

Contrat d'Architecture

En gris : les règles particulières d'application pour les contrats avec des consommateurs

En jaune : les nouveautés de cette version

En vert foncé : les options à garder ou à retirer

En vert clair : pour information

ENTRE

Monsieur / Madame / Monsieur et Madame * « Maître d'ouvrage_Prenom » « Maître d'ouvrage_nom »

N° Registre national et

Marié(e)(s), cohabitant légal/légaux, cohabitant, ...

Agissant dans le cadre de leur vie privée

Avec le n° BCE ...

Agissant dans le cadre de leur activité professionnelle,

Domicile « Maître d'ouvrage_adresse », « Maître d'ouvrage_code postale » « Maître d'ouvrage_Commune »

(« nom de l'entreprise », « forme de l'entité juridique », « adresse du siège social », « numéro de TVA »,

- représentée valablement par xxx et/ou yyy, en leur qualité d'administrateurs ou de gérants

Tel. « Maître d'ouvrage_téléphone »

E-mail « Maître d'ouvrage »

Ci-après nommé « **Le Maître d'ouvrage** »

D'UNE PART

ET

(Architecte/ société d'architecture ou société simple momentanée/ deuxième architecte),

Représenté par xx, Architecte, administrateur,

Inscrit(e) au Tableau / à la Liste des stagiaires, sous le Bxxxxx), du Conseil de l'Ordre des Architectes, Province xxx, adresse + téléphone

Siège social (adresse) :

Numéro d'entreprise

Tel. :

E-mail :

Ci-après nommé « **L'Architecte** »

D'AUTRE PART

Ensemble « **Les Parties** »,

Est conclu ce qui suit :

1. OBJET DU CONTRAT D'ARCHITECTURE

Le Maître d'ouvrage a besoin d'un Projet de Construction pour lesquels un permis d'urbanisme est nécessaire, dans le cadre de sa **vie privée / activité professionnelle**, pour le Chantier, et fait appel à l'Architecte pour la conception du Projet de Construction, pour établir les plans et pour vérifier la mise en œuvre sur le Chantier, contre le paiement des honoraires de l'Architecte.

Le Maître d'ouvrage a pris connaissance de l'information juridique au sujet de l'Architecte sur **son site / par lettre ou par e-mail du xx / xx / 20xx**, joint en annexe, et des tâches légales de l'Architecte et ses honoraires.

Les Parties **ont négocié le contenu de cette convention et** veulent des engagements clairs dans ce contrat quant au Projet de Construction, la portée de leurs tâches et responsabilités, les honoraires de l'Architecte et autres accords. Les Parties veulent réaliser le Projet de Construction de bonne foi et de manière professionnelle.

Le présent Contrat d'Architecture vaut comme point de départ pour le Projet de Construction. Il est conclu pour toute la durée de la réalisation du Projet de Construction ; sa fin est définie à l'article 12 du présent contrat.

2. SITUATION DU CHANTIER ET LES DROITS REELS

Le Chantier est sis à (rue – n° - pays/code postale – commune), sous les références cadastrales (CaPaKey-code réf. cadastre) et a une superficie d'environ xxx m². Le Maître d'ouvrage fournit **les plans de construction précédents, les dossiers d'intervention ultérieure (DIU) et les données relatives au terrain (levés de géomètre et plan de bornage, le plan de superficie et de nivellement)** à l'Architecte.

Le Maître d'ouvrage est **propriétaire / usufruitier / superficière / emphytéote** du Chantier, et ajoute l'acte notarial spécifiant le titre **de propriété** et toute autre information quant aux droits réels du chantier (telles que les servitudes, le voisinage, les limites séparatives, le règlement de copropriété éventuel, etc.), **et les règlementations d'urbanisme ou toute autre information et prescriptions nécessaires**.

Le chantier a comme destination : **maison familiale, maison mixte, maison plurifamiliale, immeuble d'appartements, bureaux, locaux commerciaux, atelier, entrepôt, usine, logement social, salle de gym ...**

Sur le Chantier sont d'application : le code du développement territorial – Wallonie (CoDT) – le code bruxellois de l'Aménagement de l'aménagement du territoire (CoBAT) – le code flamand de l'aménagement du territoire du bâtiment de **Flandre / Bruxelles / Région Wallonne**, le RRU (Règlement Régional d'Urbanisme), Le RCU (Règlement Communal d'Urbanisme), Le PPAS (Plan Particulier d'Affectation du Sol) et ses prescriptions **ainsi que le permis de lotissement xxx**. Le Maître d'ouvrage en informe l'Architecte et l'Architecte veillera à ce qu'ils soient respectés.

3. LE CHANTIER ET LE BUDGET

3.1. Le Projet de Construction

Le Projet de Construction consiste en la réalisation d'un nouveau bâtiment, d'une rénovation complète, d'une rénovation partielle, d'une extension de l'ouvrage d'environ xx m². Le programme du projet de Construction, conformément aux discussions, et le projet d'esquisse figurant en Annexe constituent le Projet de Construction convenu d'un commun accord.

Le Maître d'ouvrage souhaite que le projet de l'architecte comprend :

- Gros Œuvre Fermé
- Mission complète avec l'ensemble des parachèvements
- Mission complète à l'exclusion de

Le projet sous-tend :

- La démolition totale des bâtiments
- La démolition partielle des bâtiments, à savoir :
- La démolition avec conservation de la structure existante de l'édifice.
- L'aménagement des abords (terrasses et allées)

Le Projet de Construction ne comprend pas :

- L'arpentage, le bornage et les prestations de géomètre en lien avec la superficie du terrain et relevé du bâtiment et l'état des lieux préalable.
- Les études spéciales du sol et sous-sol, les études de stabilités et les études de techniques spéciales
- Les démarches administratives en lien avec les impétrants et services d'utilité publique.
- L'analyse de risque, l'état des lieux et l'inventaire « amiante ».
- L'étude des abords et/ou l'aménagement paysager.
- Les aménagements intérieurs et décoration

3.2. Les modifications apportées au Projet de Construction

Toute modification de ce Projet de Construction sera consignée par écrit, soit par les rapports de l'Architecte, soit signée par le Maître d'ouvrage et l'Architecte au sein d'une «Annexe» jointe à la présente convention.

3.3. La mise en œuvre du Projet de Construction

La mise en œuvre du Projet de Construction se fait en Entreprise générale / en lots séparés / en régie. Le Maître d'ouvrage doit lui-même négocier les conventions avec les entreprises, et en informer l'Architecte.

3.4. Le Budget de la construction

Le coût de l'ensemble des travaux est estimé par les Parties, en fonction du Projet de Construction défini ci-dessus, à un montant de xxx euros hors TVA et hors honoraires de l'Architecte ou autres prestataires de services de la construction.

Option : Pour la conception, une estimation a été établie et discutée pour xxx. Sur cette base, les Parties ont convenu de conserver le projet et d'établir les plans et documents de demande de permis.

Option : Le projet dessiné tient compte d'un prix au mètre carré de +/- x €/m² TTC et hors honoraires d'Architecte et autres prestataires de services de la construction.

Option : Selon les prescriptions, la superficie de construction permet environ xxx m². Le Maître d'ouvrage souhaite conserver la totalité de la superficie. Il est convenu que le projet sera dessiné et estimé ensuite. L'esquisse du projet et l'estimation constituent la base indicative sur laquelle le budget de construction est établi et sera ajusté si nécessaire. L'Architecte et le Maître d'Ouvrage conviennent, le cas échéant, à ajuster et/ou de phaser et/ou d'achever le Projet de Construction en fonction du budget disponible, afin d'équilibrer le projet, la finition et le budget.

