

INFORMATIONS GÉNÉRALES DU DEVIS CI-AVANT

Le détail repris dans le présent devis ci-avant reprend une estimation horaire de chaque phases (réunions incluses) constituant l'ensemble d'une mission d'architecture d'intérieur standard. Le montant total de nos honoraires sera établi après un décompte final des prestations qui auront été effectuées en fonction du temps réel d'exécution, de vos besoins et de vos demandes ; sauf dans le cadre d'un forfait fixe indiqué. (Un décompte intermédiaire vous est toujours communiqué après chaque phases) Les frais de déplacement s'élèvent à 80€htva par déplacement par collaborateur. Ces frais seront totalisés et ajoutés à la facture de solde à la fin de la mission. Les travaux prévus en régie : plans, travaux administratifs au-delà de ce qui est prévu dans les différentes phases reprises ci-avant (95euros/heure htva/par collaborateurs) Les paiements des factures doivent être effectués dans un délai de 15 jours à compter de la date d'envoi. Une demande de délais prolongé de maximum 60 jours est possible uniquement sur demande et sous réserve d'acceptation moyennant des frais financiers de 3% du montant des factures.

CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE & MISSION CONFIEE

Article 1: Généralités

Le maître d'ouvrage déclare être plein propriétaire du terrain/du bâtiment à rénover, acquis par acte authentique et déclare disposer de toute autorisation requise pour exécuter des travaux au bâtiment.

Afin que L&+ soit en mesure de réaliser sa mission, le maître d'ouvrage veillera à ce que l'architecte d'intérieur dispose de toutes les informations nécessaires et utiles (avant que les études ne soient entamées), notamment: les plans existants du bâtiment, tout documents, prescriptions, courriers, ... émanant des administrations communales, de la sécurité civile, d'un architecte, titre de propriété, baux et contrats de location etc. et/ou toutes autres informations, qui pourraient avoir un impact quelconque sur la mission confiée à l'architecte d'intérieur, devra être fournie par le maître d'ouvrage au commencement de la mission.

1.1. Accomplissement des formalités

L&+ n'est investi d'aucun mandat l'autorisant à représenter le maître d'ouvrage tant auprès des administrations que des entreprises et d'une manière générale, des tiers du présent contrat. Le maître d'ouvrage s'engage à accomplir les formalités et souscrire les actes juridiques nécessaires à l'exécution de la mission confiée à L&+ et ce en temps utile et conformément au calendrier d'exécution de la mission.

A cet égard, L&+ assistera le maître d'ouvrage pour la préparation des documents nécessaires et relevant de sa compétence uniquement.

1.2. Programme du projet

Le projet sera conçu en fonction du programme que le maître d'ouvrage a présenté à l'architecte d'intérieur en vue de la réalisation des travaux avec ou non un objectif budgétaire limité. Les montants constituent toujours une estimation et s'expriment toujours hors tva. Les budgets seront toujours établis après l'obtention des devis des entrepreneurs. Le montant et/ou l'objectif budgétaire ne constitue pas le prix de l'ouvrage convenu avec l'architecte d'intérieur et n'engage nullement sa responsabilité au cas où le coût véritable du projet dépasserait ce montant. Par rapport au budget, l'architecte d'intérieur n'est chargé que d'une obligation de moyens et en aucun cas chargé d'une obligation de résultat. Le prix de l'ouvrage final sera fixé entre le maître d'ouvrage et les entrepreneurs.

ARTICLE 2: MISSION ET OBLIGATIONS DE L'ARCHITECTE D'INTERIEUR

2.1 Les Parties définissent le programme suivant, qui constitue la base contractuelle de la mission : Objectif principal ; Contraintes fonctionnelles, Exigences esthétique ; Budget global indicatif des travaux (hors honoraires) ; Délai souhaité d'achèvement ;

Toute modification substantielle du programme, du budget ou des choix validés donnera lieu à une adaptation des honoraires et/ou des délais. Le Maître d'ouvrage reconnaît que le respect du budget prévisionnel dépend notamment des conditions du marché, des offres des entreprises et des modifications demandées en cours de projet.

2.2 L'Architecte d'intérieur demeure le conseiller artistique et technique du Maître d'ouvrage dont il sert les intérêts en toute conscience et diligence, conformément aux lois, à l'intérêt général et aux règlements déontologiques.

2.3 Le Maître d'ouvrage demandera, préalablement à l'intervention des partenaires de la construction sur le chantier, une attestation d'assurance de laquelle il doit ressortir que la responsabilité décennale, tel que visée par l'article 1792 du Code civil, est assurée. Le Maître d'ouvrage s'engage à désigner et à donner accès au chantier uniquement à des partenaires qui ont produit cette attestation.

En vue de permettre à l'architecte d'intérieur d'exécuter sa mission, le Maître d'ouvrage informera celui-ci en temps utile de la désignation des partenaires en question et de l'intervention planifiée.

L'assistance du suivi de chantier comprend un suivi général du déroulement des travaux et de leurs conformités aux plans approuvés et aux règles de l'art. L'Architecte d'intérieur assiste les entreprises pour leur permettre de comprendre et d'exécuter le concept, mais n'assume aucun devoir de contrôle des prestations réalisés par ces derniers.

Le suivi du projet ne comprend pas la surveillance constante ni la direction, ni le contrôle des travaux et se limite à un suivi des travaux réalisés par l'entrepreneur ou les travaux en voie de réalisation. L'Architecte d'intérieur n'a pas pour rôle le contrôle de l'exécution des travaux, seule l'entreprise des travaux est responsable de l'exécution de ses travaux conformément aux règles de l'art.

