la conséquence d'un abus, d'une maladresse, d'un usage normal ou d'un défaut d'entretien, dont il appartiendra alors à l'Entrepreneur de faire la preuve.

Au cas où l'Entrepreneur n'exécuterait pas dans le délai fixé les travaux de réparation ou de remplacement qui lui sont signalés, il sera procédé au constat de cette infraction et les dits travaux seront exécutés par une entreprise tierce et cela aux frais de l'Entrepreneur défaillant.

En outre, celui-ci ne sera pas admis à invoquer cette intervention pour se soustraire à ses obligations ou responsabilités ultérieures.

ART 35 PAIEMENT

Outre les prescriptions du Cahier Général de Charges, les clauses suivantes sont également d'application.

La réception provisoire ne met fin au délai d'entreprise et par conséquent ne met éventuellement fin aux amendes de retard que si l'état d'avancement des travaux est suffisant et les travaux à terminer ou à rectifier sont tels qu'il n'y a aucun trouble à une jouissance normale des locaux, par le propriétaire ou un éventuel locataire.

Dans le cas contraire, les amendes de retard restent d'application jusqu'au jour où, par procès-verbal établi contradictoirement, il est admis que tout trouble de jouissance a définitivement cessé.

A la réception provisoire l'Entrepreneur établira le décompte des travaux selon son devis et les travaux exécutés éventuellement en plus ou en moins. Il l'adressera à l'Architecte en double exemplaire pour approbation, dans un délai de 30 jours après la date de la réception.

A la réception définitive, l'Entrepreneur établira un nouveau relevé des sommes restant dues et l'adressera en double exemplaire à l'Architecte pour approbation.

Le paiement du solde ne constitue en aucun cas réception des ouvrages exécutés.

Les demandes de paiement seront établies sur factures en conformité avec la procédure légale en la matière.

Chaque facture sera accompagnée d'un état d'avancement des travaux détaillé. Elles seront adressées en trois exemplaires à l'Architecte et établies au nom du Maître de l'ouvrage. L'Architecte paraphera pour accord l'original et le fera suivre pour règlement aux propriétaires. Aucune facture ne sera payée si elle ne revêt le visa de l'Architecte accompagné d'un certificat d'avancement.

Les montants des factures dues pour les travaux de l'entreprise seront réglés à mesure de l'avancement des travaux, suivant les modalités proposées par l'Entreprise lors de sa soumission et acceptée par le Maître de l'ouvrage lors de l'adjudication.

Sur chaque paiement, il est retenu une garantie de 10 % , 5 % seront réglés à la réception provisoire, 5 % seront réglés à la réception définitive.

Le Maître de l'ouvrage dispose d'un délai de trente jours bancaires ouvrables pour effectuer les paiements demandés, à partir du jour de l'apposition du visa de l'Architecte pour accord (date indiquée au certificat d'avancement rédigé par l'Architecte).

Lorsque, par le fait du Maître de l'ouvrage, les paiements ne sont pas effectués endéans le délai fixé ci-avant, il sera permis à l'Entrepreneur d'interrompre ses travaux, à condition de notifier sa décision par lettre recommandée adressée au Maître de l'ouvrage avec copie à l'Architecte, au moins huit jours de date avant le jour d'interruption effective, le tout sans préjudice à l'exercice de son droit à des intérêts de retard et (ou) d'indemnisations. En cas d'interruption des travaux pour les raisons qui précèdent, l'Entrepreneur est tenu d'assurer la bonne conservation des ouvrages déjà exécutés et prendra les mesures utiles conformément aux articles 14, 19 et 23.

En cas de retard ou de refus de paiement des sommes dues, l'Architecte n'entend intervenir en rien dans les frais de recouvrement de l'Entrepreneur.

ART 36 REVISION DE PRIX

Le prix indiqué par l'Entrepreneur dans sa soumission ne peut faire l'objet d'aucune révision ultérieure autre que celle prévue par les termes de l'article 2g.