Le Budget de la construction n'équivaut pas au coût définitif du Projet de Construction. Le coût réel dépend des offres des entrepreneurs, la hausse des prix de la main d'œuvre ou des matériaux après l'établissement du Budget de la construction, les modifications ou travaux supplémentaires que le Maître d'Ouvrage demande durant chaque phase, les exigences complémentaires imposées par l'administration du service urbanisme, l'état réel du bâtiment existant, aux résultats des études de sol, des études spécialisées et des études et certifications en matière de performance énergétique (à nommer si possible : stabilité, énergie, archéologie, capacité portante du béton, assainissement du sol, etc.).

Les prestations supplémentaires résultant de défaut ou de faillite d'un ou plusieurs entrepreneurs ne sont pas incluses dans ce budget.

Option : Le Budget de la construction ne constitue pas une obligation de résultat. L'Architecte informera le Maître d'ouvrage s'il constate au cours de la procédure administrative, et/ou l'exécution du Projet de Construction que le coût global du Budget de construction est dépassé de plus de 15%. Dans ce cas, les Parties rechercheront, de bonne foi, des solutions qui ne remettent pas en cause le Projet de Construction. Le dépassement du budget en dehors de toute faute de l'Architecte ne constitue pas un motif de résiliation ni de dissolution du Contrat d'Architecture.

4. LA MISSION CONFIEE A L'ARCHITECTE

4.1. La Loi sur la protection du titre et de la profession des Architectes

Le Maître d'Ouvrage a l'obligation de désigner un Architecte pour l'élaboration des plans et le suivi de l'exécution des travaux, pour lesquels un permis d'urbanisme est requis par la législation. L'Architecte est le conseiller professionnel du Maître d'ouvrage, qui concevra de

bonne foi et au meilleur de ses capacités le Projet de Construction, à minima jusqu'à la réalisation du gros œuvre. Il ne pourra être le garant de la bonne exécution des travaux par les entrepreneurs, ni le respect des délais et budget, il contrôlera les finitions mais ne pourra subroger la garantie de bonne exécution de l'entreprise.

En application de l'article 4 de la Loi du 20 février 1939 sur la profession des Architectes, l'Architecte ne peut accepter la mission de conception de travaux de gros œuvre 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 lorsque l'Architecte a la garantie 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.

L'Architecte est autorisé à faire exécuter des tâches par ses auxiliaires, quoique toujours sous sa direction et son contrôle, étant donné que les tâches qui ne peuvent être exécutées que par des architectes en vertu de la loi, le soient par des auxiliaires inscrits au tableau de l'Ordre des Architectes.

4.2. Les phases et sous-tâches

La mission de l'Architecte comprend les phases suivantes distinctes :

4.2.1. Phase d'étude

- La collecte des données nécessaires à la conception ;
- L'étude des besoins du Maître d'ouvrage ;
- L'étude de la destination et les conditions techniques et juridiques du Projet de Construction ;
- La vérification des règles d'urbanisme en vigueur
- Visite du Chantier et conseil en ce qui concerne l'analyse du sol ;
- Une estimation du coût des différentes parties du Projet de Construction.

4.2.2. Phase préliminaire

- La réalisation des esquisses architecturales - jusqu'à x, pour le même Projet de Construction ;
- Un (nombre à définir) de réunions afin de discuter du Projet de Construction
- Conseil et suivi de l'étude des sols ;
- Le cas échéant : conseil et apport des données dans la recherche archéologique ;
- Le cas échéant : le suivi du Coordinateur sécurité-santé sur le Chantier ainsi que les spécialistes pour l'évaluation de la Performance Energétique du Bâtiment (PEB).

4.2.3. Phase de demande du permis d'urbanisme

La préparation du dossier administratif pour demander le permis d'urbanisme et le suivi :

- Requis pour les projets de construction jusqu'à 500 m² : La mission ou la nomination d'un coordinateur de la conception et d'un coordinateur sécurité santé sur les chantiers de construction. L'Architecte sollicitera le coordinateur sécurité santé, en tant que prestataire du Maître de l'Ouvrage, pour que celui-ci produise à la

fin de sa mission un exemplaire du dossier au maître d'ouvrage. Ce document comportera :

- le plan de sécurité et santé
 - le journal de coordination (éventuellement)
 - le dossier d'intervention ultérieure (DIU)
- La préparation d'une présentation par maquette ou réalité virtuelle ou copie supplémentaire des plans ;
 - Accompagner le Maître de l'ouvrage dans la négociation de l'acquisition des murs mitoyens / bornage élaboré par un géomètre.
 - Veiller à la désignation d'un expert de commun accord entre les parties pour l'état des lieux des propriétés voisines.

4.2.4. Phase d'exécution

4.2.4.1 Phase d'exécution du gros œuvre

- Etablissement du dossier d'exécution :
 - pour les travaux du gros œuvre fermé étanches au vent et à l'eau.
 - pour les travaux de finition qui impliquent une solution à un problème de construction et, pour les travaux de rénovation, qui altèrent la stabilité du bâtiment, après avoir obtenu le permis d'urbanisme et selon les conditions imposées et sous réserve de la réglementation ;
- Mise au point des plans détaillés aux fins des entrepreneurs ;
- Rédaction d'une description de travail, / métré / du cahier des charges pour les gros œuvres et les lots techniques suivants : démolition, terrassement, maçonnerie, travaux en acier et béton, menuiserie extérieure, couverture, charpente, isolation incorporée, ...
- Conseil sur le choix des études spécialisées concernant l'ingénierie en stabilité qui influent sur les travaux de gros-œuvre. La tâche de l'Architecte se limite à la conformité des études techniques avec le projet Architectural et à son intégration ;
- Assistance dans le choix de(s) l'entrepreneur(s) et l'adjudication tenant compte des compétences techniques, les garanties et la législation en matière de construction de logements ;
- Suivi des rapports PEB (conseiller PEB en région bruxelloise) et autres recommandations concernant le gros œuvre fermé, étanche au vent et à l'eau ;
- La coordination de l'ingénieur stabilité, désigné par le Maître de l'ouvrage ;
- Option : Le planning et la coordination des différents entrepreneurs seront effectués par : le Maître d'ouvrage/un project-manager/l'architecte.

4.2.4.2 Phase d'exécution des finitions

- La planification et la coordination des différents entrepreneurs ;
- Rédaction d'un descriptif des travaux, métré ou d'un cahier des charges pour les lots techniques suivants : travaux d'égouttage, d'isolation, étanchéité à l'air, électricité, sanitaire, ventilation et climatisation, sécurité, détection incendie, chauffage, domotique, acoustique, ascenseur ;

ou

- Rédaction d'un descriptif des travaux, métré ou d'un cahier des charges pour les lots de finition : électricité, sanitaire, chauffage, ventilation et climatisation, sécurité, détection incendie, domotique, acoustique, plafonnage, finition des sols et murs, finition des façades, balustrades, menuiserie intérieure, travaux de décoration ;
- Evaluer le rapport de Performance Energétique du Bâtiment et adapter le projet en conséquence ;
- Le contrôle des travaux de finitions est limité aux travaux suivants : (à énumérer). L'Architecte établit des rapports de chantier et les envoie à l'entrepreneur concerné.
- Option : Le planning et la coordination des différents entrepreneurs seront effectués par : le Maître d'ouvrage/un project-manager/l'architecte.