L'Architecte d'intérieur ne pourra être tenu responsable du fait que les travaux déjà réalisés doivent être démolis ou recommencés, suite à sa vérification. L'architecte d'intérieur ne pourra être tenu responsable du fait du refus de l'entrepreneur de réparer ses erreurs.

Le suivi se réalisera entre autres par des visites de chantier dont la fréquence et le moment seront déterminés de façon autonome par l'Architecte d'intérieur.

Chaque visite de chantier fera l'objet d'un compte-rendu de visite de chantier, qui sera communiqué à toutes les parties intéressées. La communication par courrier électronique vaudra communication.

L'approbation du rapport de chantier sera le premier point de l'agenda de la réunion prochaine. Les modifications et décisions importantes, notées dans le rapport de chantier, doivent être cosignées par le Maître d'ouvrage ou transmises aux parties concernées par courrier séparé.

L'Architecte d'intérieur ne peut pas être tenu responsable si l'entrepreneur ne réserve aucune suite aux observations et remarques formulées dans les rapports de chantier ou s'il refuse d'effectuer les modifications et/ou réparations requises.

L'Architecte d'intérieur assistera le Maître d'ouvrage lors de la réception des travaux effectués par l'Entrepreneur, dans le cadre des prestations prévues par l'Architecte d'intérieur conformément à sa Mission (article 1.3. et 2.1.). Son devoir consistera en l'assistance du maître d'ouvrage et de juger si les travaux effectués par l'entrepreneur ou les entrepreneurs sont conformes aux plans et au descriptif des travaux. Il avise le maître d'ouvrage si les manquements éventuels doivent donner lieu à une réparation ou à un refus pur et simple de la réception.

L'Architecte d'intérieur assistera le Maître d'ouvrage lors de la vérification des comptes ma. Il conseille le Maître d'ouvrage si les montants facturés correspondent aux travaux exécutés. Néanmoins, cette révision ne vaut pas l'approbation des factures, pour laquelle seul le maître d'ouvrage est autorisé. Le Maître d'ouvrage reste le seul responsable de son budget et de ses dépenses.

L'Architecte d'intérieur n'est pas le mandataire du Maître d'ouvrage.

Le Maître d'ouvrage reçoit tous les documents et toutes les informations relatives au projet de l'ouvrage. Le Maître d'ouvrage s'engage à la lecture complète de chaque document, à faire part de toutes ses remarques ou questions éventuelles qui doivent être et communiquées par écrit à l'Architecte d'intérieur avant l'exécution de tous travaux relatifs à celles-ci.

L'Architecte d'intérieur ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable en cas d'une incompréhension ou une mauvaise lecture des documents et informations communiquées aux différentes Parties et intervenants du projet.

L'Architecte d'intérieur s'engage se tenir à la disposition du maître d'ouvrage pour tout compléments d'informations, à répondre à toutes questions éventuelles et à fournir toutes les explications et éléments nécessaires à la bonne compréhension du projet.

L'Architecte d'intérieur signalera le cas échéant et au besoin au Maître d'ouvrage, si l'avant-projet réalisé nécessite l'obtention d'une autorisation urbanistique. Celle-ci devra dès lors être introduite par un architecte inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes, conformément à l'article 4 de la Loi du 20 février 1939. Le Maître d'ouvrage devra le mandater tant pour l'établissement des plans que pour le contrôle de l'exécution des travaux soumis à autorisation. Nonobstant l'article 2.6., dans le cadre de sa mission (articles 1.3. et 2.1.), l'Architecte d'intérieur peut être mandatée par le Maître d'Ouvrage pour réaliser des achats de mobiliers et d'accessoires dont il pourra assurer la réception et la mise en place avec, en cas de nécessité, le concours de professionnels qualifiés

L'Architecte d'intérieur est différent de l'entrepreneur général mandaté pour réalisation des travaux.

L'Architecte d'intérieur ne peut pas être tenu pour responsable d'aucunes malfaçon ou tout autres vices, si l'entrepreneur ne signale aucune remarque ou n'émet aucune réserve ou toute autre observation qui nécessiteraient d'effectuer des modifications et/ou réparations requises en vue de l'exécution de travaux dans le respect du CSTC et/ou la bonne exécution des travaux dans les règles de l'art.

L'Architecte d'intérieur rappelle au Maître d'ouvrage que l'entreprise générale qu'il contracte pour la réalisation des travaux à l'obligation et est tenu de signaler toutes les remarques, incohérences ou autres anomalies éventuelles remarquées sur les documents qui lui sont fournis, constatées sur le chantier ou lors de son développement et qu'il est le seul responsable de l'exécution des travaux.

2.4 La Mission de l'Architecte d'Intérieur ne contient que des obligations de moyen.

2.5 Sont exclues de la présente les prestations suivantes :

- Les recherches et les enquêtes concernant les conduits souterrains, les restes de fondations et les autres obstacles cachés ;
- Les études techniques proprement dites relatives à la stabilité, l'électricité, le chauffage, les sanitaires, les plans d'exécution d'aménagement de jardin et les autres techniques spécialisées;
- Les expertises.

L'architecte d'intérieur réalise toutefois les plans d'implantation nécessaires à la réalisation du projet, tels que détaillés dans le devis (notamment plans de constructions légères, plans de menuiserie, plans d'implantation électrique, plans d'implantation des équipements sanitaires et de chauffage, etc.), sans que ceux-ci ne constituent des plans d'exécution technique.

