

Bruxelles, le 15 juillet 2004

CONTRAT: ARCHITECTE - MAÎTRE DE L'OUVRAGE

ENTRE

Monsieur et madame **NELIS-STRENS**

Domiciliés à : 19, Avenue Genicot - 1160 Bruxelles.

Mademoiselle **TRUYOLS Berta**

Domiciliée à : rue Moris, 1 -1060 Bruxelles

Mademoiselle **VANDER ELST Ine** et Monsieur **WEISS Alexander**

Domiciliés à : 18, rue du grand hospice - 1000 Bruxelles

Monsieur **LAFON François**

Domicilié à : domaine du Loup, la roya b - 06800 Cagnes-sur mer - France.

Mademoiselle **DI PAOLO Hélène** et Monsieur **ZIELBAUER Quentin**

Domiciliés à : 12, rue de la Brasserie 1050 Bruxelles

Madame et Monsieur **YATES Marguerite et Tim**

Domiciliés à : 14, rue de Moscou - 1060 Bruxelles.

De façon solidaire d'une part,
ci-après dénommé le **maître de l'ouvrage; et / ou copropriétaires**

ET

Monsieur **Mario Kepaou**

Domicile: 167 av Milcamps 1030 Bruxelles

Monsieur **Bernard André**

Domicile: 210 av Van Volxem 1190 Bruxelles

architectes inscrits à l'ordre de la province du brabant.

De façon solidaire d'autre part,
ci-après dénommé **l'architecte;**

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1. Objet du contrat

1.1. Le maître de l'ouvrage charge l'architecte de la *mission partielle* d'architecture telle que définie 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 dont le maître de l'ouvrage reconnaît avoir reçu un exemplaire.

- 1.2. La mission de l'architecte se rapporte aux travaux de gros œuvre fermé et de parachevement des espaces communs que le maître de l'ouvrage s'engage à faire réaliser au 127, rue de Mérode et au 20, rue Coenraets à 1060 Bruxelles.
- 1.3. Préalablement aux premières études, le maître de l'ouvrage communique à l'architecte les éléments précis de son programme ainsi que les titres de propriété et les caractéristiques du lieu (plans de bornage et de nivellement, prescriptions urbanistiques, plans des bâtiments existants, nuisances éventuelles dues au voisinage et toute autre information utile).

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. Le maître de l'ouvrage indique, au besoin avec l'aide de son géomètre, les limites précises du bien.

- 1.4. Le budget souhaité par le maître de l'ouvrage est de :

360.000,00 euros (trois cent soixante mille euros)

H.T.V.A. et hors honoraires architecte tels que visés à l'article 9 ci-dessous.

- 1.5. Une estimation du montant des travaux en fonction du programme arrêté sera établie de commun accord lors de l'approbation de l'avant-projet par le maître de l'ouvrage.
- 1.6 Toutefois, le coût des travaux ne pourra être déterminé que sur base des remises de prix des entreprises
- 1.7. Les travaux seront réalisés soit par *Entreprise générale*, soit par *corps d'états séparés*.

Article 2. Mission de l'architecte

- 2.1 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.
Il conçoit les ouvrages et en contrôle l'exécution.
Il s'acquitte de sa mission dans un délai raisonnable en fournissant, en temps utile, les prestations requises par la nature et l'importance des diverses opérations de construction.

La mission de l'architecte comprend ici les devoirs suivants:

- l'étude du programme;
- l'établissement de l'avant-projet;
- l'établissement du dossier pour la demande de permis d'urbanisme;
- l'établissement du projet pour exécution;
- la rédaction du cahier des charges accompagné le cas échéant, des métrés;
- la coordination des études des techniques spécialisées;
- la collaboration aux opérations éventuelles de soumission et d'adjudication;
- l'établissement des plans de détail permettant à l'entrepreneur la parfaite compréhension de la conception architecturale à réaliser;

- le contrôle de la conformité des travaux exécutés aux stipulations du marché et aux règles de l'art;
- le contrôle et la vérification des mémoires (états d'avancement, décomptes, factures, ...);
- l'assistance aux opérations de réception.

Dans le cas où un consensus ne peut être trouvé entre différents copropriétaires, à propos du projet et ou de son mode d'exécution, l'avis de l'architecte prime, pour autant qu'il n'entre pas en contradiction avec des stipulations précisés dans l'acte de base.