4.2.5. Le contrôle de l'exécution des travaux

4.2.5.1 Le contrôle de l'exécution des travaux de gros œuvre

Le contrôle implique un suivi général et périodique du Chantier suivant l'évolution et la difficulté des travaux, le contrôle du respect du permis d'urbanisme et les plans, mais n'implique pas de surveillance permanente.

La tâche de contrôle de l'Architecte ne concerne que les tâches indiquées et décrites ci-dessus. Le Maître d'ouvrage doit consulter l'Architecte pour toute modification du Projet de Construction et des travaux de finition non planifiés pour évaluer son impact sur la structure et la stabilité.

L'Architecte s'assure du bon état des travaux exécutés et du bon déroulement des travaux conformément au Projet de Construction, du suivi des règles de l'art et du contrat. Le nombre de visites de chantier est déterminé par l'Architecte en fonction du programme. Le contrôle ne diminue en rien la responsabilité des entrepreneurs à l'égard des règles de bonne exécution.

Option : Les visites de chantier supplémentaires demandées par le Maître d'ouvrage et que l'Architecte ne considère pas comme étant nécessaires, seront facturées séparément.

Compte tenu du caractère régulier mais non permanent des visites sur chantier, il n'est pas anormal que des défauts soient constatés plus tôt par le Maître d'ouvrage ou des tiers. Dans un tel cas, le Maître d'ouvrage en informera l'Architecte immédiatement. La constatation ultérieure d'un défaut ne peut être considérée comme un manquement dans le cadre du contrôle du chantier. L'Architecte fera des remarques en temps opportun et prendra les mesures nécessaires.

Le Maître d'Ouvrage s'assure que le chantier est accessible en permanence à l'Architecte afin qu'il puisse, à tout moment, procéder à son inspection. L'Architecte disposera des clés nécessaires et ne devra pas convenir d'un rendez-vous pour pénétrer sur le chantier.

L'Architecte établit des rapports de chantier dans lequel il décrit l'état d'avancement du Projet de Construction, donne des instructions aux entrepreneurs exécutifs, et

mentionne les défauts. Les rapports de chantier constituent un écrit des visites ou interventions de chantier à l'initiative de l'Architecte ou sur demande. L'architecte envoie ces rapports par courrier électronique aux parties concernées. Les rapports de chantier engagent les entrepreneurs pour les recommandations si aucune contestation ne leur a été formulée endéans un délai de 2 jours ouvrables à compter de leur réception.

4.2.5.2 Le contrôle de l'exécution des travaux de finition

Le contrôle des travaux de finitions est limité aux travaux suivants : (à énumérer). L'Architecte établit des rapports de chantier et les envoie à l'entrepreneur concerné.

4.2.6. L'examen des rapports d'avancement et les factures

L'examen implique que l'Architecte contrôle si le rapport d'avancement/la facture correspond aux matériaux fournis et les travaux réalisés par rapport à l'offre de l'entrepreneur concerné. Il informera le Maître d'ouvrage sur ses conclusions. Le Maître d'ouvrage est responsable du paiement ou de contester les factures.

Afin de pouvoir effectuer cette tâche correctement, le Maître d'ouvrage remettra toujours les rapports d'avancement et les factures à l'Architecte en temps opportun. Si ces documents ne sont pas remis, l'Architecte ne peut en assumer la responsabilité.

4.2.7. Assistance à la réception

Cette assistance comprend le conseil au Maître d'ouvrage sur la prise ou non de décisions concernant le refus, l'acceptation, la compensation, l'inexécution partielle de l'entrepreneur ou l'invocation de la clause contractuelle de dommages et intérêts.

4.2.8. Attestation As-Built

Uniquement pour la région flamande

A la demande du Maître d'ouvrage l'Architecte peut remettre une attestation As-Built conformément aux articles 4.2.7 et 4.2.8 du Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

4.3 Architectes collaborateurs

La répartition des tâches entre les Architectes collaborateurs est la suivante : ...

5. INFORMATIONS SUR LA DROIT CONCERNANT LA CONSTRUCTION

Chaque Projet de Construction est soumis à diverses lois. Celles-ci sont énumérées autant que possible au sein de l'Annexe 17.1 afin d'en informer le Maître d'ouvrage. Il doit s'informer sur les dernières normes et, si nécessaire désigner des experts reconnus en la matière. L'Architecte peut fournir des informations supplémentaires au Maître de l'ouvrage à sa

demande, sous-entendu que l'Architecte n'est pas un expert juridique et n'en assume donc pas la responsabilité.

6. OBLIGATIONS DU MAITRE D'OUVRAGE

- a. Le Maître d'ouvrage doit fournir en temps utile les fonds nécessaires à l'exécution de la présente convention et du/des contrat(s) d'entreprise pour le Projet de Construction. Il paiera les honoraires de l'Architecte.
- b. Le Maître d'ouvrage transmet à l'Architecte en temps utile toutes les informations nécessaires à l'élaboration du Projet de Construction comme décrit au sein de l'article 2. Il signe toutes les demandes d'obtention des permis pour le Projet de Construction et exercera tous les moyens d'appel auprès des autorités ou des tiers concernés. Tous les documents administratifs ou civils ayant trait au Projet de Construction sont transférés immédiatement à l'Architecte.
- c. 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, par écrit dans un délai de xx jours après leur réception.
- d. Le Maître d'ouvrage fixe librement, en fonction du Projet de Construction, son choix sur les entrepreneurs compétents, solvables et qui sont en ordre avec leurs obligations sociales et fiscales, y compris les assurances obligatoires ou demandées par l'Architecte. Le Maître d'ouvrage fera la demande des attestations. Il choisit des experts techniques compétents sur avis de l'Architecte.

La clause suivante est d'application uniquement pour les projets dans les régions Bruxelles – Wallonie :

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 pour la promotion de l'entreprise indépendante.

- e. Le Maître d'ouvrage prévient par écrit l'Architecte de l'obtention du permis d'urbanisme et, ensuite, du début des travaux. Les modifications apportées au Projet de Construction et leurs conséquences doivent être signalées par le Maître d'ouvrage immédiatement et par écrit à l'Architecte.
- f. Le Maître d'ouvrage s'engage à ne pas interférer dans la mission confiée à l'Architecte. Il s'abstient notamment de donner des ordres directement à/aux entrepreneur(s). Si nécessaire ou à la demande de l'Architecte, le Maître d'ouvrage met le/les entrepreneur(s) ou d'autres intervenants dans la construction en demeure d'obtempérer aux remarques émises par l'Architecte, et le cas échéant, exige l'exécution en droit ou procède au remplacement de l'entrepreneur par mandat judiciaire.
- g. Le Maître d'ouvrage qui se réserve l'exécution de certains travaux s'engage à exécuter ces travaux dans les règles de l'art et dans les délais requis pour ne pas distordre le planning du Projet de Construction. Lorsque le Maître d'ouvrage prend en charge la

livraison des matériaux, il se déclare compétent à les contrôler et à vérifier leur conformité aux spécifications du cahier des charges. Il garantira également leur livraison dans les délais.

h. Clause uniquement d'application pour les Maître d'ouvrage B to B

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 requis au sein du cahier des charges ou au contrat d'entreprise.

i. Clause uniquement d'application pour la région Bruxelles – Wallonie

A chaque paiement, le Maître d'ouvrage vérifie la validité de l'enregistrement de l'entrepreneur.

j. Clause uniquement d'application pour les Maîtres d'ouvrage B to B

Le Maître d'ouvrage doit pour tout paiement vérifier si l'entrepreneur a des dettes fiscales et / ou sociales et, éventuellement, faire des retenues et effectuer les paiements au profit des autorités fiscales et / ou de l'ONSS. Toutes les conséquences du non-respect de ces obligations restent exclusivement à charge du Maître d'ouvrage.