Si le maître d'ouvrage décide de confier une ou plusieurs de ces tâches à l'architecte d'intérieur, les prestations complémentaires seront rémunérées conformément à l'article 5.5 ci-après.

ARTICLE 3. CONSEILS TECHNIQUES

3.1 Les conseils techniques, tels que les ingénieurs, bureaux d'études ou autres spécialistes seront désignés par le Maître d'ouvrage qui en informera préalable l'Architecte d'intérieur. La réalisation des études spécialisées ne fait pas partie de la mission de l'Architecte d'intérieur. Elles feront l'objet de conventions spécifiques entre le conseil technique et le Maître d'ouvrage. Ce dernier s'engage à charger les conseils techniques du contrôle de l'exécution des travaux qui font l'objet des études et de les obliger à assurer leur responsabilité.

3.2 Le Maître d'ouvrage s'engage à mandater des entreprises aptes à établir les plans et documents techniques relatifs à leurs interventions. Ceux-ci seront transmis en temps utile à l'architecte d'intérieur pour vérification, sans que celle-ci ne constitue une validation technique, laquelle relève de la responsabilité des conseillers techniques.

3.3 Les devoirs de l'Architecte d'intérieur relatifs aux études spécialisées se limitent à :

- La vérification de la conformité des études spécialisées au concept de l'aménagement intérieur, fournir les directives nécessaires en vue de la coordination des contrôles respectifs ;
- L'intégration des résultats des études des conseils techniques dans le concept de l'aménagement intérieur.

3.4 Les conseillers techniques sont eux-mêmes responsables de la réalisation de l'étude, des retards, erreurs et modifications relatives à ces études, ainsi que du contrôle des travaux qui portent sur ces études spécialisées.

ARTICLE 4. DROITS DE PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

4.1 Les parties reconnaissent que tous les documents ou maquettes peuvent être considérés comme des œuvres au sens de la réglementation sur les droits d'auteur.

4.2 Le droit de propriété intellectuelle de l'Architecte d'intérieur sur ses œuvres trouve son fondement dans le code de la propriété intellectuelle. Sont ainsi protégés du seul fait de leur création : les plans, croquis, maquettes et ouvrages conçus par l'Architecte, qu'ils aient fait ou non l'objet d'un contrat de maîtrise d'œuvre.

4.3 Nonobstant le paiement d'honoraires, l'Architecte d'intérieur conserve tous les droits de propriété intellectuelle sur les plans, études, avant-projets, et le travail.

4.4 L'Architecte d'intérieur jouit, en tant qu'auteur, du droit au respect de son nom, de sa qualité et de son œuvre. Ce droit est attaché à sa personne. Il est perpétuel, inaliénable et imprescriptible. A la mort de l'auteur, il est transmis à ses héritiers.

L'Architecte d'intérieur a notamment le droit :

- D'inscrire son nom sur son œuvre, qu'il s'agisse des études et plans de conception ou de l'édifice lui-même, et d'exiger que son nom y soit maintenu ;
- De voir préciser ses nom et qualité à l'occasion de la publication des plans ou photos de l'édifice ;
- De veiller au respect de sa signature ;
- De s'opposer à la modification de son œuvre en cas de dénaturation.

4.5 Sauf disposition contraire prévue dans ce contrat, le Maître d'ouvrage est titulaire du droit de réaliser, en un seul exemplaire, le projet, objet du présent contrat. Ultérieurement, il ne peut entreprendre des travaux d'adaptations ou modifications de l'ouvrage, sans le consentement préalable de l'Architecte d'intérieur. Le Maître d'ouvrage s'engage à ne pas dénaturer l'œuvre.

4.6 L'Architecte d'intérieur autorise le Maître d'Ouvrage, qui l'accepte, à utiliser les images du projet et pour les seuls besoins de la promotion de l'Opération ou de son activité professionnelle, sous réserve :

- D'une part, du paiement régulier de ses honoraires dans les conditions fixées au présent contrat ;
 - D'autre part, de la mention de son nom sur toute reproduction ou représentation du projet ou des études y afférentes selon le (ou les) format(s) suivant(s) :
- L'Architecte d'intérieur s'engage sur le fait que toutes modifications peuvent être entreprises une fois la réception effectuée. Le Maître d'ouvrage est libre de pouvoir adapter, changer ou modifier son bien sans nécessité d'autorisation de la part de l'Architecte d'intérieur.
- Lorsque le Maître d'ouvrage poursuit, sans le concours de l'Architecte d'intérieur, auteur de l'œuvre, la réalisation de l'opération, objet du présent contrat, il respecte son droit moral et lui donne les moyens de s'assurer du respect de son œuvre.
- Dans le cas où le Maître d'ouvrage décide de transférer le permis de construire et/ou les plans du projet d'aménagement intérieur qu'il a obtenu dans le cadre du présent contrat, il veille au respect du droit d'auteur de l'Architecte d'intérieur et informe celui-ci du transfert du permis de construire au nouveau Maître d'ouvrage.
- 4.7 L'Architecte d'intérieur conserve ses droits d'auteur et notamment l'entière propriété artistique de ses études et plans avec exclusivité des droits de reproduction de ceux-ci et de l'œuvre exécutée et ce sous toutes les formes et de quelque manière que ce soit.
- 4.8 Le Maître d'ouvrage reconnaît à l'Architecte d'intérieur le droit de signer son œuvre. Les frais pouvant résulter de l'exercice par l'Architecte d'intérieur du droit de signer son œuvre sont à sa charge. En cas d'altération ou modification de l'œuvre, le propriétaire pourra être contraint d'enlever à ses frais, si l'Architecte d'intérieur en fait la demande, la signature apposée.
- 4.9 L'Architecte d'intérieur s'engage sur le fait que toutes modifications peuvent être entreprises une fois la réception effectuée. Le propriétaire est libre de pouvoir adapter, changer ou modifier son bien sans nécessité d'autorisation de la part de l'Architecte d'intérieur.
- 4.10 L'Architecte d'intérieur est autorisé à prendre ou à faire prendre des prises de vues photographiques ou cinématographiques intérieures ou extérieures du bâtiment avant occupation de l'immeuble, et moyennant accord préalable du Maître d'ouvrage après occupation dudit immeuble.
- 4.11 Le Maître d'ouvrage reconnaît avoir été informé que l'Architecte d'intérieur n'est aucunement tenu de transférer les plans en format digital (autocad/dwg).