Article 3. Responsabilités et assurances

- 3.1. L'architecte couvrira sa responsabilité civile professionnelle par une assurance.
- 3.2. Le maître de l'ouvrage s'interdit de faire supporter par l'architecte les conséquences financières des erreurs, retard et fautes des autres participants à l'acte de construire (entrepreneur, ingénieur ...etc...) sauf faute de l'architecte et mise en cause de sa responsabilité.
D'autre part, l'architecte ne pourra être tenu pour responsable des défauts internes de conception ou de fabrication des matériaux et fournitures.
En conséquence, l'architecte n'assumera aucune responsabilité in solidum avec aucun autre édificateur dont il n'est jamais obligé à la dette à l'égard du maître de l'ouvrage.
- 3.3. Dès le commencement du chantier, le maître de l'ouvrage fera assurer l'immeuble contre les risques dont il pourrait avoir à subir les conséquences ou assumer la responsabilité (incendie, dégâts des eaux, tempêtes, grêle et neige, bris de vitrage, R.C. immeuble, dommage corporels aux visiteurs, vol de matériaux et marchandises, etc.).
- 3.4. Le maître de l'ouvrage établit et assure le budget nécessaire au respect du programme et veille au déblocage des crédits en temps opportun. Il communique immédiatement pour accord à l'architecte le montant des sommes à verser aux entrepreneurs.
- 3.5. L'architecte n'assume aucune conséquence financière consécutive aux défaillances des autres partenaires à l'acte de bâtir, en ce compris la radiation ou l'absence d'enregistrement.

Article 4. Intervention des ingénieurs et conseillers techniques

- 4.1. Ne font pas partie de la présente convention: les études techniques spécialisées en matière de stabilité, béton armé, techniques spéciales (installations sanitaires, chauffage, électricité ...) ainsi que les états des lieux, relevés topographiques, études du sol, expertises et toute autre mission non reprise au point 2.1. du présent contrat.
La désignation des ingénieurs et spécialistes est faite par le maître de l'ouvrage avec l'approbation préalable de l'architecte.
Les ingénieurs et spécialistes conviennent avec le maître de l'ouvrage de leur mission et rémunération.

The bottom of the page features several handwritten signatures in black ink. From left to right, there are approximately six distinct signatures, some appearing to be initials or stylized names. The signatures are placed over the bottom edge of the text area.

Ils seront notamment chargés par le maître de l'ouvrage de contrôler par eux-mêmes, sur chantier, les travaux qu'ils ont prescrit.

- 4.2. L'architecte assumera la coordination des études des ingénieurs et conseillers techniques.

Article 5. Démarches administratives

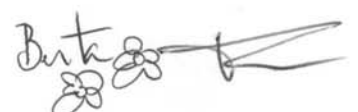
- 5.1. Le maître de l'ouvrage signera et déposera toute demande nécessaire à l'obtention des autorisations afférentes aux travaux convenus et exercera personnellement, le cas échéant, toute voie de recours contre l'autorité concernée ou les tiers.
L'architecte assistera le maître de l'ouvrage.
Tous les documents administratifs ou civils destinés à la conception et à l'exécution des travaux, et particulièrement le permis d'urbanisme et ses annexes, sont transmis sans délai à l'architecte par le maître de l'ouvrage.

Article 6. Choix de l'entrepreneur

- 6.1. Le maître de l'ouvrage fixe librement son choix sur l'entrepreneur qui sera chargé par lui de l'exécution des travaux.
Le maître de l'ouvrage et l'architecte veilleront à ce que l'entrepreneur choisi préalablement par le maître de l'ouvrage fournisse à ce dernier la preuve de son enregistrement et de son agrégation éventuelle. L'inexécution de ces obligations par le maître de l'ouvrage, tout comme les conséquences qui pourraient résulter de l'incompétence, de l'insolvabilité ou de l'absence d'une assurance civile professionnelle adéquate de la part de l'entrepreneur ne peut avoir pour conséquence d'accroître les charges assumées par l'architecte du chef du contrôle de l'exécution des travaux.