Il informe l'Architecte des montants versés à l'entrepreneur(s)/au fisc/à l'ONSS.

k. Réglementation de construction

Le Maître d'ouvrage s'engage à respecter les obligations qui lui sont imposées dans les règlements, comme décrit au sein de l'Annexe 17.3, et qui comprennent, entre autres, la sécurité et la santé, la performance énergétique, la certification d'assainissement des sols, l'archéologie, la collecte des eaux pluviales. Ces obligations ne peuvent être considérées comme des tâches incombant à l'Architecte.

l. Assurance obligatoire pour tous les acteurs de la construction pour l'édification d'habitations en Belgique

Le Maître d'Ouvrage ne pourra admettre sur le chantier que des entrepreneurs et acteurs intellectuels de la construction qui présenteront des attestations d'assurance RC décennale et les communiqueront à l'Architecte.

m. Le Maître d'ouvrage coopérera à la réception des travaux de construction dès la première demande.

7. HONORAIRES DE(S) L'ARCHITECTE(S)

7.1. Les honoraires de l'Architecte sont convenus comme suit :

7.1.1. Honoraires pour la mission du Projet de construction

Chaque Architecte détaille ici sa méthode de calcul et la méthode de facturation.

Option : Les honoraires de l'architecte sont déterminés par un pourcentage sur la valeur réelle globale du Projet de Construction, sans taxes, c'est-à-dire sur toutes les dépenses réelles jusqu'à l'achèvement complet, sans imputation de rabais ou de moins-values et de la valeur économique des travaux propres exécutés par le Maître d'ouvrage.

Les montants indiqués dans cet article pour les allocations horaires et/ou forfaitaires suivent l'indice santé. A chaque anniversaire de la date du contrat, les prix unitaires mentionnés sont ajustés au nouvel indice. L'indice de base est celui de 2 mois précédant le mois de signature. Le nouvel indice est celui de douze mois plus tard.

7.1.2. Autres missions et Prestations supplémentaires :

Calcul en régie, xxx EUR/heure

- les modifications demandées par le Maître d'ouvrage, un tiers ou une autorité,
 - les modifications au Projet de Construction après l'étude de sol concernant la capacité de charge,
 - les modifications au Projet de Construction après la projet définitif,
 - la faillite de l'entrepreneur ou le prestataire de service,
 - un prolongement d'un Projet de Construction de plus de trois mois,
 - les circonstances exceptionnelles imprévisibles indépendantes de la volonté des Parties,
 - les interventions exceptionnelles des administrations gouvernementales.
-
- pour les demandes de primes,
 - les demandes de connexion aux services d'utilité,
 - la reprise d'un mur mitoyen, le bornage
 - des enquêtes préliminaires,
 - les prestations du coordinateur sécurité et santé,
 - la mise en ordre avec les réglementations comme le Règlement Général de la Protection du Travail ou autres réglementations non liées au droit de la construction,
 - Planification et coordination des différents entrepreneurs.

7.1.3. Frais

Les frais seront facturés séparément :

- Les plans et dossier, fournis en un exemplaire papier ou en format électronique, seront remis gratuitement au Maître d'ouvrage. Les exemplaires supplémentaires seront facturés à xx euros,
- la prime de l'assurance responsabilité civile de l'Architecte qui est calculée en pourcentage du coût de la construction,

- les prestations d'assistance pour les mesures supplémentaires imposées par les autorités en matière de PEB/ventilation/sécurité,
- Les déplacements en dehors d'un rayon de 15 km à partir du siège de l'Architecte seront facturés à l'indemnité kilométrique des fonctionnaires, soit actuellement xx €/km.
- Un coût forfaitaire de xx est facturé pour l'ouverture et la gestion du dossier. Ce forfait comprend les déplacements, les copies, les primes d'assurance, les frais d'archivage, etc...

7.1.4. Taxes et impôts

La Taxe sur la Valeur Ajoutée et autres taxes éventuelles sur les honoraires sont à la charge du Maître d'ouvrage et ne sont pas inclus dans les montants ci-dessus.

7.2. Exigibilité des honoraires

A définir en fonction du calcul des honoraires : en tranches, mensuellement ou par phase

Les honoraires sont provisoirement calculés sur base du budget repris à l'article 3.4. Le solde sera calculé sur le coût réel.

Exemple

L'échelonnement des paiements est le suivant :

- 10% mise en service : à la signature du Contrat d'Architecture,
- 15% Avant-projet : à la délivrance de l'avant-projet,
- 15% Projet Définitif : lors de la remise du projet définitif utilisé pour la demande du permis d'urbanisme,
- 30% Projet d'exécution : à l'émission des documents d'appel d'offres,
- 30% Contrôle sur chantier : en fonction de l'avancement des travaux depuis le début du chantier.

7.3. Délais et conditions de paiement

Les paiements des honoraires se feront dans les 15 jours suivant l'envoi de la note d'honoraires de l'Architecte, exclusivement par virement sur le compte bancaire IBAN BExx xxxx xxxx xxxx.

Toute contestation d'une note d'honoraires et les motifs de la contestation devront être notifiés par écrit à l'Architecte dans les quinze jours de son envoi.

(Maître d'ouvrage professionnel)

Toute somme due à l'Architecte et non payée dans les 15 jours de son échéance sera majorée, sans mise en demeure, de plein droit de xx % (taux ECB + 8), et avec 40 euros, à titre de frais de recouvrement forfaitaires, sans préjudice des frais réels de recouvrement.

(Maître d'ouvrage privé)

En cas de non-paiement dans les 15 jours, le Maître d'ouvrage sera, après mise en demeure par l'Architecte et après un délai supplémentaire de 15 jours, redevable d'intérêts de retard au taux d'intérêt légal en plus du montant de la facture. En outre,

la facture est majorée de 40 euros à titre de frais de recouvrement forfaitaires, sans préjudice des frais de recouvrement réels.

A défaut de paiement à la date d'échéance, l'Architecte aura le droit de suspendre ses prestations, notamment l'introduction de la demande de permis, les appels d'offres, le contrôle durant la phase de gros-œuvre et la réception, après en avoir avisé, avec délai, le Maître d'ouvrage et l'entrepreneur, et de réclamer une indemnisation pour sa perte de revenus ou les frais encourus pour ses auxiliaires durant la suspension. Il signalera également de l'arrêt du chantier durant la phase de gros-œuvre au Conseil Provincial de l'Ordre des Architectes, à la Commune.

8. RECEPTION DES TRAVAUX

8.1. Réception des gros œuvres

Une fois que la phase des gros œuvres du Projet de Construction est terminée (cfr. Article 4.2.4.1), la partie la plus diligente peut convoquer une réunion avec toutes les parties du Projet de construction afin de procéder à la réception. Si le Maître d'ouvrage ne le fait pas dans un délai d'un mois après la fin des travaux ou que la phase de finition est débutée, ou qu'il paie intégralement toutes les factures sans réserve écrite, il sera considéré d'avoir accepté tacitement les travaux.