ARTICLE 5 : FRAIS ET HONORAIRES

- 5.1 L'Architecte d'intérieur et le Maître d'ouvrage s'engagent à exécuter la présente convention de collaboration par étapes successives (définies dans le devis)
- L'Architecte d'intérieur établira un procès-verbal de chantier au minimum à l'issue de chaque phase du projet, afin de constater l'achèvement des prestations correspondant à cette phase.
- Chaque phase sera réputée définitivement acceptée :
- Soit par validation écrite expresse du Maître d'ouvrage ;
 - Soit à défaut de contestation écrite et motivée dans un délai de cinq (5) jours ouvrables à compter de l'envoi du procès-verbal.
- À défaut de contestation dans le délai précité, la phase concernée sera irrévocablement considérée comme conforme et acceptée, sans réserve.
- 5.2 Les honoraires pour cette mission sont calculés de la manière suivante : Chaque prestation est calculée sur le taux horaire de 95€ HTVA/heure par collaborateur.
- Le présent devis est un estimatif du montant total des honoraires. Les montants et heures de prestation estimées pourraient être revu à la baisse ou à la hausse selon le temps réel d'exécution en fonction des demandes du maître d'ouvrage uniquement ; sauf dans le cadre d'un forfait fixe indiqué dans le devis. Un décompte est communiqué mensuellement.
- 5.3 Les paiements des factures doivent être effectués dans un délai de 15 jours à compter de la date d'envoi. Les Parties renvoient expressément aux dispositions de la Loi du 2 août 2002 concernant la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales, notamment quant au taux d'intérêt applicable.
- En cas de défaut de paiement par l'une des Parties, l'autre Partie aura le droit, sans préjudice de son droit au remboursement des frais judiciaires conformément aux dispositions du Code judiciaire, de réclamer un dédommagement raisonnable pour tous les frais de recouvrement pertinents encourus par suite du retard de paiement.
- 5.4 Les factures seront émises sous le régime de la TVA au taux légal en vigueur, soit actuellement 21 %, et indiqueront clairement le montant hors TVA, le montant de la TVA et le montant total toutes taxes comprises.
- 5.5 En cas de demandes de prestations supplémentaires non comprises dans la présente mission, lesdites prestations seront facturées au taux horaire conformément à l'article 5.6.
- 5.6 Rémunération des prestations complémentaires

L'architecte d'intérieur s'engage à effectuer les prestations non comprises dans la présente convention conformément à l'article 1.3 ci-dessus en contrepartie d'un complément d'honoraires qui sera déterminé, soit par convention entre les parties, soit sur base des les tarifs suivants (TVA non comprise) :

Chaque prestation est calculée sur le taux horaire de 95€ HTVA/heure par collaborateur.

Les frais de déplacement s'élèvent 80€ HTVA/heure en Belgique. En dehors de cette zone, des frais de déplacements spécifiques seront facturé au prix coutant.

Les frais de déplacement à l'étranger (transport, hébergement, restauration, etc.) effectués dans le cadre de la mission d'architecte d'intérieur seront à charge du Maître d'ouvrage, sur justificatifs.

5.7 Le Maître d'ouvrage reconnaît que le devis en annexe correspond à estimation et non à un forfait fixe. En cas de divergence entre l'estimation et le prix définitif, l'Architecte d'intérieur ne pourra pas être tenu responsable sauf si la divergence découle d'une faute dans son chef.

5.8 Le taux horaire et/ou les honoraires forfaitaires pourront être révisés par avenant en cas de report du projet de plus de 12 mois ou de suspension de la mission pour des raisons indépendantes de l'architecte d'intérieur.

Dans ces hypothèses, l'architecte d'intérieur notifiera au client, par écrit, sa demande de révision des conditions financières. Les nouvelles conditions feront l'objet d'un avenant signé par les deux parties avant la reprise de la mission.

5.9 Dans le cas où L&+ se voit confier pour le compte du maître d'ouvrage l'achat de mobilier, tissus, équipements divers, L&+ se verra verser un acompte de 70% minimum ou provision par le maître d'ouvrage. Sans cet acompte, aucune commande ne pourra être passée. Ensuite, tout décaissement par L&+ pour le compte du maître d'ouvrage du fait de l'achat pour le compte de ce dernier des objets, meubles ou équipements, devra être couvert par le Maître d'Ouvrage dans les 15 jours à réception de facture, qui sera éditée à la mise à disposition des meubles et selon les commandes passées.

