OAI

ORDRE DES ARCHITECTES ET DES INGENIEURS-CONSEILS
GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

CONTRAT-TYPE ARCHITECTE

RECOMMANDATION DE L'OAI POUR LE SECTEUR PRIVÉ

ENTRE

CI-APRÈS DÉSIGNÉ MAÎTRE D'OUVRAGE, ET

CI-APRÈS DÉSIGNÉ ARCHITECTE, EST CONCLU LE PRÉSENT CONTRAT, COMPLÉTÉ DES PIÈCES SUIVANTES :

☐ Fiche d'ouverture de dossier
(les honoraires déjà perçus sont à considérer comme acompte à la présente convention)

☐ Programme du bâtiment

☐ Enveloppe budgétaire, honoraires et plan de payement

☐ Annexes (p.ex. :1 à 4)

☐ Autres documents

OBJET ET NATURE DU CONTRAT

ART. 1. - L'architecte s'engage à fournir les prestations définies au présent contrat en vue de la réalisation d'un ouvrage défini comme suit :

et dont la construction est à réaliser sur le fonds désigné par le maître d'ouvrage, sous le numéro cadastral

ART. 2. - Le présent contrat est un contrat de louage d'ouvrage.

L'architecte n'est pas le mandataire du maître d'ouvrage, sauf convention contraire écrite.

La responsabilité de l'architecte est limitée à sa mission définie dans le présent contrat et ses obligations sont exclusivement de moyens. Il ne pourra être tenu d'être présent en permanence sur le chantier, ni d'une obligation générale et illimitée de surveillance du chantier, sauf convention écrite contraire. Toutefois, en cas de mission complète, il s'engage à procéder au contrôle local périodique de la conformité des travaux aux plans établis.

L'architecte informe le maître d'ouvrage et l'entrepreneur des vices, manquements et malfaçons qu'il décèle. Il conseille le maître d'ouvrage sur les mesures à prendre. Les visites de chantier sont consignées.

L'architecte est exonéré de toute responsabilité en cas de refus ou d'omission de l'entrepreneur défaillant de redresser, conformément à ses instructions, une malfaçon ou un désordre.

En aucun cas l'architecte ne saurait être tenu responsable des vices et malfaçons d'exécution relevant de la technique propre et courante de l'entrepreneur et des autres corps de métiers.

En cas de fautes 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.

Le maître d'ouvrage s'interdit de faire supporter par l'architecte les conséquences financières des erreurs, retards et fautes des autres participants à l'acte de construire ; il ne pourra le rendre responsable des défauts de conception ou de fabrication des matériaux.

OBLIGATIONS DE L'ARCHITECTE

ART. 3. - L'architecte s'engage à assumer au mieux sa mission en observant les règles de l'art. Ses obligations sont exclusivement de moyens. Ses différentes responsabilités professionnelles sont limitées aux études et missions telles que décrites au présent contrat et excluent en conséquence toute responsabilité même subsidiaire concernant les fautes propres aux intervenants, notamment les bureaux d'études et aux entreprises. L'architecte n'assume aucune responsabilité *in solidum* avec aucun autre intervenant, dont il n'est jamais obligé à la dette à l'égard du maître d'ouvrage.

De même, il n'assumera aucune responsabilité pour les vices cachés qui pourraient exister tant dans le sol que dans les constructions.

ART. 4. - Dans le cadre des prestations convenues l'architecte a le devoir de tenir le maître d'ouvrage au courant de l'avancement des travaux, ainsi que des incidents qui peuvent survenir en cours d'exécution.
Lorsqu'il s'avère que les frais de construction seront dépassés, l'architecte est tenu d'en informer sans retard le maître d'ouvrage.
Sur demande, l'architecte fournira des renseignements relatifs aux frais déjà engagés et à ceux encore à prévoir.

ART. 5. - L'architecte a l'obligation de défendre les intérêts du maître d'ouvrage dans le cadre de sa mission, conformément aux pratiques et usages de sa profession. Il ne pourra prendre des engagements financiers au nom du maître d'ouvrage que lorsqu'il y a péril en la demeure et que l'accord du maître d'ouvrage ne peut être obtenu à temps.

