

---

# ETUDE PREALABLE

**Date :** 30/08/2022

**Dossier :** PROSP\_GEORGES\_HUBAR

**Objet :** Rénovation d'une maison d'habitation

**Chantier :** Rue Jean Damard 77 B-4163 Anthisnes

**Référence cadastrale :** ANTHISNES 3DIV/TAVIER ; Section A ; Numéro 136f

---

## 1. PARTIES CONTRACTANTES

### Le Maître d'Ouvrage

M. et Mme Julien Hubar et Daphnée Georges  
domiciliés Avenue des Sillons 14 B-4100 Boncelles  
contractant en leur nom personnel.

GSM : 0489 18 18 66

E-mail : Hubarjulien@gmail.com, Georgesdaphnee@gmail.com

### L'Architecte

PUR ARCHITECTURE SRL

n° BCE : BE0747.466.558

Inscrit auprès du Conseil de l'Ordre des Architectes de la province de Liège sous le numéro de matricule : 3004373

GSM : 0487 289 925

E-mail : info@purarchitecture.be

## 2. OBJET DU CONTRAT

Il est exposé, à titre préliminaire, qu'en vertu de l'article 4 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'Architecte, il est obligatoire de recourir au concours d'un Architecte pour l'établissement des plans et le contrôle de l'exécution des travaux soumis à permis.

La présente convention n'est annexée ou complétée d'aucun autre document.

Le Maître d'Ouvrage s'engage à transmettre à l'Architecte, en temps utiles, les informations nécessaires à l'exécution de cette mission, en ce compris les données juridiques en sa possession (les titres de propriété, servitudes, limites séparatives, règlement de copropriété éventuel, etc.), le programme qui définit ses attentes et ses besoins si celui-ci n'est pas déjà défini précisément dans le cadre de la présente convention, les données techniques en sa possession (levés des géomètres, plan de bornage, etc.) et lui donne par la présente autorisation expresse de procéder aux recherches nécessaires auprès des administrations et des tiers en vue de la réalisation du programme annoncé.

Le Maître d'Ouvrage signale disposer d'une enveloppe budgétaire d'environ de 120.000,00 euros, toutes taxes comprises. En cas d'acceptation d'une mission d'architecture (phase 2), il est informé qu'à ce montant s'ajouteront les honoraires de l'Architecte, et que d'autres dépenses (certificateur PEB, ingénieur, coordinateur sécurité santé, ingénieur techniques spéciales, géomètre, sondage de sol, études de percolation, dessin de mobilier) seront à sa charge. Le Maître d'Ouvrage déclare qu'il est en mesure de disposer des fonds et se chargera des démarches qu'implique leur libération éventuelle. Le présent contrat a notamment pour objet de vérifier l'adéquation entre le programme du Maître d'Ouvrage et le budget envisagé. Ce budget peut être grandement influencé par des choix de mode de construction ou de matériaux. L'attention du Maître d'Ouvrage est attirée sur le fait que le montant stipulé est une estimation et non le coût réel des travaux. Le respect du budget de la construction ne peut être considéré comme une obligation de résultat, même si l'estimation fait partie de cette étude.

~~L'enveloppe financière n'est pas définie à ce stade par le Maître d'Ouvrage. L'Architecte estime le budget des travaux en fonction du programme défini à XXX euro, toutes taxes comprises. Cette étude lui permettra de déterminer par la suite s'il peut ou non supporter le coût des travaux envisagés. Le budget des travaux peut être grandement influencé par des choix de mode de construction ou de matériaux. L'attention du Maître d'Ouvrage est attirée sur le fait que le montant stipulé est une estimation et~~

~~non le coût réel des travaux. Le respect du budget de la construction ne peut être considéré comme une obligation de résultat, même si l'estimation fait partie de cette étude.~~

Ne sont pas compris dans le budget des travaux les points suivants :

- Appareils éclairage, domotique, sonorisation ou alarme
- Appareil sanitaires et robinetterie
- Panneaux solaire ou photovoltaïques
- Abords (allées, pavage, terrasses...), plantations, dépollutions ou désamiantages
- Réalisation des impétrants depuis le domaine public vers le domaine privé ou leur modification
- Mobilier sur mesure (cuisine, placard intégré,... )

Le programme du Maître d'Ouvrage est défini comme suit : rénovation d'une maison d'habitation.

## 2.1. La mission confiée

### Phase 1 : l'étude préalable (objet de la présente convention)

Établissement d'une esquisse avec un maximum de deux phases de modifications sur la base de l'esquisse proposée. Cette étape se compose des différentes vues en plans ainsi que de quelques perspectives intérieure et/ou extérieure qui seront envoyées au format PDF et BIMX. La production de documents complémentaires (élévations, coupes, images photo-réalistes) sera facturable en régie, en supplément à la présente mission. Cette première phase est limitée à l'étude de la faisabilité du programme du Maître d'Ouvrage. Les parties ne s'engagent donc pas quant à l'exécution d'un quelconque travail immobilier défini.