ARTICLE 6. PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES ET PROCÉDURE D'ACTIVATION

- 6.1 Toute prestation qui ne relève pas expressément de la mission définie à l'article 1.3. et dans le devis estimatif en annexe est réputée constituer une prestation complémentaire.
- 6.2 Les prestations complémentaires ne sont pas comprises dans les honoraires variables et/ou fixes convenus et feront l'objet d'une facturation distincte au taux horaire conformément à l'article 5.5.
- 6.3 Sans que cette liste soit limitative, constituent notamment des prestations complémentaires
- Toute modification du programme initial validé ;

- Toute modification des plans après validation écrite d'une phase (esquisse, avant-projet, projet définitif) ;
 - Toute modification résultante : d'une contrainte technique découverte en cours de projet; d'une demande des autorités administratives ; d'une modification budgétaire décidée par le Maître d'ouvrage ;
 - de choix techniques ou d'équipements entraînant une adaptation des plans, la vérification de leur compatibilité avec les éléments précédemment validés et la coordination entre les différents intervenants du projet (maître d'ouvrage, entreprises, ingénieurs, intervenants en voirie, parking, livraison, etc.).
 - La production de variantes supplémentaires au-delà de la 1ère proposition de situation projetée soumise à appel d'offre ;
 - Les réunions supplémentaires excédant le nombre de réunions prévues contractuellement ;
 - Les déplacements supplémentaires excédant le nombre de déplacements nationaux et internationaux prévus contractuellement ;
 - Les prestations urgentes demandées dans des délais réduits (moins d'une semaine) ;
 - Toute réunion exceptionnelle d'assistance et de conseil au maître d'ouvrage, organisée avec une ou plusieurs entreprises, en dehors des réunions de chantier et des réunions liées aux procédures d'appel d'offres ;
 - Toute mission d'expertise, médiation ou assistance en cas de litige ;
 - Toute mission relative à des éléments initialement exclus du périmètre (ex. mobilier non prévu, espace supplémentaire, coordination technique approfondie, etc.) ;
 - Toute prestation rendue nécessaire en raison d'informations incomplètes ou inexactes communiquées par le Maître d'ouvrage est également réputée complémentaire.
- 6.4 Toute demande de prestation complémentaire peut être formulée :
- ☐ par écrit (email suffisant) par le Maître d'ouvrage ;
 - ou
 - ☐ résulter d'une demande exprimée en réunion ou lors d'un échange oral.
- Dans ce dernier cas, l'Architecte d'intérieur adressera un Procès-verbal de suivi de chantier sous forme d'un email récapitulatif décrivant :
- la nature de la demande ;
 - son caractère complémentaire ;
 - une estimation indicative du nombre d'heures nécessaires, lorsque les éléments disponibles le permettent, laquelle pourra être ajustée en fonction des vérifications et échanges ultérieurs.
- 6.5 La prestation complémentaire sera réputée acceptée :
- soit par validation écrite expresse du Maître d'ouvrage ;
 - soit en l'absence de contestation écrite motivée dans un délai de 5 jours ouvrables suivant l'envoi du récapitulatif ;
 - soit par tout commencement d'exécution demandé ou accepté par le Maître d'ouvrage.
- À défaut de contestation dans le délai précité, le Maître d'ouvrage est irréfragablement présumé avoir accepté :
- le principe de la prestation complémentaire ;
 - son mode de facturation au taux horaire convenu.

ARTICLE 7 RESPONSABILITÉ DE L'ARCHITECTE D'INTÉRIEUR – ASSURANCES

- 7.1 La responsabilité contractuelle de l'architecte d'intérieur est régie par les lois en vigueur.
- La responsabilité pour les vices cachés légers qui ne sont pas visés par les articles 1792 et 2270 du Code Civil est limitée conventionnellement à une période d'un an à dater de la réception provisoire. Sous peine d'irrecevabilité, toute action en justice devra être intentée dans un délai raisonnable après la découverte de ce vice.
- La responsabilité de l'architecte d'intérieur ne pourra être engagée en cas de dérogation par le maître d'ouvrage des plans et dessins approuvés par les autorités publiques, études techniques et/ou spéciales. Le maître d'ouvrage garantira l'architecte d'intérieur contre toute réclamation dirigée contre lui en raison d'une infraction à la réglementation urbanistique résultant d'un fait imputable au maître d'ouvrage.
- L'architecte d'intérieur ne peut jamais être tenu responsable d'une exécution tardive. La réalisation du projet ainsi qu'un planning des travaux est établi avec l'accord des entreprises mandatées, le maître d'ouvrage et l'architecte d'intérieur. Dès lors les entreprises mandatées sont seules responsables du respect des délais validés dans le planning établis.
- 7.2 En cas d'inexécution, de mauvaise exécution ou d'exécution tardive par le maître d'ouvrage de ses devoirs, responsabilités et/ou de ses obligations, l'architecte d'intérieur est en droit de suspendre ou de différer l'exécution de sa mission et de ses obligations jusqu'à ce que le maître d'ouvrage ait satisfait aux siennes. Tous les frais et les charges résultants de la suspension ou du report sont à la charge du maître d'ouvrage.
- Si à la suite de la suspension de la convention, les parties conviennent de reprendre la mission, celles-ci s'entendront au préalable sur les modifications éventuelles du contrat qui peuvent être nécessaires en raison de la suspension, en ce compris les honoraires, les frais et le délai d'exécution éventuels.
- 7.3 Il est accepté de part et d'autre que l'architecte d'intérieur ne porte aucune responsabilité pour les erreurs des autres partenaires à la construction, qui interviennent dans la réalisation du présent ouvrage et vis-à-vis desquels il n'a aucune obligation contractuelle.
- 7.4 Le maître d'ouvrage accepte que l'architecte d'intérieur ne puisse jamais être tenu in solidum avec les autres intervenants dans le projet de construction, pour lesquels il n'a aucune obligation vis-à-vis du maître d'ouvrage pour les désordres non couverts par les art. 1792 et 2270 du CC. Ce dernier ne peut se tourner vers l'architecte d'intérieur que pour sa partie dans le dommage.
- 7.5 L'architecte d'intérieur ne peut être tenu responsable, même en ordre secondaire, pour les vices cachés affectant les matériaux et leur traitement imposé par le fournisseur ou le fabricant, sauf si le vice résulte d'un défaut de conseil ou d'une faute manifeste dans le choix du matériau.
- 7.6 L'architecte d'intérieur a souscrit une assurance qui garantit sa responsabilité civile et professionnelle.
- Cette police est valablement conclue auprès de la société Protect sous le numéro de police RC 00/A.14576 dont le siège social est établi à 1080 Bruxelles, Chaussée de Jette 221 (info@protect.be tel 02/411.41.14)
- 7.7 Le maître d'ouvrage accepte que la responsabilité civile de l'architecte d'intérieur soit limitée aux garanties assurées prévus dans la police d'assurance.
- 7.8 La responsabilité globale (qu'elle soit contractuelle, extracontractuelle ou autre) de l'architecte d'intérieur pour l'exécution de sa mission sera toujours limitée au montant ou aux montants au(x)quel(s) donne droit l'assurance responsabilité professionnelle souscrite par l'architecte d'intérieur, en ce compris le risque propre qui lui incombe éventuellement conformément à ladite assurance.
- Dans l'hypothèse où, pour une quelconque raison, l'assurance ne procède à aucune indemnisation, toute responsabilité sera toujours limitée au montant facturé pour l'exécution de la mission concernée. Ces limitations s'appliquent également aux revendications qui seraient dirigées du chef d'exécution de la mission contre toutes les personnes, associés, dirigeants et/ou collaborateurs indépendants, qui ont la qualité d'assurance au sens du contrat d'assurance.