ART. 6. - Lorsqu'il estime que le recours à des spécialistes s'impose, l'architecte en informera le maître d'ouvrage.
Celui-ci choisira les dits spécialistes en accord avec l'architecte, lequel définira leurs missions.

ART. 7. - Les commandes aux entrepreneurs, fournisseurs et artisans sont passées par le maître d'ouvrage sur avis de l'architecte.

Le maître d'ouvrage s'assure de la bonne situation financière et juridique de l'entrepreneur susceptible d'être retenu pour réaliser tout ou partie des travaux.

ART. 8. - L'architecte est tenu de veiller à pouvoir faire face aux conséquences financières qui pourraient découler de ses responsabilités professionnelles vis-à-vis du maître d'ouvrage. À cet effet, l'architecte souscrit une police d'assurance professionnelle en responsabilité civile. L'architecte supporte les conséquences financières de sa responsabilité dans les limites des plafonds de garantie fixés dans son contrat d'assurance.

ART. 9. - Dans le cadre des prestations convenues l'architecte est tenu de fournir au maître d'ouvrage l'ensemble des documents réalisés dans le cadre de la mission de base jusqu'à 5 exemplaires papier au format adapté.
Sauf convention contraire, l'architecte n'est pas tenu de fournir les documents sur support informatique.

OBLIGATIONS DU MAITRE D'OUVRAGE

ART. 10. - Une relation de confiance est accompagnée d'un contrat reprenant les prestations à fournir et des clauses générales.

La rémunération de l'architecte est librement fixée d'un commun accord avec le maître d'ouvrage au moment de la signature du contrat. Le maître d'ouvrage s'engage à verser à l'architecte des honoraires dont le montant et le plan de paiement sont définis au présent contrat et qui est conforme au tableau des taux d'honoraires proposés par l'architecte et accordés par le maître d'ouvrage, faisant partie du présent contrat.

Les honoraires sont négociés en fonction de l'importance des prestations demandées, de l'envergure du projet et de la mission de l'architecte et sur base d'une proposition de l'architecte ou d'autres critères éventuels à convenir entre l'architecte et le maître d'ouvrage.

ART. 11. - Le maître d'ouvrage s'engage à informer l'architecte si un confrère a déjà travaillé sur le projet.

ART. 12. - 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'empiétement de la construction sur la propriété de ceux-ci.

Préalablement aux premières études, le maître d'ouvrage communique à l'architecte les titres de propriété et les caractéristiques du lieu, notamment les plans de bornage et de nivellement, les équipements et toutes autres informations utiles.

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.

ART. 13. - Le maître d'ouvrage s'engage à favoriser, pour autant que cela dépende de lui, un prompt déroulement des travaux. Il fera notamment diligence pour mener à bonne fin toutes les formalités administratives requises.

En cas de retards ou de défaillances graves des entreprises commises par le maître d'ouvrage et dénoncés par l'architecte, il appartient au maître d'ouvrage de prendre, avec l'assistance de l'architecte, toutes les mesures utiles à l'égard de ses contractants, et le cas échéant de procéder à leur remplacement.

ART. 14. - Le maître d'ouvrage s'engage à remettre à l'architecte toutes les factures relatives au projet de construction.

ART. 15. - Le maître d'ouvrage ne donnera des instructions aux personnes intervenant dans la construction que par l'intermédiaire de l'architecte.

ART. 16. - Les réceptions sont effectuées par le maître d'ouvrage avec l'assistance de l'architecte.

ART. 17. - Vu l'article 3 du règlement grand-ducal du 27 juin 2008 ou ultérieur concernant les prescriptions minimales de sécurité et de santé à mettre en œuvre sur les chantiers temporaires ou mobiles, un coordinateur de sécurité et santé sera désigné par le maître d'ouvrage.

ART. 18. - Le maître d'ouvrage est tenu de faire réaliser les analyses nécessaires à la détection de toute pollution (amiante, hydrocarbures,…), l'architecte ne peut pas être tenu pour responsable des conséquences financières, de retards dans la réalisation ou de la modification du projet, dus à une pollution.

