



**ARCHITECTURE  
INGENIERIE**

**- CONDITIONS GENERALES -  
POUR MISSION D'ARCHITECTURE ET DE STABILITE**

Edition du 01 avril 2019

AI + s.à r.l.  
Charlie Boon-Bellinaso  
Leslie Vandenbussche

36 rue de Nagem  
L- 8509 Rédange/Attert  
G-D Luxembourg

tél.+352 26 62 13 50  
[www.aiplus.lu](http://www.aiplus.lu)  
[info@aiplus.lu](mailto:info@aiplus.lu)

N° OAI : AP/10521  
N° RCS : B 124912

N° TVA : LU 21919577  
N° autorisation établissement : 119997 et 119997/A

N° RCS : B 124912  
capital social : 12.500,00€

## **ARTICLE 0 : COORDONNEE**

### **Entre les soussignés :**

1. Maître d'ouvrage :  
*Suivant informations reprises sur l'offre de prix.*
  
2. Architecte :  
*Aiplus sàrl*  
*36, rue de Nagem*  
*L-8509 Rédange / Attert*  
*Tél. +352.26 62 13 50*  
[Email : info@aiplus.lu](mailto:info@aiplus.lu)

### **Il est convenu ce qui suit :**

## **ARTICLE 1 : OBJET DU CONTRAT**

1. Le maître d'ouvrage confie à l'architecte la mission d'architecture suivante :
  - Situation du bien : *suivant offre de prix*
  - Références cadastrales du bien *suivant projet*
  - Nature des travaux : *suivant projet*
  - Mode d'exécution des travaux : *suivant offre de prix*
  - Programme : *suivant offre de prix.*
  - Estimation sommaire hors taxes : *suivant offre de prix.*
  
2. Le maître d'ouvrage reconnaît par la signature du présent contrat, être en possession du terrain ou du bien concerné, des titres de propriété ou avoir pris tous les engagements divers nécessaires en cas de cession diverse, bref être en mesure de faire transformer ou construire sur le bien précité.
  
3. Le maître d'ouvrage communique à l'architecte les caractéristiques du lieu, notamment les plans de bornage et de nivellement, les prescriptions urbanistiques, le plan cadastral, les nuisances éventuelles dues au voisinage et toute autre information utile. Le Maître de l'Ouvrage indique, au besoin avec l'aide de son géomètre, les limites précises du bien.

## **ARTICLE 2 : COUT DES TRAVAUX (en cas de mission complète de suivi de chantier et de suivi budgétaire, mentionné le cas échéant dans l'offre de prix)**

1. Une enveloppe budgétaire sommaire et provisoire du montant des travaux en fonction du programme sera établie lors de l'étude de faisabilité, sans engagement de l'architecte en matière de prévision budgétaire à ce stade de la mission. La précision approximative est de l'ordre de 20% mais est très variable au stade de la faisabilité.
  
2. Toutefois, le budget ne pourra être déterminé que sur base de la remise de prix des entreprises. Les estimations sont fournies à titre indicatif et le Maître de l'Ouvrage reconnaît disposer en temps voulu des fonds nécessaires.

3. Une estimation du montant des travaux sera actualisée lors de l'avant-projet définitif en fonction de l'avancement de l'étude et des modifications éventuelles apportées au programme par le maître de l'ouvrage. A ce stade de l'étude, le budget des nouveaux bâtiments est défini en supposant l'existence d'un bon sol ne nécessitant que des fondations de type semelles filantes implantées hors gel et en conformité avec l'importance du bâtiment. Pour les rénovations ou transformations, le budget est donné en tenant compte de l'état apparent des ouvrages existants, aucun procédé de démontage ou d'investigation n'ayant été réalisé en vue de découvrir les ouvrages cachés.
4. Ces estimations s'entendent toujours hors peintures, finitions, tapissage, mobilier, sauf mentions contraires dans les estimations.
5. Ces estimations s'entendent toujours hors raccordements, taxes, et honoraires tant de l'architecte que des divers spécialistes tels qu'ingénieur, géomètre, expert.

