

CONDITIONS PARTICULIERES POUR TRAVAUX DE CONSTRUCTION NEUVE

A. MISSION MINIMUM LEGALE :

L'Ordre des Architectes définit la mission minimum obligatoire des architectes en différentes étapes. Chaque étape correspond à un pourcentage de la valeur des travaux à réaliser (voir point C1)

Cette valeur correspond soit au budget fixé par le client et réactualisé après estimation, soit au prix estimé par l'architecte en fonction du programme énoncé par le client. Le montant des honoraires sera actualisé en fin de mission sur base de la valeur réelle des travaux.

- 1 - Avant-projet** **1,6%**
 - *Esquisse à l'échelle de 1% avec estimation calculée par unité de surface.*
 - *Maximum 3 esquisses.*
 - *Visite auprès des administrations suite à l'accord du client.*
- 2 - Permis d'urbanisme** **2,4%**
Plans, coupes, façades à 1% nécessaires à la demande de permis d'urbanisme
- 3 - Plans & détails d'exécution** **0,8%**
Plans d'exécution à 2% et plans de détails à fournir au fur et à mesure de l'avancement des travaux.
- 4 - Cahier des charges et/ou métré descriptif**..... **0,8%**
Description des travaux à réaliser : matériaux et mode de mise en œuvre souhaités pour la demande de prix.
- 5 - Contrôle et réception** **1,6%**
L'architecte détermine le nombre, le moment et la périodicité de ces contrôles. Il ne s'agit nullement d'une surveillance de chantier.
- 6 - Vérification mémoires** **0,8%**
Contrôle des factures pour libération de celles-ci avant paiement, analyse et conseil sur les décomptes durant et en fin de chantier.

TAUX POUR L'ENSEMBLE DE CES MISSIONS:

8% de 0 à 200.000 €

7,5% pour la tranche de 200.000€ à 550.000€

7% pour la tranche de 550.000€ à 1.400.000€

B. MISSIONS COMPLEMENTAIRES A DETERMINER :

- 7 - Métré détaillé & estimation au stade de l'avant-projet** **0,8%**
- *A la demande du Maître de l'Ouvrage*
- 8 – Majoration pour exécution par corps de métier séparés**..... **1,5%**
A convenir en fonction du budget et de la complexité du chantier.
- 9 - Maquette ou Perspective** rémunération à convenir
A la demande du Maître de l'Ouvrage

C. CONDITION D'EXECUTION DU CONTRAT :

C1. Les points 1 & 2 seront toujours calculés sur la valeur globale des travaux y compris les postes réalisés ou pris en charge par le Maître de l'Ouvrage, à l'exclusion des peintures, du mobilier intégré et de l'aménagement des abords lorsque ces postes sont exclus de la mission de l'architecte. Au cas où le Maître de l'Ouvrage réalise ou coordonne lui-même une partie importante du chantier, le budget sera estimé sur base d'un prix de construction au m2 brut (murs compris) de 1100 €/m2 htva .

C2. Les points 3,4,5 & 6 sont calculés sur base de la valeur des travaux effectivement repris dans la mission de l'architecte.

C3. L'architecte est obligé par la loi d'effectuer le contrôle des travaux soumis à permis d'urbanisme car sa responsabilité décennale est engagée sur ces postes. Dès lors, en cas de permis d'urbanisme, les points 3,4 & 5 devront être confiés à l'architecte au minimum pour les lots suivants: gros-oeuvre, charpente, couverture et menuiseries extérieures.

C4. Lorsque le maître de l'ouvrage prend lui-même en charge une partie des travaux que ce soit leur exécution ou leur coordination et que ces travaux ne requièrent pas le concours obligatoire d'un architecte (voir art. 262,263,264 & 265 du CWATUPE en RW), l'architecte est exonéré de toute responsabilité sur ces travaux.

Il est présumé qu'une mission pour laquelle aucun honoraire n'a été convenu ou réglé à l'architecte est visée par l'alinéa ci-dessus.