DROITS D'AUTEUR, UTILISATION DES PLANS ET MODIFICATION DE L'OUVRAGE

ART. 19. - Le présent contrat ne comporte aucun transfert des droits d'auteur.

ART. 20. - Le maître d'ouvrage ne pourra utiliser les plans que pour la réalisation de l'ouvrage décrit à l'article premier du présent contrat.

ART. 21. - Des modifications importantes de l'ouvrage ne pourront être faites que d'un commun accord entre les parties.

ART. 22. - Le maître d'ouvrage ne peut publier des documents relatifs à l'oeuvre conçue par l'architecte qu'avec son accord et avec l'indication du nom de l'architecte.

FIN PREMATUREE DU CONTRAT

ART. 23. - S'il a été mis fin au contrat en raison d'une faute grave imputable à l'architecte, celui-ci n'aura droit à des honoraires que pour les prestations effectuées pendant la durée du contrat.

ART. 24. - Dans tous les autres cas, l'architecte conserve le droit aux honoraires contractuels pour les prestations effectuées et à 30% des honoraires pour les prestations non encore fournies.

RESPONSABILITES DE L'ARCHITECTE

ART. 25. - Le présent contrat est soumis aux dispositions légales en vigueur relatives à la responsabilité des architectes.

Sauf disposition légale contraire, le délai de la responsabilité décennale court à partir de la réception de la construction et au plus tard à partir de son occupation.

Pour les prestations isolées ultérieures et les prestations particulières ultérieures, le délai de responsabilité décennale commence à courir à partir de leur achèvement. L'architecte n'est pas responsable de vices cachés survenant à des matériaux, produits et/ou éléments préfabriqués. Il ne peut être tenu responsable des erreurs commises par d'autres partenaires de construction, sauf s'il avait pu découvrir l'existence de ces fautes par la connaissance émanant de sa formation.

MODIFICATION DU CONTRAT

ART. 26. - Tous compléments, modifications, avenants et conventions accessoires ou supplémentaires à la présente sont à faire par écrit.

a) Modifications / Augmentation de la mission de l'architecte

Toute augmentation de la mission ou aggravation de la responsabilité de l'architecte, toute remise en cause du programme ou du calendrier de réalisation, toute modification, même partielle, des documents approuvés, demandée par le maître d'ouvrage, emportera une augmentation du montant des honoraires à proportion des études et autres interventions qui s'avéreront nécessaires à sa satisfaction.

En particulier, le dépassement de la durée de l'exécution des travaux du fait de l'entrepreneur ou de tout fait extérieur à la mission de l'architecte donne lieu au versement d'honoraires supplémentaires pour permettre à l'architecte de prolonger son temps de présence sur le chantier.

Cette augmentation doit faire l'objet d'un accord entre les parties et donne lieu à l'établissement d'un avenant au présent contrat.

b) Faillite d'un entrepreneur

Dans le cas de la faillite d'un entrepreneur en cours d'exécution du projet, la tranche d'honoraires proportionnelle au montant des travaux concernés est à considérer.

Des honoraires complémentaires sont octroyés à l'architecte pour :

Prestations effectuées dans le cadre des négociations avec la curatelle et pour l'établissement des métrés de travaux, des moins-values (réfactions), des malfaçons constatées, etc.

c) Cas de force majeur et évènements imprévus

Toute augmentation de la mission ou aggravation de la responsabilité de l'architecte, toute remise en cause du programme ou du calendrier de réalisation, toute modification, même partielle, des documents approuvés, imposée par un tiers ou par un changement de législation ou de règlementation, ou rendue nécessaire par des aléas administratifs, juridiques, techniques ou commerciaux imprévisibles, emportera une augmentation du montant des honoraires à proportion des études et autres interventions qui s'avéreront nécessaires à sa satisfaction.

Cette augmentation doit faire l'objet d'un accord entre les parties et donne lieu à l'établissement d'un avenant au présent contrat.

Si par un fait indépendant de la volonté de l'architecte, une partie de ses prestations sont à refaire, celles-ci sont à rémunérer sur base des taux horaires ou sur base de la tranche d'honoraires prévue pour tout ou partie de la phase d'opération concernée.