### **ARTICLE 3 : MISSION ET OBLIGATION DE L'ARCHITECTE**

1. L'architecte est le conseiller artistique et technique du Maître de l'Ouvrage dont il sert les intérêts en toute conscience et diligence conformément à la loi, l'intérêt général et le règlement déontologique. Il s'acquitte de sa mission dans un délai raisonnable en fournissant, en temps utile, les prestations requises à ses devoirs.
2. Sauf convention expresse, l'architecte n'est pas mandataire du Maître de l'Ouvrage. Ses obligations sont exclusivement de moyens. L'entreprise est-elle garante de la bonne exécution et du respect des délais.
3. Contenu de la mission : *défini dans les offres de prix des projets.*
4. En cas de mission de suivi de chantier, l'architecte assure 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 permanente, l'architecte n'est pas le garant de la bonne exécution d'entreprise à l'égard du Maître de l'Ouvrage. L'architecte informe le Maître de l'Ouvrage et l'entrepreneur des vices, manquements et malfaçons qu'il décèle. Il conseille le Maître de l'Ouvrage et l'entrepreneur sur les mesures à prendre.
5. Coordination des entreprises :
  - En cas d'entreprise générale, l'organisation incombe à l'entrepreneur.
  - En cas de corps d'états séparés, la coordination incombe au Maître de l'Ouvrage qui, moyennant supplément, peut la confier à son architecte ou à un bureau spécialisé. L'architecte ne peut être rendu responsable des retards, sauf si le retard lui est personnellement imputable : fourniture tardive de documents ou d'informations prévues dans le présent contrat.
6. L'architecte effectue personnellement ou par l'intermédiaire d'un représentant ayant même qualification légale, toutes les visites périodiques sur chantier.
7. Ne font pas partie de la présente convention : les états des lieux, relevé topographique, études de sol, expertises; études de techniques spécialisées en matière de chauffage, etc... sauf indication contraire dans les offres de prix des projets.
8. La coordination pour la sécurité et la protection de la santé des chantiers n'est pas incluse dans le présent contrat.
9. L'architecte conseille en temps utile le Maître de l'Ouvrage et l'entrepreneur sur la nécessité de la désignation d'un bureau d'études spécialisées. A cet effet, des conventions écrites, préalablement approuvées par l'architecte, sont établies entre le Maître de l'Ouvrage et ces bureaux spécialisés.

**ARTICLE 4 : OBLIGATION DU MAÎTRE D'OUVRAGE**

1. Le maître d'ouvrage transmet à l'architecte tous les documents concernant le projet tels que titres de propriété, plan de bornage, nivellement, les prescriptions urbanistiques, les résultats des essais de sol, les nuisances dues au voisinage, les servitudes ainsi que l'autorisation de bâtir obtenue et ses annexes. Le maître d'ouvrage et/ou l'architecte indiquent, avec l'aide de leur géomètre, les limites précises du bien.
2. Le maître d'ouvrage signera et déposera les demandes nécessaires à l'obtention des autorisations afférentes aux travaux et exercera, le cas échéant, toutes voies de recours contre l'autorité concernée ou les tiers.
3. Le maître d'ouvrage renonce à tout recours à l'encontre de l'architecte en cas de non-obtention de l'autorisation de bâtir, sauf pour une raison qui serait imputable à ce dernier.
4. Le maître de l'ouvrage veillera à ce que les entrepreneurs présentent les garanties nécessaires en matière de compétence, solvabilité et assurance civile professionnelle. L'inexécution de ces obligations ne peut engendrer un surcroît de travail de la part de l'architecte.

**ARTICLE 5 : HONORAIRES**

1. Le maître de l'ouvrage et l'architecte établissent ensemble l'enveloppe budgétaire et la surface du projet et les honoraires sont forfaitisés sur base de ces données. L'Architecte est en droit de recevoir des honoraires supplémentaires dans les cas prévus aux points 8 et 9 de l'article 5 et si des prestations non comprises dans la mission de base doivent être réalisées par l'architecte (comme par exemple l'ajout de lot non compris lors de l'offre de prix).
2. Répartition des honoraires : *suyant offre de prix.*
3. La TVA est à charge du maître d'ouvrage.
4. Les honoraires sont payables dans les quinze jours date d'émission. Les réclamations éventuelles sont à formuler par lettre recommandée dans les quinze jours date d'émission de la facture. Passé ce délai, les honoraires seront considérés comme acceptés.
5. Les honoraires produiront intérêts de plein droit, par la seule échéance du terme, sans mise en demeure, d'un intérêt de 1,5% par mois civil de retard et seront majorés d'une indemnité forfaitaire de 15% avec un minimum de 50 euros à titre de dédommagement
6. En cas de non-paiement à l'échéance, l'architecte peut suspendre sa mission à condition d'en avertir, par lettre recommandée au moins quinze jours à l'avance, Le maître d'ouvrage et la commune / ville.
7. En cas d'accomplissement par l'architecte de devoirs non compris dans la mission, il aura droit à des honoraires complémentaires calculés sur base horaire hors TVA de 80 euros pour des travaux d'architecture et de 100 euros pour des travaux d'ingénierie.
8. L'architecte aura droit à des honoraires supplémentaires calculés sur base du pourcentage indiqué dans l'offre de prix dans les cas suivants :
  - Augmentation de la surface à construire ou à rénover de plus de 20% par rapport aux demandes initiales du maître de l'ouvrage reprises dans l'offre de prix et sur base desquelles la présente convention a été établie;
  - Augmentation du budget de plus de 20% par rapport aux demandes initiales du maître de l'ouvrage, c'est-à-dire le montant hors imprévus repris dans l'offre de prix et sur base desquels la présente convention a été établie.