Les Parties décident que la réception emporte acceptation des travaux dans leur état apparent, à l'exception des réparations notifiées par écrit. La date de la réception constitue le point de départ des périodes des garanties contractuelles et légales.

L'Architecte assiste le Maître d'ouvrage lors de la réception. Il lui indique notamment que les défauts éventuels doivent être réparés ou donner lieu à une moins-value durable, ou encore qu'il doit refuser la réception.

La réception est constatée par un procès-verbal (sauf lors d'une acceptation tacite des travaux), signé par le Maître d'ouvrage, l'Architecte, les prestataires de services éventuels, et l(es) entrepreneur(s). Le Maître d'ouvrage adressera le procès-verbal pour notification aux parties absentes ce jour-là.

La responsabilité décennale de l'Architecte court à compter de la date de Réception.

8.2. Réception des finitions

Une fois qu'un des travaux de finitions du Projet de Construction est terminé (cfr. Article 4.2.4.2), la partie la plus diligente peut convoquer une réunion avec les parties concernées afin de procéder à la réception. Si le Maître d'ouvrage ne le fait pas dans un délai de 1 mois après la fin des travaux, qu'il occupe le bâtiment, poursuit les travaux de finitions ou paie intégralement toutes les factures sans réserve écrite, il sera considéré comme ayant accepté tacitement les travaux.

Les Parties décident que la réception emporte acceptation des travaux dans leur état apparent, à l'exception des réparations notifiées par écrit. La date de la réception constitue le point de départ de la période contractuelle de garantie **pour les vices véniels cachés.**

Pour la livraison d'un lot de travaux de finitions, cela s'applique à l'entrepreneur concerné et la tâche y associée de l'Architecte.

9. ASSURANCES

9.1. Architecte

L'Architecte assure sa responsabilité civile professionnelle conformément à la réglementation relative à l'assurance responsabilité professionnelle obligatoire des architectes, souscrite auprès de la compagnie *AR-CO, BE0406.067.338, NBB 330, Rue Tasson- Snel 22, 1060 Bruxelles, tél. 02.538.66.33, e-mail info@ar-co.be*, sous le numéro de police xxx.

Les garanties sont les suivantes :

- **La responsabilité pour la construction d'habitations en Belgique** est suivant la loi du 31 mai 2017 la responsabilité contractuelle pour les manquements graves mettant en péril la stabilité ou la solidité du Bâtiment ainsi que l'étanchéité au vent et à l'eau du gros œuvre fermé, jusqu'à 10 ans après la réception et la responsabilité non-contractuelle vis-à-vis de tiers pour fautes,
- **La responsabilité pour d'autres constructions** est la responsabilité contractuelle pendant le chantier pour les manquements graves mettant en péril la stabilité ou la solidité du Bâtiment ainsi que l'étanchéité au vent et à l'eau du gros œuvre fermé jusqu'à 10 ans après la réception suivant l'article 1792 du Code Civil ancien et la responsabilité non-contractuelle vis-à-vis de tiers pour fautes,

9.2. Maître d'ouvrage

Le Maître d'ouvrage s'engage à souscrire une assurance de responsabilité pour les travaux qu'il exécute personnellement ou pour les livraisons qu'il prend en charge. **Il fournit la copie de la police Tout Risques Chantier (TRC) à l'Architecte.**

Dès la première réception des travaux et au plus tôt à la réception du gros œuvre fermé, le Maître d'ouvrage assurera le Projet de construction pour les dommages résultants d'un incendie, tempête, grêle et pression de la neige.

9.3. Assurances facultatives

9.3.1 Assurance Tous Risques Chantier

Les Parties (définir laquelle) souscriront un contrat d'assurance « Tous Risques Chantier » couvrant toutes les parties au Projet de Construction au titre d'assurés (= tous les « partenaires construction ») : le(s) Maître de l'ouvrage, tous les entrepreneurs et leurs sous-traitants, les co-traitants et leurs sous-traitants, les Architectes, les ingénieurs stabilité, les ingénieurs-conseils, les coordinateurs de sécurité, les bureaux d'étude, les fournisseurs avec placement sur chantier...

Cette assurance comprendra une division I "Dommmage à l'ouvrage" (assurance de chose).

Celle-ci couvrira tous les dommages à l'ouvrage en cours de construction, sans qu'il faille, au préalable, déterminer les responsabilités.

Pour les travaux de transformation d'un bâtiment existant, une extension sera prévue au contrat pour couvrir le **"Bien existant"**.

Les dommages résultant d'une erreur, d'un défaut ou d'une omission dans la conception, les calculs ou les plans ainsi que du vice propre des matériaux seront explicitement couverts dans la police (**clause "Faulty part"**)

Elle comprendra également une division II "Assurance de Responsabilité" couvrant la responsabilité non-contractuelle (articles 1382 à 1386 ancien CC) ainsi que la responsabilité sans faute due aux "troubles de voisinage" (article 544 de l'ancien CC - art 3 : 101 et 102 CC) de tous les assurés.

La police TRC devra, en outre, prévoir explicitement :

- sauf en cas de malveillance, **un abandon de recours envers tous les assurés, ce y compris vis-à-vis de leurs assureurs respectifs ;**
- une **période de maintenance** de minimum 1 an à partir de la réception provisoire

9.3.2. Autres

- Assurance Construction Habitation

Couvre les conséquences des faillites des entrepreneurs gros œuvre durant les travaux

- ...

10. RESPONSABILITES DE L'ARCHITECTE

10.1. Obligations de moyen

Les obligations d'Architecte sont des obligations de moyens. L'inexécution éventuelle de ses obligations et tâches ne lui sont imputables qu'au cas où il aurait commis une faute qu'une personne prudente et raisonnable placée dans les mêmes circonstances n'aurait pas commise.

Le Maître d'ouvrage doit plus particulièrement prouver la faute de l'Architecte dans les activités suivantes, pour autant qu'elles soient reprises dans la liste des tâches décrites à l'article 4: dans la conception en fonction des techniques de construction (en vigueur), dans ses avis, en cas d'établissement tardif des plans ou de transmission tardive de documents, pour le choix d'autres experts techniques ou pour son rôle de contrôle du chantier, en cas de dépassement du budget. L'Architecte n'est pas responsable de ne pas avoir obtenu le permis d'urbanisme, à l'exception de sa faute intentionnelle ou de faute grave. En signant la demande de permis d'urbanisme, le Maître d'Ouvrage déclare être d'accord avec le projet introduit. Si l'Administration et/ou le Maître d'Ouvrage imposent ou introduisent des modifications qui ne figurent pas dans les règlements d'urbanisme et/ou que les informations sont incomplètes ou incorrectes, et/ou que des modifications sont apportées après l'établissement des plans pour la demande de permis d'urbanisme, cela donne droit à des indemnités complémentaires.

Optionnel

L'Architecte ne se porte pas garant pour l'obtention des exigences PEB et de ventilation.

10.2. Autres prestataires de services de la construction

L'ingénieur en stabilité, le géomètre, le coordinateur sécurité et santé, le rapporteur PEB, l'ingénieur en techniques spéciales, ou autres prestataires de services ne sont ni des auxiliaires, ni des sous-traitants, ni des préposés de l'Architecte désigné. L'Architecte n'est pas responsable des erreurs dans leurs conseils, ni de ceux des experts techniques qui sont consultés pour le Projet de Construction.