Article 7. Contrôle des travaux

- 7.1. L'architecte effectuera personnellement, ou par l'intermédiaire d'un collaborateur qualifié, les visites nécessaires au contrôle de l'exécution des ouvrages, tel que défini à la norme déontologique n°2, c.à.d. en excluant toute surveillance permanente.
Il dresse procès-verbal des vices, manquements et malfaçons qu'il décèle et en communique copie, avec ses recommandations, au maître de l'ouvrage et à l'entrepreneur.
Le maître de l'ouvrage s'interdit de donner directement des ordres à l'entrepreneur(s); s'il enfreint cette interdiction, il en assumera les risques et la responsabilité.
- 7.2. Le contrôle des travaux 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.



Article 8. Réceptions des travaux et entretien

- 8.1. L'immeuble fait l'objet d'une réception provisoire lorsqu'il est, dans son ensemble, terminé.

La réception provisoire entraîne agrément par le maître de l'ouvrage de l'immeuble dans son état apparent et constitue donc le point de départ de la garantie décennale de l'architecte pour les travaux de nature à engager celle-ci conformément aux articles 1792 et 2270 du code civil.

La réception provisoire met fin aux obligations contractuelles de l'architecte à l'exception de l'assistance au maître de l'ouvrage jusqu'à la réception définitive.

- 8.2. Le maître de l'ouvrage sera tenu de recevoir provisoirement les ouvrages à la requête de l'entrepreneur ou de l'architecte lorsque les travaux d'une entreprise déterminée seront, dans leur ensemble, terminés.
- 8.3. La réception provisoire décharge l'architecte des vices cachés non concernés par l'article 1792 du code civil.
L'occupation des lieux sans réserves majeures équivaut vis-à-vis de l'architecte à la réception provisoire des ouvrages.
- 8.4. L'architecte assistant le maître de l'ouvrage lors des opérations de réceptions 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 peut passer outre qu'à ses risques et périls.
- 8.5. 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.
- 8.6. Six mois après la réception provisoire, la réception définitive est acquise sauf observation écrite du maître de l'ouvrage. L'Architecte assistera le maître de l'ouvrage dans toutes les opérations de réception.
Le maître de l'ouvrage s'engage à entretenir l'immeuble en bon père de famille et cela à partir de la réception provisoire des travaux.
A cet effet, il se référera notamment au carnet d'entretien des bâtiments du Centre Scientifique et Technique de la Construction. Dont l'architecte remettra copie.
- 8.7. Le point de départ de la responsabilité décennale est fixé à la date de la réception provisoire qui vaudra agrément des ouvrages.



Article 9. Honoraires

9.1. Les honoraires de l'architecte sont fixés conformément aux dispositions de la norme déontologique N°2 et suivant le nombre de tâches décrites au pt. 2.1. de la présente. Le taux (avant décomptes) est le suivant:

12%

Les honoraires sont calculés sur le coût total de l'ouvrage, les travaux exécutés par le maître de l'ouvrage inclus, c'est-à-dire toutes les dépenses généralement quelconques occasionnées au maître de l'ouvrage du fait de la construction jusqu'à la réception définitive, à l'exception de taxes et raccordements aux différents réseaux de distribution.

Les honoraires sont provisoirement calculés sur base du budget du point 1.4. de l'article 1.

Ils feront l'objet d'un ajustement sur base des coûts réels (révision contractuelle incluse).

A chaque tranche de facturation, le calcul des honoraires est réactualisé suivant les changements apportés.

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

9.2. Les honoraires sont payés comme suit :

10% à titre provisionnel;
10% à la remise de l'avant projet ;
20% à l'introduction de la demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale;
20% à la remise des documents de soumission;
30% au fur et à mesure de l'avancement des travaux, par versements réguliers à dater de l'ouverture du chantier;
solde à la réception provisoire; (*à ajuster sur base du coût réel des travaux*).

Tous les frais de reproduction des documents seront à charge de l'architecte jusqu'au stade de l'avant projet inclus mais passeront à charge du maître de l'ouvrage une fois l'avant projet accepté par lui.

La TVA est à charge du maître de l'ouvrage, elle n'est jamais incluse dans les taux ou prix unitaires repris ci-dessus.

9.3. Les honoraires dus à l'architecte sont payables au comptant par tranche conformément au point 9.2. du présent contrat.

