

**RÈGLES GÉNÉRALES ET BASE DES HONORAIRES****REGLES GENERALES****§ 1 Champ d'application**

Les dispositions qui suivent servent au calcul des honoraires relatifs aux prestations d'architecte (maître d'œuvre) telles qu'elles sont arrêtées par les parties contractantes et en considération des définitions et des autres dispositions de la présente annexe.

**§ 2 Définitions**

Dans le contexte de la présente annexe les différentes notions se définissent comme suit :

1. Objet	Bâtiment, construction, aménagement, espace extérieur, espace intérieur.
2. Nouvelle construction et nouvel aménagement :	Objet nouveau ou à recréer.
3. Reconstruction :	Remise en état d'objets détruits, sur la base d'édifices existants ou d'installations existantes. Ces objets sont à considérer comme constructions nouvelles pour autant qu'une nouvelle étude est nécessaire.
4. Agrandissement :	Ajoute à un objet existant, p.ex. par rehaussement ou par extension.
5. Transformation :	Modification d'un objet existant avec des interventions essentielles dans la structure ou la substance.
6. Modernisation :	Mesures constructives en vue de l'augmentation substantielle de la valeur d'utilisation d'un objet, si elles ne sont pas comprises sub. 4, 5, ou 10, mais y compris les mises en état causées par ces mesures.
7. Aménagement intérieur :	Composition intérieure ou agencement de locaux intérieurs sans modification essentielle de la substance ou de la structure. Il peut être combiné avec les prestations définies sub. 2 à 6.
8. Installations intérieures :	Installations projetées spécialement, non fabriquées en série, et ne formant pas partie intégrante avec l'objet proprement dit.
9. Publicité intégrée :	Installations servant de support publicitaire formant partie intégrante avec l'objet et l'influençant esthétiquement.
10. Remise en état :	Mesures prises en vue de rendre à un objet sa destination initiale selon les normes et les lois en vigueur, pour autant qu'elles ne soient pas reprises sub. 3 ou comprises dans les dispositions sub. 6.
11. Entretien :	Mesures prises en vue du maintien en état de fonctionnement d'un objet.
12. Aménagements extérieurs :	Aires et espaces ouverts agencés seuls ou en rapport avec des bâtiments ainsi que dans l'enceinte de ceux-ci.

**§ 3 Calcul des honoraires**

(1) Les honoraires sont fixés suivant un accord écrit établi lors de la passation de la commande et basés sur le taux d'honoraires fixé d'un commun accord avec le maître d'ouvrage au moment de la signature du présent contrat.

(2) La rémunération du maître d'œuvre est librement fixée d'un commun accord avec le maître d'ouvrage au moment de la signature du contrat. Les taux d'honoraires convenus par le présent contrat peuvent être modifiés dans des cas exceptionnels : mission d'architecte exceptionnelle en ce qui concerne les prestations exigées et / ou la durée, et ceci par accord écrit seulement.

(3) Pour autant que lors de la passation de la commande aucun accord écrit spécifique n'ait été pris, les taux minima du tableau des taux d'honoraires convenu sont à considérer comme admis.

**§ 4 Honoraires forfaitaires**

Les parties conviennent, le cas échéant (cochez la case correspondante), que :

Les honoraires forfaitaires sont soumis aux variations de l'indice des prix à la consommation, échelle mobile des salaires.

Les honoraires forfaitaires sont soumis aux variations d'un autre indice (à préciser) :

Autre (à préciser) :

Les parties conviennent, le cas échéant (cochez la case correspondante), que :

En cas de changement du programme ou de variation substantielle du budget de la construction supérieure à  (préciser le taux, par exemple 10%), le forfait est à renégocier après le décompte des honoraires échus.