L'Architecte n'est pas responsable des défauts dans l'exécution du Projet de Construction par l'entrepreneur(s), de leur exécution tardive, ni des défauts des matériaux mis en œuvre. Il n'est pas responsable des erreurs des autres acteurs de la construction, y compris les éventuels non-accès à la profession et le non-respect des leurs obligations sociales et fiscales.

10.3. Responsabilité jusqu' à la réception du Projet de Construction

La réception par phase comme décrite au sein de l'article 8 met fin aux obligations contractuelles de l'Architecte et vaut acceptation des prestations de l'Architecte. L'architecte se porte uniquement garant pour les lacunes ou les vices pour lesquels des réserves ont été émises par écrit, pour l'assistance à la réception et la garantie repris au sein de l'article 10.4.

A partir du jour de la réception le Maître d'ouvrage prend en charge l'entretien du Projet de Construction réceptionné.

10.4. Responsabilité après réception du Projet de Construction

10.4.1 A compter de la réception commence la garantie pour vices cachés véniels du gros œuvre ou des différentes finitions, pour une durée de 3 ans. Le Maître d'ouvrage doit prouver la faute de l'Architecte lors de la survenance d'un vice. Il doit mettre l'Architecte en demeure endéans les 6 mois après la constatation du vice, et au plus tard jusqu'à 6 mois après la période de garantie.

10.4.2 L'Architecte assume également sa responsabilité civile contractuelle pendant dix ans à partir de la date de réception de la phase d'exécution du gros œuvre pour ses fautes causant des vices graves qui mettent en péril la stabilité, la solidité ou l'étanchéité du gros œuvre fermé (comme stipulé dans les articles 1792 et 2270 du Code Civil ancien).

10.5. Réparation du dommage et réduction du dommage

Si l'Architecte a commis une faute avérée, il exécutera, en premier lieu, la tâche personnellement en nature ou la fera exécuter par l'entrepreneur ou l'expert technique. Le Maître d'ouvrage ne peut exiger aucune indemnité supplémentaire pour ceci.

Si une réparation en nature est impossible, l'Architecte n'est tenu d'indemniser que le dommage matériel et immatériel consécutif, raisonnablement prévisible. Quant à la responsabilité décennale visée à l'article 10.4.2, seul le dommage matériel et immatériel consécutif ouvre droit à indemnisation.

Le Maître d'ouvrage doit prendre les mesures raisonnables pour prévenir et limiter les éventuelles conséquences dommageables. Les frais raisonnables pris en charge à cet effet peuvent, en cas de faute de celui-ci, être récupérés auprès de l'Architecte. Si le Maître d'ouvrage ne prend aucune mesure, malgré une notification en ce sens de l'Architecte, le dommage en résultant sera à sa charge.

En cas d'erreurs concomitantes de l'Architecte et d'autres acteurs de la construction entraînant la survenance de dommages pendant le chantier ou des vices cachés véniels après la réception, l'Architecte n'est tenu d'indemniser le Maître de l'ouvrage ou de réparer les dommages que dans la mesure du pourcentage de sa faute par rapport au pourcentage de faute mis à charge des autres acteurs de la construction.

11. RESPONSABILITES DU MAITRE D'OUVRAGE

Le Maître d'ouvrage est responsable des écarts par rapport aux Permis d'Urbanisme et les plans approuvés, qu'il a ordonné, ou réalise lui-même, ou qu'il accepte expressément ou tacitement.

Le Maître d'ouvrage ne peut admettre sur le chantier que les entrepreneurs et acteurs intellectuels de la construction qui présentent une attestation d'assurance valable pour la responsabilité décennale (pour tous) et la responsabilité professionnelle (pour les acteurs intellectuels de la construction).

Le Maître d'ouvrage est responsable de la certification de toutes les installations.

Le Maître d'ouvrage est responsable de la déclaration PEB. Il est responsable de la nomination du rapporteur, de la préparation d'un pré-calcul pendant la phase de conception, de la soumission de la déclaration de début des travaux dans les temps et de la soumission de la déclaration PEB dans les délais.

Le Maître d'ouvrage est tenu de déposer une déclaration de ventilation. Il est responsable de la nomination du rapporteur, de la préparation d'un pré-calcul pendant la phase de conception, et de la soumission du prédimensionnement de la ventilation et de la déclaration des performances de ventilation dans les délais impartis.

Le Maître d'ouvrage est responsable de la vérification des cotisations fiscales et sociales du ou des entrepreneurs avant chaque paiement et en supporte les conséquences financières. Pour ce faire, il vérifie le site web du Service Public (<https://www.checkobligationretenue.be/>).

Le Maître d'ouvrage est responsable pour la prévention et toute indemnisation pour les troubles anormaux de voisinage.

12. FIN ET RUPTURE DU CONTRAT

Le Contrat d'Architecture prend fin à la réception de la totalité du Projet de Construction, en cas de résiliation ou du paiement du solde définitif des honoraires dus.

Le Contrat d'Architecture ne prend pas fin en cas du décès de l'Architecte, ni suite à la passation de l'Architecte en personne morale, ni avec la vente du Projet de Construction. En cas de décès, la convention sera transférée à un architecte choisi par le Maître d'ouvrage et le successeur légal de l'Architecte. Le Maître d'ouvrage s'engage à payer aux héritiers les honoraires pour les phases réalisées. Lors de la passation en personne morale, l'accord est transféré à cette personne morale. Le contrat sera transféré à l'acheteur lors de la vente du Projet de Construction.

Les Parties peuvent décider d'un commun accord de résilier le présent contrat. Si la demande de permis d'urbanisme a été déposée, le Maître d'ouvrage doit désigner un

autre Architecte pour la phase d'exécution du gros œuvre et payer les honoraires dus pour les services rendus jusqu'à la résiliation du présent contrat.

Lorsque l'exécution du présent contrat ne peut être poursuivie pour des motifs qui ne sont pas imputables à l'une des Parties, tels que, entre autres, la force majeure, la maladie grave, ou le refus du permis d'urbanisme pour des raisons non imputables aux Parties, 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.

Les Parties peuvent renégocier l'accord en cas de changement de circonstances imprévisibles au moment de la conclusion du contrat, qui alourdissent excessivement l'exécution et qui ne sont pas imputables à l'une des Parties.

"Éviter la dissolution" car cela a un effet rétroactif jusqu'au début du contrat avec restitution de tous les honoraires.