L'Architecte analysera le programme fourni par le Maître d'Ouvrage, visitera les lieux et prendra connaissances des données juridiques, techniques et financières qui lui sont communiquées.

L'Architecte établira les études préliminaires qui ont pour objet de vérifier la constructibilité de l'opération au regard des règles d'urbanisme sans pouvoir garantir une acceptation directe ou non conditionnée de la part de l'administration communale, de vérifier sa faisabilité, d'établir une esquisse du projet répondant au programme. La mission ne comprend cependant aucun audit technique quant à l'état du terrain ou des bâtiments existants, l'Architecte n'étant aucunement tenu de procéder à des investigations ou sondages quelconques, ceux-ci étant présumés exempts de vices ou caractéristiques anormales (à défaut de documents attestant du contraire qui lui seraient soumis par le Maître d'Ouvrage).

L'Architecte établira une fourchette du coût prévisionnel des travaux et le calendrier prévisible de leur réalisation. Il se prononcera, le cas échéant, sur l'adéquation de l'enveloppe financière et du calendrier prévisionnel du Maître d'Ouvrage avec les éléments du programme.

Les parties ne prennent par la présente aucun engagement quant à la poursuite d'une mission ultérieure d'Architecte (phase 2). Le présent contrat ne vaut donc pas comme point de départ du projet de construction.

### Phase 2 : la mission d'architecture (à titre informatif)

-Développement de l'esquisse en vue de l'établissement d'un avant-projet avec un maximum de deux phases de modifications sur la base de l'avant-projet proposé. Les vues en plan et perspectives seront envoyées au format PDF. La production de documents complémentaires (élévations, coupes, images photo-réalistes) sera facturée en régie, en supplément à la présente mission. Sur base de l'avant-projet final, établissement d'un estimatif synthétique des coûts du projet.

-La constitution du dossier administratif et l'établissement des plans nécessaires en vue de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme.

-La constitution du dossier de soumission (plans et métré) et la demande de prix en entreprise générale et l'analyse des éventuels différents devis obtenus. Sur base des offres retenues il sera possible d'identifier précisément le coût des travaux qui sera à considérer comme base de calcul des honoraires de l'architecte.

-La collaboration aux opérations de soumission et d'adjudication

-L'établissement du dossier d'exécution utile au bon déroulement du chantier.

-Le suivi du chantier comprend le gros-œuvre fermé et les parachèvements intérieurs.

-Le contrôle de la conformité des travaux exécutés aux stipulations du marché et aux règles de l'art. Ce contrôle n'est pas une surveillance, l'Architecte n'est pas le garant de la bonne exécution d'entreprise à l'égard du Maître d'Ouvrage. Le contrôle implique une coordination des travaux mais non des entreprises. L'Architecte ne peut être rendu responsable des retards d'exécution par les entreprises, sauf si le retard lui est personnellement imputable.

-La coordination des différents intervenants techniques (PEB, coordinateur sécurité santé, ingénieur, techniques spéciales, géomètre, dessin de mobilier, essais de sol...).

-Le contrôle et la vérification des factures. L'Architecte signifie par écrit au Maître d'Ouvrage son accord ou son désaccord sur le paiement des factures dont il a reçu copie maximum 8 jours calendrier après avoir été consulté.

-Accompagnement lors des réceptions provisoires et définitives.

## 3. HONORAIRES DE L'ARCHITECTE

Cette offre ne comprend pas :

- La mission de responsable PEB (obligatoire en cas de demande de permis d'urbanisme)

- La mission de coordinateur sécurité-santé (obligatoire en cas de demande de permis d'urbanisme)
- Les frais liés à l'intervention d'un ingénieur (obligatoire en cas de percement de murs porteurs)
- Le dessin des éventuels mobiliers sur mesure et des aménagements intérieurs
- Établissement d'états des lieux
- Étude techniques spéciales
- Géomètre
- Essais de sol et de percolation
- Dessin du mobilier
- Établissement de plans as built des techniques spéciales et des finitions intérieures
- Audit énergétique
- Le relevé topographique des terrains à bâtir, le relevé des constructions existantes et des constructions avoisinantes
- Les études du sol elles-mêmes et les sondages qui vont de pair avec cette dernière, les travaux de terrassement, etc.
- Les recherches et les enquêtes concernant les conduits souterrains, les restes de fondations et les autres obstacles cachés
- Les études techniques proprement dites relatives la stabilité, l'électricité, le chauffage, les sanitaires, l'équipement intérieur, l'aménagement de jardin et les autres techniques spécialisées
- Les formalités administratives relatives à la reprise des murs mitoyens
- Les expertises
- Toutes démarches relatives aux primes énergétiques

### 3.1. Les honoraires de l'Architecte sont répartis de la manière suivante:

**Phase 1** – 2.700,00 euros HTVA répartis comme suit :

35% à la remise des plans de situation existante

30% après la présentation de l'esquisse et avant toutes modifications

35% à la remise des documents PDF de l'esquisse finale et du coût prévisionnel du projet

**Phase 2** – 9,5%, soit 11.400,00 HTVA\* (auxquels sont déduits les honoraires de la phase 1) répartis comme suit :

15% à la remise des documents PDF de l'avant-projet final accompagné de son métré détaillé

35% au dépôt du dossier pour demande de permis d'urbanisme

20% à la remise des documents PDF d'exécution

5% au début de l'exécution du chantier

15% à la moitié du chantier

5% en phase finale du chantier

5% à la réception provisoire

\* 10.260,00 HTVA si la mission de suivi se limite au gros-œuvre fermé (90% des honoraires mentionnés ci-dessus).