### §5 Vacances

Les parties conviennent, le cas échéant (cochez la case correspondante), que :

- Les vacances sont à calculer par estimation du temps nécessaire suivant les tarifs horaires fixés d'un commun accord entre l'architecte et le maître d'ouvrage au moment de la signature du contrat, dont résulte un forfait ou un montant maximum.
- Au cas où l'estimation du temps nécessaire ne serait pas possible, les prestations de l'architecte et de ses collaborateurs sont honorées en fonction de la vacation effective selon les tarifs horaires proposés par l'architecte.  
Ces prix s'entendent frais généraux compris à l'exception des frais accessoires (sub § 6).
- Autre (à préciser) :

### §6 Frais accessoires

Les parties conviennent, le cas échéant (cochez la case correspondante), que :

- Les frais accessoires naissant de l'exécution d'une mission sont à facturer séparément des honoraires.
- Les frais accessoires autres que ceux mentionnés à l'article 30 du contrat de base (frais généraux) sont, entre autres :
  1. Abri de chantier, y compris installation, chauffage et éclairage.
  2. Frais extraordinaires pour voyage, à fixer avant les déplacements.
  3. ...
- Les frais accessoires peuvent être mis en compte forfaitairement ou séparément. Ils seront facturés séparément sur présentation des factures à moins qu'à la conclusion du contrat d'architecte un forfait ne soit fixé.
- Autre (à préciser) :

### §7 Paiements

Les parties conviennent, le cas échéant (cochez la case correspondante), que :

- (1) Les honoraires sont échus quand les prestations déterminées contractuellement ont été effectuées et qu'un décompte justificatif des honoraires a été remis au maître d'ouvrage.  
(2) Les avances proportionnelles aux prestations fournies peuvent être demandées à intervalles appropriés.  
(3) Sauf convention écrite contraire, les frais accessoires suiv. § 6 sont à rembourser sur présentation des pièces justificatives.
- D'autres modes de paiement sont convenu par écrit.

### §8 Taxe sur la valeur ajoutée

La taxe sur la valeur ajoutée dont sont grevées les prestations de l'architecte n'est pas incluse dans le montant des honoraires. Il en est de même pour la taxe sur les frais accessoires qui sont calculés conformément au § 6.

### §9 Bases des honoraires

Les parties conviennent, le cas échéant (cochez la case correspondante), que :

- Les honoraires pour les prestations de base concernant les bâtiments, ainsi que pour les aménagements extérieurs et intérieurs sont définis à partir du coût imputable de l'objet et du taux d'honoraires librement fixé d'un commun accord entre l'architecte et le maître d'ouvrage au moment de la signature du contrat par l'utilisation de la catégorie dans laquelle il range, et des abaques de l'architecte correspondants.
- Autre (à préciser) :

### §9bis Coût imputable

En cas de calcul des honoraires, en tout ou partie, en considération du coût imputable de l'objet, les parties conviennent ce qui suit :

- (1) Le coût imputable est basé sur le coût effectif de l'objet.
  1. Les acomptes pour les prestations des phases 1 à 3, sont basés sur le devis détaillé, et tant qu'il n'est pas établi, sur le devis estimatif.
  2. Les acomptes pour les prestations des phases 4 à 7, sont basés sur le coût effectif, et tant qu'il n'est pas établi, sur le devis détaillé.
- (2) Le coût imputable selon l'article (1) implique l'application des prix du marché local, pour le cas où le maître d'ouvrage,
  1. est lui-même fournisseur ou prestataire.
  2. obtient des rabais extraordinaires des adjudicataires.
  3. bénéficie de prestations non mises en compte.
  4. fait mettre en oeuvre des matériaux ou des éléments récupérés, existants ou qui ont fait l'objet d'une fourniture préalable.
- (3) Le coût imputable pour les prestations de base concernant les bâtiments et les aménagements intérieurs inclut les coûts des installations techniques, des équipements d'exploitations ainsi que de leurs éléments fonctionnels intégrés au bâtiment que l'architecte ne projette pas et dont il ne dirige pas l'exécution, par exemple l'ensemble des réseaux et appareils des installations sanitaires, de chauffage, de ventilation et climatisation, les installations électriques haute et basse tension, les ascenseurs et monte-charges, les équipements de sécurité et d'alerte, les appareillages de stockage et de manutention, etc.
  1. intégralement jusqu'à concurrence de 25 % des autres coûts imputables.
  2. à moitié, pour la partie qui dépasse 25 % des autres coûts imputables.