En cas de dépassement du délai imparti à l'Entrepreneur pour la construction et l'achèvement du bâtiment, la clause de révision ne sera pas appliquée sur les travaux exécutés après ledit délai.

CHAP IV Infractions aux contrats d'entreprise

ART 37 CONTRAVENTIONS ET LITIGES

Toute contestation éventuelle et quelconque sera soumise aux tribunaux de BRUXELLES qui seront seuls compétents.

Toutes les infractions aux clauses du contrat ou aux ordres donnés en exécution de ces clauses, sont constatées par des procès-verbaux que dresse l'Architecte. Ces procès-verbaux sont en deux expéditions, dont l'une est remise par lettre recommandée à l'Entrepreneur, et l'autre au Maître de l'ouvrage.

L'Entrepreneur doit, dans les quinze jours de la notification, par lettre recommandée, des procès-verbaux dressés à sa charge, faire valoir ses moyens de défense. Ce délai passé, son silence est considéré comme une reconnaissance des faits constatés à sa charge et il est donné aux procès-verbaux telle suite que de droit.

CHAP V Clauses spéciales de résiliation des contrats d'entreprise

En cas de colocation, interdiction, faillite, demande de concordat préventif ou suspension de paiement de l'Entrepreneur, comme en tout autre cas d'empêchement dans le chef de celui-ci, - (décès...) le Maître de l'ouvrage pourra pourvoir d'office à l'achèvement des travaux, aux frais, risques et périls de l'Entrepreneur ou des ayant droits, considérer le contrat d'entreprise comme résilié de plein droit, sans aucune formalité, ni mise en demeure et sans indemnité au profit de l'Entrepreneur, sous réserve des indemnités dues au Maître de l'ouvrage.

CHAP VI Clauses particulières

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

**RENOVATION D'UN HOTEL DE MAITRE, D'UN BATIMENT INDUSTRIEL ET D'UNE MAISON
MITOYENNE EN HUIT LOGEMENTS
127, RUE DE MERODE - 20 RUE COENRAETS
1060 BRUXELLES.**

CAHIER SPECIAL DES CHARGES

3^{ième} PARTIE: PROCEDURE D'APPEL D'OFFRE

PROCEDURE D'ADJUDICATION

Tous les soumissionnaires restent engagés par leur offre, telle qu'elle apparaît dans les documents de soumission, et cela pendant un délais de 30 jours ouvrables prenant cours le lendemain du jour de la réception des soumissions par l'architecte (délais d'adjudication).

Le Maître de l'ouvrage et son Architecte s'autorise à demander des informations complémentaires à certains soumissionnaires durant la procédure d'analyse des offres.

La notification du choix de l'Entrepreneur sera faite par l'Architecte.

Néanmoins, seul le présent cahier spécial des charges a valeur de contrat d'entreprise.

L'entrepreneur ne pourra donc se considérer en charge de l'exécution qu'à partir du moment où le cahier spécial des charges est signé par les trois parties concernées (Entreprise, Architecte et Maître de l'ouvrage).

Tant que le cahier spécial des charges n'est pas signé pour accord par le Maître de l'ouvrage, ce dernier garde son libre choix quant à l'adjudicataire qu'il choisira pour l'exécution des travaux et cela sans obligation et/ou indemnité aucune vis-à-vis du soumissionnaire.

Formulaires à compléter: - modèle d'adjudication;
 - bordereau de prix (devis).

MODELE D'ADJUDICATION

ENGAGEMENT CONTRACTUEL

(à compléter par le soumissionnaire)

Toutes ratures, surcharges et mentions complémentaires ou modificatives, tant dans l'adjudication que dans ses annexes, qui seraient de nature à influencer les conditions essentielles du marché doivent également être signalées par l'adjudicataire ou son mandataire.