Ces honoraires sont applicables en cas d'exécution de l'ensemble des travaux par entreprise générale.

En cas de travaux réalisés par des entreprises séparées : 1,5% du montant des travaux HTVA s'ajoutant aux 11.400,00 euros.

En cas de demande de mission d'architecture d'intérieur : 20% de la valeur des travaux HTVA correspondants aux postes 11 à 20 repris aux métré et cahier des charges.

### Font partie de la mission d'architecture d'intérieur (et non de la mission d'architecture) :

- Choix des matériaux (sols, murs...)
- Accompagnement en showroom et chez les fournisseurs (1 visite par poste dans un rayon de 40km)
- Études d'éclairage et choix du type d'éclairage
- Études des couleurs et matières
- Choix des appareils sanitaires
- Dessin du mobilier et des éléments sur mesure (menuiseries, ferronneries...)

### 3.2. Conditions de paiement

Les paiements des honoraires se feront au grand comptant suivant l'envoi de la note d'honoraires par l'Architecte.

Toute contestation d'une note d'honoraires et les motifs de la contestation devront être notifiés par courrier recommandé à l'Architecte dans les sept jours.

Les honoraires non payés dans le délai fixé au premier alinéa porteront intérêt de plein droit et sans mise de demeure préalable, au taux légal, augmenté de 3%. L'Architecte pourra réclamer une indemnité forfaitaire égale à 10% du solde exigible des honoraires, avec un minimum de 75 EUR. L'Architecte est autorisé à suspendre ses prestations si les honoraires ne sont pas payés dans un délai de 45 jours après l'envoi.

### 3.3. Prestations et frais supplémentaires

Toute prestation supplémentaire à l'accomplissement de la mission définie par la présente convention, et non imputable à l'Architecte, est rémunérée par le Maître d'Ouvrage au tarif horaire de 85,00 euros/heure HTVA.

## 4. RESPONSABILITES ET ASSURANCES

---

4.1 - L'Architecte assume sa responsabilité civile professionnelle, telle qu'elle est notamment définie par les articles 1792 et 2270 du Code civil, dans les limites de la mission qui lui est confiée.

4.2 – La responsabilité civile de l'Architecte est couverte par la compagnie d'assurance PROTECT (police **00/R.14289**) ainsi que la garantie décennale. Cette garantie, due par l'Architecte, bénéficie aux propriétaires successifs du bâtiment en vertu des articles 1792 et 2270 du code civil.

## 5. DROITS D'AUTEUR

L'Architecte, auteur d'une œuvre architecturale originale, est en droit de percevoir à ce titre des droits d'auteur et de brevet et d'en tirer juste profit. Dans le cadre du présent contrat, l'Architecte conserve ses droits d'auteur et notamment l'entière propriété artistique de ses plans, études, avant-projets, etc. avec l'exclusivité des droits de reproduction de ceux-ci et de l'œuvre exécutée. L'Architecte conserve toujours ses droits d'auteur et notamment l'entière propriété artistique et intellectuelle des études et documents qu'il fournit au Maître d'Ouvrage avec l'exclusivité des droits de reproduction et de diffusion, sous quelque forme que ce soit, tant des documents que de l'ouvrage, sur lequel il a en outre le droit de faire apposer sa signature à ses frais. Le maître de l'ouvrage et ses ayant-droit ne peuvent les utiliser à d'autres fins que celles prévues à la présente convention.

Dans le cas où la mission venait à être interrompue, pour quelle qu'en soit la raison, les documents graphiques et/ou numériques établis par l'Architecte ne pourront être transférés ou utilisés sans son accord exprès.

## 6. LITIGES

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. Dans l'hypothèse où la procédure amiable n'aboutit pas, seuls les tribunaux de Liège seront compétents pour connaître du litige entre parties. Suivant la loi du 26 juin 1963 le Conseil de l'Ordre au tableau duquel l'Architecte est inscrit peut également intervenir dans les différends en matière d'honoraires et ce, à la demande conjointe des parties.

---

Fait à Embourg, le

En autant d'exemplaires que de parties, chacune reconnaissant avoir reçu le sien. Les parties déclarent que chaque article de la présente convention a été intégralement négocié, discuté et accepté. Le Maître d'Ouvrage déclare avoir pu poser toutes les questions qu'il souhaitait à l'Architecte quant au fait de lui confier ses données personnelles, pour l'exécution de la mission d'architecture.

La présente convention a été signée après un temps de réflexion de 8 jours minimum.

L'Architecte, pour accord,

Le Maître d'Ouvrage, pour accord,