- (4) N'est pas imputable au coût de l'objet servant au calcul des honoraires pour les prestations de base concernant les bâtiments et les aménagements extérieurs et intérieurs, la TVA dont l'objet est grevé ainsi que les coûts découlant de :
1. l'achat du terrain, y compris les frais de notaire et d'obtention,
  2. la préparation du terrain pour autant que l'architecte ne la projette pas, et n'en surveille pas l'exécution,
  3. la participation financière du maître d'ouvrage à l'urbanisation,
  4. les ouvrages d'infrastructure tels que ponts et chaussées, canalisations, drains et lignes électriques, etc... pour autant que l'architecte ne les projette pas et n'en surveille pas l'exécution,
  5. l'aménagement des alentours si ceux-ci font l'objet d'une mission d'architecte payée séparément,
  6. les équipements et outillages indépendants du bâtiment que le maître d'ouvrage se procure sans l'intervention de l'architecte p.ex. mobilier, ustensiles, etc...
  7. des oeuvres d'art pour autant qu'elles ne sont pas projetées et que leur exécution n'est pas dirigée par l'architecte,
  8. les frais accessoires tels que honoraires de tiers collaborant à l'ouvrage p.ex. ingénieurs-conseils ou autres spécialistes.
- (5) Le coût imputable, servant au calcul des honoraires, est le coût total du bâtiment sans que ni les pénalités de retard infligées à des entreprises par les maîtres de l'ouvrage, ni les remises accordés aux maîtres de l'ouvrage par les entreprises ne soient déduits.
- (6) Le taux d'honoraires se calcule sur base du même coût imputable définit pour le calcul des honoraires.

#### § 10 Répertoire des prestations pour bâtiments et aménagements extérieurs

- (1) Le répertoire des prestations concernant l'étude d'un objet comprend diverses opérations qui s'appliquent aux nouvelles constructions, nouveaux aménagements, reconstructions, agrandissements, transformations, modernisations, aménagements intérieurs, travaux des alentours, aménagements extérieurs, interventions d'entretien et interventions de remise en état.

Les prestations de base sont résumées à l'annexe 1 qui énumère les phases 1 à 7 des prestations. Le tableau de l'article 29 du contrat de base leur attribue un taux en fonction des honoraires fixés. Les parties peuvent convenir d'un autre taux.

#### § 11 Les abaques fixant le montant des honoraires pour les bâtiments et alentours

- (1) Le montant des honoraires pour les prestations de base concernant les objets énumérés à l'annexe 2 ressort de l'abaque annexé.
- (2) Les honoraires pour les prestations de base des objets dont le coût imputable est inférieur à 25 000.- euros peuvent être fixés ou bien forfaitairement ou bien en régie selon l'annexe 3.  
Leur montant ne peut pas dépasser le taux prévu pour l'ouvrage dont le coût est de 25 000.- euros.

#### § 12 Plusieurs avant-projets ou projets

Les parties conviennent, le cas échéant (cochez la case correspondante), que :

- Si par le fait du maître d'ouvrage plusieurs avant-projets ou projets sont élaborés selon des critères divergents, le taux entier applicable pour cette phase selon l'article 29 du contrat de base est mis en compte pour l'avant-projet ou le projet le plus complet et la moitié de ce taux est appliquée pour chaque autre avant-projet ou projet.
- Autre (à préciser) :

#### § 13 Exécution en différentes étapes

Les parties conviennent, le cas échéant (cochez la case correspondante), que :

- Pour une mission comprenant un ou plusieurs bâtiments qui ne sont pas réalisés en une seule fois, mais par étapes plus ou moins éloignées dans le temps, on mettra en compte la part des honoraires correspondant aux prestations effectuées pour l'ensemble des bâtiments. Les honoraires se rapportant aux prestations fournies séparément pour les différentes étapes se calculent en fonction du coût imputable de chacune de ces étapes de réalisation.
- Autre (à préciser) :

#### § 14 Commande pour plusieurs bâtiments

Les parties conviennent, le cas échéant (cochez la case correspondante), que :