Le Contrat d'Architecture peut être résilié après mise en demeure et un délai de réparation et de résiliation de 30 jours, moyennant le paiement des honoraires dus à l'Architecte pour les prestations accomplies, les frais encourus et les prestations supplémentaires :

- En cas d'immixtion du Maître d'ouvrage dans le projet ou l'exécution du Projet de construction, malgré un avertissement de la part de l'Architecte ;
- Lorsque le Budget de Construction est dépassé de plus de 15%, si les Parties ne trouvent pas de solution après concertation ;
- En cas de manquement grave d'une des Parties ;
- En cas de non-respect par le Maître d'ouvrage de l'obligation de faire ériger l'immeuble conformément à la réglementation ;

L'Architecte a le droit de dissoudre le présent contrat pour les raisons suivantes :

- Au cas où le Maître d'ouvrage ne donne pas son accord sur le projet endéans un délai de 15 jours à compter de son envoi et après mise en demeure écrite de l'Architecte ;
- Si le Maître d'ouvrage contracte avec un entrepreneur envers lequel l'Architecte a de sérieuses réserves quant à la capacité et à la solvabilité indispensables à la bonne exécution de l'ouvrage ;
- En cas d'absence de l'attestation de l'assurance obligatoire pour la construction d'habitations en Belgique dans le chef d'un des acteurs à la construction ;
- En cas de péremption du permis d'urbanisme dû au Maître d'ouvrage qui n'entreprend pas les travaux ou ne les poursuit plus ;

En cas de résiliation, le Maître de l'ouvrage est redevable de (x %) des honoraires prévus au budget.

En cas de résiliation unilatérale par le Maître d'ouvrage, il est tenu à des dommages-intérêts forfaitaires pour manque à gagner d'un montant de 10 % des honoraires prévus au budget.

En cas de résiliation unilatérale par l'Architecte, le Maître d'ouvrage paie les honoraires pour les phases et les parties de phases de construction accomplies.

En cas de résiliation anticipée, la durée de la responsabilité décennale de l'Architecte commencera à courir à la date de cette résiliation.

13. DROITS D'AUTEUR

L'Architecte, auteur d'une œuvre architecturale originale, est en droit de percevoir à ce titre des droits d'auteur et des brevets de tiers pour celle-ci. L'Architecte conserve ses droits d'auteur sur ses plans, ses études et ses avant-projets. Les droits d'auteur comprennent les droits moraux (le droit de diffusion, le droit de paternité, le droit au respect de l'intégrité) et les droits patrimoniaux (le droit de reproduction, de communication et de suivi). Il a le droit exclusif de reproduire les plans et la construction.

L'Architecte a le droit de signer son œuvre après achèvement, pour autant que la mention se fasse avec discrétion.

Le Maître d'ouvrage accepte et reconnaît le droit d'auteur de l'Architecte. Il ne peut faire exécuter les plans qu'une seule fois et doit obtenir l'accord de l'Architecte avant toute modification.

14. LOI APPLICABLE

Le Contrat d'Architecture est régi par le droit belge.

15. REGLEMENT DES LITIGES

Le Contrat d'Architecture régit pour les Parties leurs obligations principales. On ne peut pas y déroger par des pièces jointes, courriels électroniques, lettres, des plans ou rapports de chantier. Les modifications apportées au contrat se font par écrit intitulées «Annexe». Les modifications apportées au Projet de Construction doivent également être signées par les deux Parties.

Sauf en cas d'urgence, les Parties s'abstiennent de se poursuivre en justice sans avoir fait une mise en demeure au préalable. L'Architecte s'engage à répondre à toute plainte écrite du Maître d'ouvrage dans les 30 jours et par écrit.

Les Parties mettront tout en œuvre pour régler amiablement tout litige qui pourrait survenir à l'occasion de l'interprétation et de l'exécution du présent contrat, avec ou sans l'aide d'un tiers.

Seuls les tribunaux belges seront compétents pour traiter les litiges entre les Parties.

En cas de divergence d'opinion sur l'interprétation d'une clause du Contrat d'Architecture, l'interprétation la plus favorable, selon la pratique générale de la profession d'architecte, sera appliquée en faveur du Maître d'ouvrage.

Les mots en lettres majuscules font référence au sens qui leur est attribué sans ambiguïté dans le présent contrat.

La nullité éventuelle d'une disposition contractuelle ou d'une partie du présent contrat n'entraîne que la nullité de cette disposition et non la nullité de l'ensemble du Contrat d'Architecture.

16. DISPOSITIONS PARTICULIERES

16.1. Devoir de discrétion

En dehors du cas où il est appelé à témoigner en justice, il est interdit pour l'Architecte, de divulguer les secrets dont il a connaissance en vertu de son statut ou de sa profession.

16.2. Choix de domicile

Les Parties choisissent comme domicile pour chaque notification l'adresse figurant au sein du préambule.

16.3. Notification et écrit

La notification est la communication d'une décision ou d'un fait d'une Partie à l'autre Partie. Les notifications entre Parties sont faites par courriel électronique. Le Maître d'ouvrage accepte explicitement l'usage de ce mode de communication. L'adresse e-mail est reprise dans le préambule, et les Parties s'en notifieront mutuellement si elles souhaitent utiliser une autre adresse électronique.

Par « écrit » les Parties entendent : l'ensemble d'un message en signes alphabétiques ou numériques apposé sur un support durable et accessible pour les deux Parties : soit sur papier soit en tant que document électronique.

Une lettre recommandée peut être envoyée sur papier par la poste ou par voie électronique via une boîte aux lettres électronique authentifiée (eBox ou Doccle ou similaire).

16.4. Déclaration concernant les données privées

L'Architecte n'utilisera les données du Maître d'ouvrage que pour l'exécution du présent contrat et des obligations légales associées en matière de permis de construire ou d'environnement et d'attestation d'assurance obligatoire. Il traite les données dans des fichiers et via des installations informatiques de son propre bureau ou dans un espace cloud qui lui est réservé. Il n'utilise pas les données à des fins de marketing, ni ne les vend ou ne les loue à des tiers. Le Maître d'ouvrage peut consulter les données, les faire rectifier ou supprimer après la fin du contrat.

Les données personnelles sont limitées à l'identification du Maître d'ouvrage, comme indiqué dans le préambule de cet accord.

16.5. Droit de rétraction

Cette convention est conclue après discussion et négociation, et elle ne contient donc pas un droit de rétraction.

17. ANNEXES

17.1 Informations concernant le droit de la Construction

17.2 Description du Projet de Construction (avant-projet - dossier d'appel d'offres - ...)

17.3 Attestation d'assurance obligatoire Responsabilité décennale habitation (encore à délivrer)

Fait à xx, le xx/xx/20xx.

En autant d'exemplaires que de Parties, chacune reconnaissant avoir reçu le sien.

En un exemplaire signé électroniquement, dont chaque Partie reçoit une copie.

L'Architecte.
(signature)

Le Maître d'ouvrage.
(signature)

ANNEXE 17.3 Informations concernant le droit de la Construction

Les obligations en matière de construction sont en grande partie contenues dans les décrets suivants :

- *Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening*
- *Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)*
- *Code Wallon du Développement Territorial (CoDT)*

a. Coordinateur sécurité-santé (CSS)

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 l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles et notamment quant à son obligation légale de désigner un coordinateur en matière de sécurité et de santé qui coordonne à la fois la conception et la réalisation des travaux de construction.

Le texte intégral peut être obtenu gratuitement sur le site du Moniteur Belge : info.moniteur@just.fgov.be

La phase d'étude du projet de construction ne peut commencer avant qu'un coordinateur-conception n'ait été désigné, ni la phase d'exécution avant qu'un coordinateur-construction n'ait été désigné.

b. La Performance Energétique du Bâtiment

Certificat de performance énergétique en Wallonie

- ***Pour: habitations***
- ***Indique : si le bâtiment (en tout ou en partie) satisfait aux exigences de la PEB. La PEB signifie la performance énergétique des bâtiments. Le certificat de performance énergétique est mis à la disposition du propriétaire pour chaque construction. De plus, il vous renseigne sur les investissements qui***

vous permettent d'économiser de l'énergie et s'amortissent rapidement. Enfin, grâce à ce certificat, les futurs candidats locataires et propriétaires peuvent comparer et estimer la qualité énergétique des biens immobiliers sur le marché.