C5. L'architecte ayant l'obligation d'assurer la valeur globale du chantier, même s'il n'a pas perçu d'honoraires sur une partie des travaux dont le maître de l'ouvrage assume la responsabilité (point C4), une prime d'assurance supplémentaire sera facturée au maître de l'ouvrage. Elle s'élève à 2,8 ‰ de la valeur de ces travaux.

C6. Echéances de facturation

- Un acompte de 500,00€ htva est demandé au moment de la confirmation de l'étude préliminaire. Cette somme est à déduire de la facture de l'avant-projet
- Le point 1 est facturé à l'approbation de l'avant-projet
- Le point 2 est facturé et acquitté au moment du dépôt du permis d'urbanisme à l'administration
- Les points 3 & 4 sont facturés au moment de la commande des travaux aux entrepreneurs
- Les points 5 & 6 correspondent à la réalisation concrète du bâtiment et sont facturés au fur et à mesure de l'avancement des travaux.
- Le point 6 peut être pris en charge par le client qui en assume dès lors la responsabilité complète (vérification des métrés, négociations, courriers...etc.).

C7. Après acceptation de l'avant-projet définitif, en cas de modification importante du projet pour exécution non imputable à l'architecte, celui-ci aura droit à une rémunération pour le travail supplémentaire. Celle-ci sera calculée en régie avec un maximum de 2,4% des travaux pour les plans, 0,8% pour le cahier des charges et 0,8% pour le métré détaillé avec estimation.

C8. Au cas où la mission confiée à l'architecte serait interrompue avant la réalisation de l'avant-projet, les prestations déjà effectuées à la demande du client seront facturées comme suit:

- Heures de visites, conseils, estimations, croquis, esquisses, déplacements..etc: 50 € /heure pour les collaborateurs et 75,00€/heure pour les associés
- Frais de déplacements: 0,32 € / kilomètre.

Toute mission complémentaire non prévue au contrat sera facturée aux mêmes taux horaires.

C9. Les prix indiqués ci-dessus ne comprennent pas la TVA qui est de 21% sur les honoraires

C10. Les conditions présentes sont particulières et données dans le but d'établir clairement la relation de collaboration entre l'Architecte et le futur Maître de l'Ouvrage. L'architecte reste ouvert à d'autres modalités (forfait...etc). Les conditions particulières complètent et en cas de contradiction, prévalent sur les conditions générales de la convention architecte/maître de l'ouvrage ci-annexée.

REMARQUES IMPORTANTES

- 1. ENREGISTREMENT DES ENTREPRENEURS** : l'architecte attire l'attention du Maître de l'ouvrage sur la nécessité de travailler avec des entrepreneurs enregistrés dans la catégorie des ouvrages soumissionnés faute de quoi, il sera tenu de retenir 85% du montant de la facture (50% pour l'ONSS et 35% pour le FISC). L'architecte n'assume aucune conséquence financière consécutive aux défaillances des autres partenaires à l'acte de bâtir, en ce compris l'absence d'enregistrement.
- 2. COORDINATION SECURITE DE CHANTIER** : Le maître d'ouvrage à l'obligation légale de désigner ou faire désigner par son architecte un coordinateur de Sécurité et Santé pour la phase projet et exécution.
- 3. ESSAIS DE SOL** : Le Maître d'ouvrage s'engage à faire réaliser à ses frais des essais de résistance du sol à la compression.
- 4. PRIMES**: Toute demande d'assistance en matière de primes, subsides et autres avantages doit faire l'objet d'un complément de mission expressément stipulé et convenu.
- 5. CERTIFICATION PEB** : Le présent contrat NE PORTE PAS sur les exigences en matière de performance énergétique des bâtiments (PEB). Le maître d'ouvrage a l'obligation légale de désigner un responsable PEB avant l'introduction du permis d'urbanisme.

En date du :

Le MAITRE DE L'OUVRAGE

L'ATELIER DE LA GRANGE