- Si une commande comporte plusieurs bâtiments, les honoraires se calculent séparément pour chaque bâtiment, à l'exception des cas suivants :
- (1) Si une commande comporte plusieurs bâtiments identiques ou inchangés pour l'essentiel et qui doivent être construits dans un même contexte temporel ou spatial ainsi que dans des conditions de réalisation identiques où si elle comporte des bâtiments standardisés ou de série, les taux des 4 premières phases des prestations de l'article 29 du contrat de base sont à réduire de  (préciser le taux, par exemple 50%) pour les premières à quatrièmes répliques des bâtiments. Ces taux sont à réduire de  (préciser le taux, par exemple 60%) pour la cinquième à la neuvième réplique. Sont considérés identiques les bâtiments qui sont exécutés selon un projet inchangé pour l'essentiel.
  - (2) Si plusieurs maîtres d'ouvrage commandent à un même architecte des bâtiments identiques ou inchangés pour l'essentiel et qui doivent être construits dans un même contexte temporel ou spatial ainsi que dans des conditions de réalisation identiques, l'alinéa (2) est applicable et l'architecte répartit la réduction des honoraires de façon égale entre tous les maîtres d'ouvrage.
- Si une commande comporte des prestations, qui ont déjà fait l'objet d'une commande entre les mêmes parties pour un bâtiment dont le projet est identique, l'alinéa (1) s'applique de façon analogue, même si les prestations ne sont pas effectuées dans un même contexte temporel ou spatial.
- Autre (à préciser) :

## § 15 Transformations et modernisations

Les parties conviennent, le cas échéant (cochez la case correspondante), que :

- Le calcul des honoraires pour les prestations en rapport avec des transformations et des modernisations tiendra compte du coût imputable calculé selon § 9bis, de la classe du bâtiment définie conformément à l'annexe 2, des phases de prestation énumérées à l'article 29 du contrat de base et du tableau des honoraires de l'architecte de l'annexe 3. Pour ces objets une majoration des honoraires de [ ] (préciser le taux, par exemple 25 à 50 %) est à fixer de façon conventionnelle.
- Autre (à préciser) :

## § 16 Obligations du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage s'engage à tenir l'architecte quitte et indemne de toute action qui pourrait être dirigée contre ce dernier du fait de la violation des droits de tiers, notamment par l'empiètement de la construction sur la propriété de ceux-ci.

Le maître d'ouvrage certifie que le terrain est quitte et libre de toute charge réelle et personnelle, ainsi que de toute servitude, qui feraient obstacles à l'exécution du projet.

De façon générale, le maître d'ouvrage assume la responsabilité des renseignements et documents par lui fournis à l'architecte.

Le maître d'ouvrage s'oblige, en temps utile, à fournir les données juridiques, dont notamment les titres de propriété et les éventuelles servitudes.

Il s'engage à communiquer les éventuelles études antérieures ainsi que, le cas échéant, leur appréciation par l'administration.

Il doit communiquer gracieusement les données techniques existantes, dont notamment et le cas échéant, les levés de géomètre (plan cadastral, périmétrique et foncier, plan topographique et de nivellement, relevé des existants, des abords de plantation et des réseaux de rejet, des servitudes de sol, de sous-sols, aériennes ou radioélectriques,...), les résultats et analyses de la campagne de sondages ainsi que les études hydrogéologiques, les résultats des recherches concernant d'éventuels éléments construits enterrés, cavités, carrières, réseaux et ouvrages enterrés divers, vestiges archéologiques,...

Le maître d'ouvrage doit, de manière générale, communiquer spontanément toute information nécessaire à une parfaite connaissance des caractéristiques juridiques, administratives, techniques ou fonctionnelles, liées au terrain et à son environnement, susceptible de perturber ou d'influer sur les techniques et les coûts d'adaptation du projet au terrain.

Selon les nécessités exigées par les spécificités du projet, l'architecte proposera au maître d'ouvrage des missions spéciales de sa part ou des concours extérieurs, à rémunérer en sus, pour déterminer ou compléter les données juridiques ou techniques relatives au terrain à construire ou à son environnement.

**OAI**

**ORDRE DES ARCHITECTES  
ET DES INGENIEURS-CONSEILS**

### SECRETARIAT

Heures d'ouverture  
du lundi au vendredi  
de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

ADRESSE Forum da Vinci  
6, boulevard Grande-Duchesse Charlotte  
L-1330 Luxembourg

TELEPHONE +352 42 24 06  
FAX +352 42 24 07  
E-MAIL oai@oai.lu