7.9 Lorsqu'il apparaît que deux ou plusieurs cas de dommages résultent d'une même faute, ils seront considérés comme ne constituant qu'un seul cas de responsabilité, et la responsabilité sera par conséquent limitée au montant le plus élevé de ceux s'appliquant à la mission concernée. Sauf dispositions légale impérative contraire, les dommages résultant (a) d'une perte de profit, d'opportunités commerciales ou d'économies ou avantages escomptés, (b) de pertes ou dommages indirectes ne donneront lieu à aucune indemnisation.

7.10 Le maître d'ouvrage accepte qu'en cas de litige qui a un rapport avec l'exécution de la mission d'architecture d'intérieur et sans porter atteinte à l'article 1022 du Code Judiciaire quant à l'indemnité de procédure, chaque partie supporte elle-même les frais et les honoraires de leurs conseils juridiques, techniques et autres et que ce poste est exclu des éventuels dommages à indemniser. Le maître d'ouvrage accepte également que les parties ne puissent pas non plus s'appeler réciproquement en garantie pour les frais et honoraires des conseils juridiques, techniques et autres, des autres parties impliquées soit directement, soit indirectement dans le processus de construction.

7.11 La responsabilité de l'Architecte d'intérieur est strictement limitée aux prestations expressément définies dans le présent contrat.

Il est expressément convenu que l'architecte d'intérieur n'est pas architecte au sens de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte et n'assume aucune mission relevant légalement de la compétence exclusive d'un architecte inscrit à l'Ordre des Architectes. En conséquence :

- Tout dommage résultant d'une faute imputable à l'architecte légalement désigné pour le projet ne pourra en aucun cas être imputé à l'architecte d'intérieur ;
- L'architecte d'intérieur ne pourra être tenu responsable des manquements relevant de la mission propre de l'architecte, des ingénieurs ou des autres intervenants techniques.

Le Maître d'ouvrage reconnaît qu'il lui appartient, lorsque la loi l'exige, de désigner un architecte inscrit à l'Ordre et que la présente convention ne saurait être interprétée comme conférant à l'architecte d'intérieur une mission d'architecture au sens légal.

ARTICLE 8 : OBLIGATION DU MAITRE D'OUVRAGE

8.1 Le Maître d'ouvrage doit, avant d'entamer les travaux, informer l'Architecte d'intérieur par écrit de l'obtention du permis d'urbanisme/permis d'environnement, de l'implantation de l'immeuble par l'entrepreneur et du début des travaux.

L'architecte d'intérieur ne pourra pas être tenu responsable en raison de faits intervenus avant la notification visée

à l'alinéa précédent se rapportant à des décisions ou des actions dont il n'était pas au courant.

8.2 Le Maître d'ouvrage fixe son choix sur les édificateurs compétents qui lui fournissent la preuve de leur agrément, de leur enregistrement et/ou d'une preuve d'accès à la profession pour les travaux confiés.

Le Maître d'ouvrage contrôlera avant chaque paiement à un entrepreneur l'existence de dettes sociales et/ou fiscales de celui-ci et le cas échéant, il effectuera les prélèvements et versements en faveur du fisc et/ou l'ONSS.

Le Maître d'ouvrage s'interdit d'interférer dans la mission confiée à l'Architecte d'intérieur et notamment de donner des directives aux entrepreneurs à l'insu et sans en informer l'Architecte d'intérieur. Le Maître d'ouvrage mettra l'entrepreneur en demeure lorsque celui-ci ne suit pas les remarques de l'Architecte d'intérieur.