LIEU DE JURIDICTION

ART. 27. - En cas de contestation le lieu de juridiction est obligatoirement situé au Grand-Duché de Luxembourg.

ETENDUE DE LA MISSION ET HONORAIRES

ART. 28. - Taux d'honoraires

- catégorie d'honoraires :

- enveloppe budgétaire de base des travaux hors taxes :

- taux d'honoraires en % des travaux :

- ce taux est considéré comme :

☐ variable ☐ fixe ☐ indicatif

ART. 29. - Description de la mission de base

PHASES D'OPERATIONS :		PART EN % DES HONORAIRES TOTAUX POUR :	
		Les bâtiments	**Les aménagements extérieurs**
1.	Recherche des données, avant -projet. Recherche des préalables nécessaires à l'établissement d'un projet de construction. Avant-projet.	10	15
2.	Projet (Intégration des composantes du projet). Développement du parti définitif du projet.	10	15
3.	Autorisation de construire. Préparation des documents et plans servant à demander les autorisations requises.	20	15
4.	Projet d'exécution. Etablissement des plans d'exécution.	15	15
5.	Cahiers des charges et avant-métré. Assistance à l'adjudication.	10	10
6.	Direction générale de l'exécution du projet, assistance à la réception.	30	25
7.	Levée des réserves et décomptes.	5	5
	TOTAL	**100 %**	**100 %**

ART. 30. - Frais généraux

- Sauf convention contraire :
Pour les frais administratifs et de bureau un montant au taux forfaitaire de 5 % du montant total, hors TVA, des honoraires du présent contrat, est à payer à l'architecte.

ART. 31. - Etendue de la mission

☐ Mission de base 100 %

☐ Mission partielle

☐ Prestations complémentaires

☐ Prestations particulières

☐ Transmission des plans sur support informatique

ART. 32. - Montants des honoraires

Le montant des honoraires pour les prestations définies est composé comme suit :

☐ **Honoraires suivant prix de construction**

- taux d'honoraires convenu : cf. art 28

☐ **Honoraires suivant forfait**

- prestations de base : cf. annexe
- prestations particulières : cf. annexe
- prestations complémentaires : cf. annexe

Les parties conviennent de ce qui suit :

❍ Le montant forfaitaire des honoraires est lié à l'évolution de l'indice des prix à la consommation, échelle mobile des salaires.
Le solde des honoraires dus à l'échéance d'une tranche indiciaire sera adapté à la nouvelle cote d'application. L'architecte est tenu d'introduire un décompte intermédiaire pour les prestations réalisées antérieurement à l'échéance.

A la signature du contrat, l'indice des prix à la consommation, échelle mobile des salaires est de

❍ Autres (à préciser) :

☐ **Honoraires en régie**

- prestations de base :		cf. annexe	
- prestations particulières :		cf. annexe	
- prestations complémentaires :		cf. annexe	

☐ **Honoraires selon d'autres modalités**

Si les parties conviennent d'autres modalités pour la détermination du montant des honoraires, elles en arrêteront la teneur au plus tard au jour de la signature du présent contrat par écrit séparé ou ci-après :

ART. 33. - Paiement des honoraires

☐ Suivant avancement de la mission d'architecte

☐ Suivant plan de paiement

ART. 34. - Règlement sur la Protection des Données Personnelles (RGPD)

Chacune des parties au présent contrat s'engage à traiter les données personnelles conformément au Règlement européen (UE) du 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données et à la loi du 1er août 2018 portant organisation de la Commission nationale pour la protection des données et du régime général sur la protection des données.

Dans le cas où, le maître d'ouvrage transmet des données à caractère personnel au maître d'œuvre, ce dernier s'engage à traiter les données à caractère personnel du maître d'ouvrage uniquement pour les seules finalités liées à l'exécution du contrat, ainsi qu'à garantir leur confidentialité et leur sécurité, et à ne pas les transmettre à des tiers et/ou à des sous-traitants sans l'accord du maître de l'ouvrage.

Fait à

le

ARCHITECTE	**MAÎTRE D'OUVRAGE**
Signature	Signature
Nom, prénom	Nom, prénom

PS : Le présent contrat-type est disponible sur le site www.oai.lu => rubrique « Médiathèque ».