- **Accordé par:** le Département de l'Energie et du Bâtiment durable de la Direction générale opérationnelle Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie de la Région wallonne.

Plus d'informations sur energie.wallonie.be

Certificat de performance énergétique en Région de Bruxelles-Capitale

- **Pour:** habitations et bureaux
- **Indique :** si le bâtiment (en tout ou en partie) satisfait aux exigences de la PEB. La PEB signifie la performance énergétique des bâtiments. **Le certificat de performance énergétique** est mis à la disposition du propriétaire pour chaque construction. De plus, il vous renseigne sur les investissements qui vous permettent d'économiser de l'énergie et s'amortissent rapidement. Enfin, grâce à ce certificat, les futurs candidats locataires et propriétaires peuvent comparer et estimer la qualité énergétique des biens immobiliers sur le marché.
- **Remarque:** Depuis le 1er novembre 2011, vous devez transmettre, une copie du certificat de performance énergétique au futur locataire.
- **Accordé par:** Bruxelles Environnement.
- **Plus d'informations :**
<http://www.environnement.brussels/thematiques/batiment/la-performance-energetique-des-batiments-peb>

La ventilation est obligatoire en cas de nouvelle construction et de rénovations en profondeur. Cette disposition a été prise afin de garantir un climat intérieur sain dans des logements toujours mieux isolés. Le niveau E auquel les nouveaux logements doivent satisfaire continuera de baisser.

- c. Les règlements concernant l'assainissement des sols
Le 18 Février 2009 le « Décret relatif à la gestion des sols » en Wallonie est publié dans le Moniteur Belge. Ce décret est en vigueur dès le 18 mai 2009.

<http://environnement.wallonie.be/legis/solsoussol/sol003.htm>

Ce décret oblige dans des cas précis : a) de procéder à une étude d'orientation; b) le cas échéant, de procéder à une étude de caractérisation; c) le cas échéant, de procéder à un assainissement; d) de prendre des mesures de sécurité et e) de prendre des mesures de suivi.

<http://www.environnement.brussels/thematiques/sols/la-legislation-sur-les-sols-pollues/quelles-sont-les-legislations-sol-en-vigueur>

Pour la Région bruxelloise:

La directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (DPEB ou Directive sur la performance énergétique des bâtiments **2002/91/CE**) et du conseil du 16 décembre 2002 a été transposée en Région de Bruxelles-Capitale par l'ordonnance relative à la performance énergétique et au climat intérieur des

bâtiments du 7 juin 2007, l'article 5, § 1er, l'article 17, §§ 3 et 4, modifié par l'ordonnance du 14 mai 2009, l'article 18, § 5, l'article 25, § 2, inséré par l'ordonnance du 14 mai 2009, et l'article 41. Plusieurs arrêtés d'exécution définissent les exigences PEB, la forme et le contenu des documents, les exceptions, le certificat de performance énergétique et l'accréditation des conseillers PEB. Le présent arrêté et les articles 18, §§ 2, 4 et 5 et 25 de l'ordonnance entrent en vigueur le 1er mai 2011 pour les mises en vente des habitations individuelles et le 1er novembre 2011 pour les autres types de transactions visés à l'article 18, § 2 de l'ordonnance.

d. Recherche d'archéologie préventive

Les Services régionaux de l'archéologie doivent donner leur feu vert avant que le permis de construire soit accordé. Le chantier peut être fortement retardé si des fouilles archéologiques préventives sont ordonnées.

Voir : <https://patrimoine.brussels/agir/aspects-legaux/archeologie-preventive>

En Wallonie, les textes légaux relatifs au Patrimoine faisaient partie intégrante du CWATUPE, voir maintenant avec le CoDT.

Pour la région bruxelloise: La Direction des Monuments et Sites se charge de l'élaboration de l'atlas du sous-sol et des découvertes archéologiques de la Région. Elle organise des fouilles préventives et des suivis de chantiers en collaboration avec plusieurs institutions scientifiques. Elle élabore également les dossiers de protection des sites archéologiques.

e. Les arrêtés relatifs aux normes de qualité des logements

Contrôle de l'électricité : Un nouveau raccordement électrique doit être contrôlé (certificat de contrôle RGIE) avant sa mise en service (arrêté royal du 8 septembre 2019). Afin de renforcer la sécurité des installations électriques, les propriétaires doivent faire contrôler les installations électriques domestiques tous les 25 ans. Les personnes qui vendent un bien immobilier construit avant 1981 doivent également pouvoir présenter un rapport de contrôle électrique.

Inventaire et certificat amiante à partir du 23 novembre 2022: Lors de la vente ou le transfert de droit (hors héritage) d'un bien immobilier construit en Flandre avant 2001, un certificat amiante est obligatoire.

En ce qui concerne la vente d'un appartement, 2 certificats amiante doivent être présentés: celui des parties communes et celui du lot individuel. Si le certificat pour la partie privative est obligatoire à partir du 23 novembre 2022, celui pour les parties communes ne sera obligatoire qu'à partir du 1er mai 2025.

A partir de 2032, un certificat d'amiante devra être établi pour chaque bâtiment construit avant 2001.

Le certificat d'amiante contient des informations sur la présence d'amiante dans l'immeuble et vérifie si l'immeuble est sûr du point de vue de l'amiante. Une attestation amiante est le résultat d'un inventaire amiante d'un bâtiment. L'attestation est délivrée par l'OVAM pour chaque bâtiment séparément.

- f. **Droit de la sécurité sociale et les obligations fiscales**
Le Maître d'ouvrage est conjointement et solidairement responsable avec l'entrepreneur pour les dettes sociales et fiscales au montant de la valeur du travail. Si l'entrepreneur a des dettes sociales au moment du paiement d'une facture, le Maître d'ouvrage doit retenir 35% et les reverser à la Sécurité Sociale ; dans le cas de dettes fiscales la retenue est de 15% et doit être reverser au ministère des Finances. Cette exigence ne concerne pas au Maître d'ouvrage - personne physique qui réalise un projet de construction à des fins strictement privées. Les informations actuelles sont disponibles sur les sites suivants : www.economie.fgov.be, www.socialsecurity.be, www.minfin.fgov.be.
- g. **Le traitement des eaux usées**
L'assainissement est destiné à la fois l'assainissement et le traitement des eaux usées. Un bâtiment qui est créé doit avoir un système de traitement des eaux usées. Le décret du 7 Novembre 2002 du Gouvernement wallon fixant les conditions complètes de fonctionnement des unités de traitement et des installations individuelles.
http://environnement.wallonie.be/publi/de/eaux_usees/
http://www.uvcw.be/no_index/publications-online/82-2.pdf
- h. Assurance obligatoire pour tous les acteurs de la construction résidentielle en Belgique.**
La loi du 31 mai 2017 oblige tous les acteurs de la construction à assurer la responsabilité civile décennale pour toute construction résidentielle en Belgique jusqu'à un maximum de 500.000 euros pour les dommages matériels et immatériels consécutifs.
Avant le début des travaux, les entrepreneurs et autres prestataires de services de la construction remettront une attestation d'assurance au Maître d'Ouvrage et à l'Architecte. Si nécessaire celle-ci sera exigée par l'Architecte.