8.3 Le Maître d'ouvrage qui effectue lui-même des travaux se déclare compétent pour le faire. Il déclare connaître les règles de l'art et qu'il respectera celles-ci. Si l'Architecte d'intérieur constate en cours d'exécution que le Maître d'ouvrage n'est pas compétent pour exécuter les travaux, les Parties conviennent que le Maître d'ouvrage fera appel à un entrepreneur compétent qui fournira la preuve de ses accès à la profession pour les travaux concernés. Un refus du Maître d'ouvrage de procéder de la sorte pourra être considéré par l'architecte d'intérieur comme un manquement contractuel justifiant une rupture du contrat sur base de l'article 8.3. de celui-ci. Lorsque le Maître d'ouvrage commande lui-même des matériaux, il veille à ce que la livraison se fasse dans les délais requis et se déclare compétent pour les contrôler et pour vérifier leur conformité par rapport au devis descriptif.

8.4 Le Maître d'ouvrage est tenu d'avertir l'architecte d'intérieur au minimum 15 jours avant le commencement de travaux structurel l'empêchant de réaliser ses prestations ou avant l'entame de travaux pour lesquels la surveillance de l'Architecte d'intérieur est sollicitée.

8.5 Dès l'ouverture du chantier, le Maître d'ouvrage fait assurer l'immeuble contre les risques d'incendie, dégâts des eaux, tempêtes, grêle et neige, bris de vitrages, R.C. immeuble et dommages corporels aux visiteurs, etc.

8.6 Le Maître d'ouvrage s'engage à souscrire, préalablement au commencement des travaux, une assurance tous risques chantier, incluant notamment la couverture des risques de vol, avec ou sans effraction.

8.7 Par le biais du cahier des charges, les polices suivantes sont imposées à l'entrepreneur :

- Police "tous risques chantier" comprenant les garanties pour les dommages à l'ouvrage, y compris ceux causés par des erreurs de conception et la responsabilité vis-à-vis de tiers y compris celle basée sur l'art. 3.50 et 3.101 du Nouveau Code civil ;
- Police "responsabilité décennale" dans laquelle tous les architectes d'intérieur et tous les entrepreneurs sont assurés.

8.8 Le Maître d'ouvrage s'engage à soumettre à l'Architecte d'intérieur, pour les prestations relatives à la Mission de l'Architecte d'intérieur, les états d'avancement et les factures des entrepreneurs pour avis.

8.9 Le Maître d'ouvrage s'engage à respecter l'ensemble de ses obligations contractuelles et légales en matière de coordination sécurité et santé.

8.10 Il appartient également au Maître d'ouvrage d'assurer le pilotage du chantier ou de désigner un tiers à cet effet. Les prestations de pilotage n'étant pas incluses dans la mission de l'architecte d'intérieur.

8.11 Le Maître d'ouvrage s'engage à faire ériger son bâtiment en parfaite conformité avec toutes les réglementations en vigueur et les règles de l'art.

8.12 Le Maître d'ouvrage s'engage à désigner uniquement des intervenants qui disposent des assurances imposées légalement.

8.13 Le Maître d'ouvrage déclare avoir connaissance de la Loi du 31 mai 2017 concernant l'obligation d'assurance de la responsabilité civile décennale, qui l'oblige, pour les projets d'habitation, à désigner uniquement des intervenants qui pourront fournir une attestation d'assurance couvrant leur responsabilité décennale pour les travaux qui leur sont confiés. Le non-respect de cette obligation contractuelle constitue un manquement justifiant l'application de l'article 8.3. de la présente convention.

ARTICLE 9. RESILIATION DE LA CONVENTION

9.1 Les parties peuvent résilier la convention sans indemnité de résiliation, à la condition que:

☐ la résiliation soit notifiée par écrit dans les 15 jours suivant l'établissement du procès-verbal de réunion de suivi actant la fin d'une phase du projet ;

et

☐ cette notification intervienne au minimum 30 jours avant le début de la phase suivante, telle que définie dans le planning opérationnel annexé à la présente convention.

La résiliation ne porte pas atteinte aux honoraires dus pour les prestations déjà réalisées jusqu'à la fin de la phase concernée, lesquels restent exigibles.

9.2 Conformément à l'article 1794 de l'Ancien Code civil, le Maître d'ouvrage peut résilier par sa seule volonté à tout moment et sans aucune justification, la présente Convention avant la fin de la mission initialement prévue. La résiliation du contrat interviendra par courrier recommandé et prendra effet à dater du jour de l'envoi du courrier recommandé à l'Architecte d'intérieur. En cas de résiliation par le Maître d'ouvrage, celui-ci paie à l'architecte d'intérieur les honoraires relatifs aux prestations réalisées et en cours, ainsi que les éventuels suppléments engagés et/ou également en cours. En outre, des frais d'annulation équivalents à 20 % des sommes restant dues au titre des phases non réalisées, telles que prévues au devis en annexe, seront appliqués.

9.3 Si le Maître d'ouvrage n'entame pas ou ne poursuit pas l'exécution de la mission, dans un délai d'un an à dater de la réception du procès-verbal de réunion actant la fin d'une phase est en droit de considérer que le maître d'ouvrage renonce à l'exécution de la mission.

Dans le cas où le Maître d'ouvrage renonce à l'exécution de la mission, le contrat est résilié pour les parties non réalisées et l'Architecte d'intérieur peut réclamer les honoraires relatifs aux prestations réalisées, ainsi que des frais d'annulation de 20% des sommes restant dues en application du devis en annexe.