Je soussigné

.....
(Nom et prénom)
représentant

.....
.....
...
(Nom de la société, forme juridique et raison sociale)
à titre de

.....
(titre légal)

Adresse du siège social:

.....
.....
...
m'engage par la présente sur mes biens, meubles et immeubles, à exécuter

conformément aux clauses et conditions du cahier général des charges F.A.B., du cahier spécial des charges et suivant les plans et documents annexes du dossier n° **127 MERODE** dressés par l'architecte Mario KEPALOU et Bernard ANDRE pour les postes: (voir métré ci-annexé)

les travaux de transformation d'un hôtel de maître, d'un bâtiment industriel et d'une maison mitoyenne en 8 logements au 127 rue de Merode et 20 rue coenrats à 1060 BRUXELLES, comme décrit au cahier spécial des charges moyennant la somme forfaitaire (hors TVA) de :

(à écrire en toutes lettres et en chiffres)

Dans le délai de **80 jours ouvrables**

(à écrire en toutes lettres)

Conformément à l'article 31 du cahier spécial des charges susdit.

Je m'engage à débiter les travaux en date du **14.07 2005**

Je complète et je joins à ma soumission le "bordereau des prix" (devis) type inclus dans le cahier spécial des charges.

Données générales:

- Immatriculation O.N.S.S. n°(s):

.....
- Attestation récente de la sécurité sociale de l'Entreprise (à joindre en annexe)

- T.V.A. n°: BE - Inscription sur la liste des Entrepreneurs agréés n°(s): - Catégorie(s), sous-catégorie(s) et classe(s): - Inscription sur la liste des Entrepreneurs enregistrés n°(s):
--

Mes conditions de paiement sont les suivantes:

- 10** % en acompte à la commande;
- 80** % mensuellement, au fur et à mesure de l'avancement des travaux suivant les états d'avancement;
- 5** % à la réception provisoire;
- 5** % à la réception définitive.

Je confirme que les paiements seront à effectuer au compte bancaire

n°
.....,
libellé au nom (et adresse) de
.....

Je certifie que je possède la classe d'agrément nécessaire pour l'offre faite tant en ce qui concerne le montant de cette offre qu'en ce qui concerne le montant maximal des travaux exécutés simultanément.

Le présent cahier spécial des charges (dossier d'exécution) est constitué des parties suivantes:

1. Cahier des charges - clauses administratives
2. Cahier des charges - clauses techniques –
3. . Documents de la procédure d'adjudication dûment complétés (modèle d'adjudication accompagné des documents annexes demandés dans le formulaire + bordereau de prix / devis);
4. Planning détaillé des travaux proposé par l'entreprise et accepté par l'architecte.

Ce document a été édité en trois exemplaires et remis au Maître de l'ouvrage, l'Entrepreneur, et l'Architecte.

Chacun des trois exemplaires est contresigné par les trois parties sur le bas de cette page.

Les autres documents constituant le reste du dossier d'exécution sont:

- les plans de l'architecte (dossier n° 127 MERODE - plans n° ex ... - ex ... - ex ... et ex) - les plans de l'ingénieur (dossier n°).

Fait à Bruxelles, le --.--.2005
(Ajouter la mention "lu et approuvé")

MAITRE DE L'OUVRAGE :

Mr & Mme Nelis Strens ; Mlle B. Truyols ; Mlle I. Vander Elst & Mr A. Weiss ; Mr F. Lafon; Mlle H. Di Paolo & Mr Q. Zielbauer; Mr & Mme Yates Taillieu.

Représentée par :

COPROPRIETE
127, RUE DE MERODE -
20, RUE COENRAETS

Quentin Zielbauer
12, rue de la Brasserie
1050 Bruxelles
Gsm: 0476. 826.550

ENTREPRENEUR:

.....
.....
.....
.....
.....

ARCHITECTES:

Mario KEPAOU / Bernard ANDRE

167, av Milcamps
1030 Bruxelles
fax. 02.736.81.08
Gsm. 0477.313.880 / 0486.206.370
e-mail: akarchitectes@theos.be