9. Une rémunération supplémentaire est due pour toute modification majeure du projet non-imputable à l'architecte. Il en sera de même pour toute modification apportée au projet après l'obtention du permis de bâtir.
10. Dans les cas où le maître de l'ouvrage doit payer une rémunération complémentaire à l'architecte, la révision d'honoraire sera appliquée en deux étapes :
  - 1e révision à la fin de la phase étude du projet, calculée sur base de l'estimatif détaillé des travaux étudiés dans le dossier d'exécution et qui s'applique aux honoraires des phases d'étude réalisées par l'architecte ;
  - 2e révision en fin de chantier sur base du coût des travaux réalisés pour les honoraires des phases de chantier suivi par l'architecte.Les révisions seront dues de plein droit sans nécessité d'accord préalable du maître de l'ouvrage.
11. La dernière tranche d'honoraire, accompagnée le cas échéant, des réajustements éventuels, sera à régler impérativement pour la date de réception provisoire, que celle-ci soit ou ne soit pas acceptée. Pour mémoire, l'architecte n'est pas tenu à une mission de résultat, mais bien de moyens. L'architecte sera néanmoins tenu d'assister le Maître de l'Ouvrage pour l'obtention effective de cette réception. Les honoraires relatifs aux missions complémentaires dues au fait de la mise en conformité des travaux en vue de l'obtention de la réception provisoire, seront éventuellement supportés par les entreprises incriminées.
12. A l'exception des documents de permis de bâtir, qui seront fournis en exemplaires suffisant tel que requis par les autorités compétentes, plus un exemplaire pour le Maître de l'Ouvrage, tous les documents prévus à l'article 3 sont fournis en deux exemplaires. Les exemplaires supplémentaires seront portés en compte à raison de 15 cents par photocopie A4, 25 cents par photocopie A3, et 2,50 euros par m<sup>2</sup> de tirage coupé et plié.

**ARTICLE 6 : RESPONSABILITES ET ASSURANCES (en cas de mission complète de suivi de chantier, mentionné le cas échéant dans l'offre de prix)**

1. La responsabilité civile professionnelle de l'architecte est couverte par une assurance souscrite auprès de la compagnie ALLIA.
2. Dès le début du chantier, Le Maître d'Ouvrage fera assurer l'immeuble des risques d'incendies, dégâts des eaux, tempête, grêle, gel, neige, bris de vitrage, vol de matériaux et marchandises, responsabilité civile, trouble de voisinage, chômages commerciaux, conséquences des faillites des intervenants.
3. Le Maître d'Ouvrage s'assure pour les travaux mineurs qu'il exécute ou pour les matériaux qu'il se réserve.
4. L'architecte n'est pas responsable des défauts internes de conception ou de fabrication des matériaux et fournitures.
5. L'architecte n'assume pas les conséquences pécuniaires des erreurs et fautes des autres intervenants à l'acte de bâtir. En cas de faute des édificateurs concourant au dommage, l'architecte sera tenu de réparer uniquement le dommage causé par sa faute à concurrence du pourcentage correspondant au degré de sa faute par rapport aux autres édificateurs.
6. La responsabilité décennale de l'architecte démarre à la date de la réception provisoire accordée à l'entrepreneur, fût-ce avec réserves, de l'ouvrage exécuté.
7. La responsabilité de l'architecte pour vices cachés autres que graves s'étale sur une période d'un an à partir de la réception provisoire. Ces vices doivent être dénoncés durant cette période.