9.4 En cas d'inexécution grave ou répétée par l'une des parties de ses obligations contractuelles, l'autre partie pourra résilier le contrat de plein droit, sans intervention judiciaire, moyennant :

- l'envoi d'une mise en demeure motivée par courrier recommandé ou email avec accusé de réception ;
- l'octroi d'un délai de 15 jours calendrier pour remédier au manquement.

Cette résiliation ouvre droit, au profit de la partie lésée, au paiement intégral de l'intégralité des prestations réalisées et à une indemnité forfaitaire et irréductible fixée au montant le plus élevé des deux sommes suivantes :

- 20 % du solde des honoraires restant dus en vertu du devis annexé au présent contrat ;
- la somme forfaitaire 1500€htva

Cette indemnité est due sans préjudice du droit de la partie lésée de réclamer l'indemnisation du dommage réellement subi si celui-ci excède le montant forfaitaire précité.

Sont notamment réputés constituer des manquements graves justifiant la résiliation immédiate du contrat, sans préavis ni indemnité au profit de la partie défaillante, les faits suivants, sans que cette liste soit limitative :

- Le non-paiement d'une facture à son échéance, resté impayé plus de 15 jours après mise en demeure ;
 - La fourniture d'informations manifestement inexactes ou incomplètes ayant une incidence substantielle sur la mission ;
 - L'immixtion répétée dans la mission de l'architecte d'intérieur, compromettant son indépendance ou la bonne exécution du projet ;
 - La modification unilatérale des plans ou du projet sans accord écrit préalable ;
 - Le recours à un tiers pour modifier ou poursuivre le projet sans information préalable de l'architecte d'intérieur ;
 - Toute atteinte grave à la réputation professionnelle de l'architecte d'intérieur (diffamation, dénigrement, propos injurieux) ;
 - La violation des droits de propriété intellectuelle relatifs aux plans, visuels ou concepts transmis ;
 - Le refus du maître d'ouvrage de désigner un des intervenants visés à l'article 3 de la présente convention, alors même qu'il s'agit d'une obligation légale ;
 - Le recours, par le Maître d'ouvrage, à une entreprise ou un entrepreneur ne présentant pas les garanties suffisantes de compétence ou de conformité administrative et sociale (notamment ONSS), malgré les réserves ou mises en garde formulées par l'architecte d'intérieur, dès lors que cette situation est de nature à compromettre l'exécution des travaux dans les règles de l'art ;
 - L'adoption, par le Maître d'ouvrage, de décisions contraires aux recommandations ou mises en garde formulées par l'architecte d'intérieur, lorsque ces décisions sont de nature à engager la responsabilité de ce dernier.
- 9.5 Le fait, pour le Maître d'ouvrage, de contracter avec une entreprise malgré les réserves émises par l'architecte d'intérieur implique qu'il en assume les conséquences. Il reconnaît que ce choix peut entraîner des prestations supplémentaires de suivi, de vérification et de coordination, donnant lieu à des honoraires et suppléments.

ARTICLE 10. RECEPTIONS

10.1 Le projet fait l'objet d'une réception provisoire lorsqu'il est, dans son ensemble, terminé. La réception provisoire entraîne l'agrément des travaux par le maître d'ouvrage et constitue le point de départ de la responsabilité décennale. En l'absence de réception, la prise de possession sans réserve des locaux par le maître d'ouvrage vaudra réception provisoire.

10.2 La réception définitive est automatiquement acquise un an après la réception provisoire, sauf remarques écrites du maître d'ouvrage.

10.3 La réception provisoire est constatée dans un procès-verbal écrit, rédigé contradictoirement et signé par toutes les parties.

Si l'entrepreneur refuse de signer la réception provisoire, celle-ci est cependant acquise à l'Architecte d'intérieur si le procès-verbal est signé par le maître d'ouvrage.

ARTICLE 11. NOTIFICATION

11.1 Toute notification ou autre communication faite en vertu de ou en rapport avec la Convention doit être faite par écrit et ne sera considérée comme valablement portée à la connaissance d'une Partie que si elle a été :

☐ Adressée par mail avec accusé de réception aux adresses emails indiquées ci-dessous ;

ou

☐ Envoyée par courrier recommandé ou aux adresses indiquées ci-dessous (contre accusé de réception écrit) ou envoyée à toute autre adresse qu'une Partie aura indiqué à l'autre Partie, en conformité avec et pour les besoins de cet article.

11.2 Les parties conviennent que seules les communications effectuées par courrier mail ou par envoi recommandé feront foi dans le cadre de l'exécution du présent contrat. Les échanges via messageries instantanées ou réseaux sociaux (Messenger, WhatsApp, Instagram, etc.) ne seront pas considérés comme opposables.

11.3 Toute notification ou communication sort ses effets dès sa réception et est considérée comme réceptionnée au premier jour ouvrable qui suit la date de la transmission.

ARTICLE 12. DIVERS

L'architecte d'intérieur disposant d'un statut différent de l'architecte inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes, signale au maître d'ouvrage que la responsabilité de l'architecte définie par les lois en vigueur auxquelles il est soumis, ne sont pas les mêmes et d'application pour une mission de conseil en architecture d'intérieur.

12.1 Clause de nullité

La nullité d'une partie de la présente convention n'entraîne pas en soi la nullité de la totalité de la convention.

12.2 Litiges

La présente convention est soumise au droit belge.