Les sommes dues produiront intérêts de plein droit, au taux légal en vigueur, à dater du vingtième jour suivant la date de l'état d'honoraires, par la seule échéance du terme, sans mise en demeure.

Après ce délai et après mise en demeure, l'architecte pourra suspendre ses prestations pour autant que cette suspension n'entraîne aucune conséquence dommageable pour l'édifice.

- 9.4. En cas d'accomplissement par l'architecte de devoirs non compris dans sa mission, il aura droit à des honoraires supplémentaires calculés au prix horaire (hors T.V.A. et hors frais) de 45 euro indexé à la date de ce jour.
- 9.5. En cas de prolongation du délai de construction prévu au contrat d'entreprise, en raison d'un retard dû au maître de l'ouvrage ou à l'entrepreneur, l'architecte pourra introduire un décompte d'honoraires supplémentaires justifiés par heure au tarif en vigueur décrit au point 9.4. du présent contrat.
- 9.6. Toute modification du projet non imputable à l'architecte donne lieu à un supplément d'honoraires conformément à la norme déontologique n°2.
- 9.7. L'exécution des ouvrages par corps d'état séparés ne peut être décidé par le maître de l'ouvrage qu'avec l'accord préalable de l'architecte.
Ce mode d'exécution entraîne automatiquement une majoration du taux des honoraires de 2 % sur le montant total des travaux en raison des devoirs supplémentaires que cela implique pour l'architecte.
- 9.8. Toute réduction du montant de la dépense totale qui serait le résultat d'une recherche supplémentaire de la part de l'architecte ou de pénalités infligées aux entrepreneurs ne donnera pas lieu à une réduction de la base de calcul des honoraires.

Article 10. Droits d'auteur

- 10.1. 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 de faire apposer sa signature, à ses frais.
- 10.2. L'architecte est dès maintenant autorisé à prendre ou à faire prendre des prises de vue photographiques ou cinématographiques du bâtiment, de l'extérieur comme de l'intérieur.

Article 11. Modifications et résiliation

- 11.1. 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.

Le montant de toute rémunération supplémentaire sera établi sur base du taux horaire fixé au point 9.4. du présent contrat.

- 11.2. Lorsque l'architecte renonce, sans motif valable, à poursuivre une mission qu'il a accepté, il n'a le 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.

The bottom of the page features several handwritten signatures in black ink. On the left, there are three distinct signatures. In the center, there is a signature that appears to be 'F. J. J.' followed by a long horizontal line. On the right, there is a large, stylized signature that looks like 'S. M.' and another signature below it that includes the word 'Bertag' and a circular stamp.

11.3. Le maître de l'ouvrage peut en tout temps, résilier la présente convention sans motif. Dans ce cas, le maître de l'ouvrage paie les honoraires pour les prestations accomplies par l'architecte et une indemnité représentant 50% des honoraires afférents aux autres devoirs de sa mission (voir Norme Déontologique n°2/page 14/tableau de la troisième catégorie) ou davantage sur production des éléments justificatifs.

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.

11.4. L'architecte est en droit de considérer la présente convention comme résiliée si sa mission ou les travaux sont interrompus depuis plus d'un an.

En ce cas, la présente convention est résiliée pour la partie non exécutée et l'architecte peut prétendre aux honoraires et à l'indemnité prévue au point 11.3. du présent contrat.

Article 12. Contestations

12.1. 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 et la norme déontologique n°2, dont les parties déclarent avoir pris connaissance et qui font partie de la présente convention.

12.2. Seuls les tribunaux francophones de Bruxelles sont compétents pour connaître les litiges éventuels entre parties.

Fait à Bruxelles, le 15 juillet 2004, en autant d'exemplaires que de parties, chacune reconnaissant avoir reçu le sien.

L'architecte	Le Maître de l'ouvrage
Mario Kapaou	Madame et Monsieur NELIS-STRENS
Bernard Andre	Mademoiselle TRUYOLS Berta
	Mademoiselle VANDER ELST Ine et Monsieur WEISS Alexander
	Monsieur LAFON François
	Mademoiselle DI PAOLO Hélène et Monsieur ZIELBAUER Quentin
	Madame et Monsieur YATES Marguerite et Tim

Indiquer la mention manuscrite: «Pour accord, lu et approuvé».