8. Les parties s'interdisent toute citation en justice sans mise en demeure préalable.

**ARTICLE 7 : RECEPTION ET ENTRETIEN (en cas de mission complète de suivi de chantier, mentionné le cas échéant dans l'offre de prix)**

1. L'immeuble fait l'objet d'une réception provisoire à la requête de l'entrepreneur ou éventuellement de l'architecte lorsque les travaux de toutes les entreprises seront terminés. La réception provisoire entraîne l'agrément par le Maître de l'Ouvrage des travaux dans leur état apparent.
2. Dès la réception provisoire, le Maître de l'Ouvrage fait aménager les abords et entretiendra la construction en « bon père de famille ».
3. Un an après la réception provisoire, la réception définitive est acquise sauf observation écrite du Maître de l'Ouvrage.
4. L'architecte assiste le Maître de l'Ouvrage lors des opérations de réceptions, apprécie si les malfaçons doivent entraîner une réfection, un abatement pécuniaire ou le refus de la réception. Ainsi éclairé, le Maître de l'Ouvrage ne peut passer outre qu'à ses risques et périls.
5. La réception provisoire est constatée par un procès-verbal écrit dressé par l'architecte et signé par toutes les parties, pour autant qu'aucune réaction écrite ne parvienne à l'architecte ou au Maître de l'Ouvrage dans les quinze jours ouvrables après la date de communication. D'autre part, lorsque l'entrepreneur refuse de signer la réception provisoire, celle-ci est valablement acquise à l'égard de l'architecte, dès que son procès-verbal est signé par le Maître de l'Ouvrage. Toutefois, le paiement de solde d'entreprise, l'occupation ou la prise de possession des lieux sans aucune réserve équivalente à la réception provisoire, se fait aux risques et périls du Maître de l'Ouvrage.
6. La réception provisoire accordée aux entrepreneurs, fut-ce avec réserves, constituera le point de départ de la garantie décennale de l'architecte pour les travaux de nature à engager celle-ci et le décharge pour les vices non couverts par cette garantie. Le Maître de l'Ouvrage transmet par recommandé les procès verbaux aux parties absentes à la signature.

**ARTICLE 8 : MANQUEMENT AU CONTRAT ET RESILIATION DU CONTRAT D'ARCHITECTURE**

1. Lorsque l'architecte renonce, sans motif valable, à poursuivre sa mission, il n'a droit qu'aux honoraires dus pour les prestations accomplies, sous réserve d'une indemnisation éventuelle due au maître d'ouvrage, notamment en raison du surcroît d'honoraires revenant à l'architecte qui sera appelé à achever la mission.
2. Le maître d'ouvrage peut en tout temps, résilier la présente convention, sans motif. Dans ce cas, Le maître d'ouvrage paie les honoraires dus pour les prestations accomplies et une indemnité représentant 30 % du solde des honoraires afférents aux autres devoirs de sa mission ou d'avantage sur présentation des éléments justificatifs.
3. Tout manquement grave au présent contrat, ainsi que toute décision de résiliation en application des points 1 ou 2 ci-dessus sera notifié par lettre recommandée.
4. Toutefois, il est expressément convenu que les parties pourront se dégager de toute obligation l'une envers l'autre, sans indemnité, avant l'accord sur l'avant-projet définitif, à charge du Maître de l'Ouvrage de rémunérer l'architecte pour les devoirs accomplis et de respecter les droits d'auteur de l'architecte.

5. L'architecte a le droit de considérer que le Maître de l'Ouvrage renonce à l'exécution des travaux prévus, à défaut pour ce dernier de les entamer et de les poursuivre normalement dans un délai maximal de deux ans à partir de l'acceptation du permis de bâtir.

#### **ARTICLE 9 : DROIT D'AUTEUR**

1. L'architecte conserve, nonobstant paiement des honoraires, ses droits d'auteur et notamment l'entière propriété artistique des plans, études, avant-projets, etc... avec l'exclusivité des droits de reproduction sous quelque forme que ce soit, tant documents que de l'œuvre proprement dite sur lesquels il aura le droit de faire apposer sa signature à ses frais.

#### **ARTICLE 10 : DIVERS**

1. En cas de litige portant sur le respect des clauses du présent contrat, les parties conviennent de saisir pour avis le Conseil régional de l'Ordre des architectes dont relève l'architecte, avant toute procédure judiciaire, sauf conservatoire.
2. Seuls les tribunaux luxembourgeois sont compétents pour les litiges éventuels entre les parties, la langue choisie étant le français.
3. Les parties déclarent expressément que chaque article de la présente convention a été intégralement négocié et accepté sans réserve. La présente a été signée après un temps de réflexion de cinq jours.