

Pouvoir adjudicateur :

Commune de Schaerbeek

Marché public de Services

Ayant pour objet :

CONTRAT DE QUARTIER DURABLE PETITE COLLINE

**2.1 Fabrique de la rénovation « Construire la capacité
d'hébergement » : rénovation de 2 bâtiments rue des
Plantes 121-123 et 125-127 en logements assimilés
sociaux**

PROCÉDURE NÉGOCIÉE SANS PUBLICATION PRÉALABLE

Selon l'article 42 de la loi du 17 juin 2016

SOMMAIRE

A.	LÉGISLATION EN VIGUEUR.....	4
B.	PARTIE I : PRESENTATION DU MARCHÉ.....	5
B.1.	POUVOIR ADJUDICATEUR ET FONCTIONNAIRE DIRIGEANT	5
B.2.	OBJET DU MARCHÉ	5
B.3.	SITE	6
B.4.	MISSION.....	6
B.5.	FIXATION DU PRIX	6
B.6.	ALLOTISSEMENT	7
B.7.	PROCEDURE DE PASSATION	7
B.8.	DOCUMENTS DU MARCHÉ	7
C.	PARTIE II : PHASE D'ATTRIBUTION	8
C.1.	OFFRE 8	
C.1.1.	Séance d'information et visite du site	8
C.1.2.	Composition de l'offre	8
C.1.3.	Lieu et dépôt des offres	9
C.1.4.	Signature.....	9
C.1.5.	Tierces personnes	9
C.1.6.	Validité des offres	10
C.2.	ATTRIBUTION	10
C.2.1.	Critères d'attribution & Comité d'avis	10
C.2.2.	Négociation.....	11
C.2.3.	Attribution	11
C.2.4.	Indemnités pour les soumissionnaires dont l'offre régulière n'a pas été choisie	11
D.	PARTIE III : PHASE D'EXECUTION (CONTRAT)	12
D.1.	CAUTIONNEMENT.....	12
D.2.	PREUVE D'ASSURANCES	12
D.3.	ETENDUE DE LA MISSION	13
D.4.	RESPECT DU BUDGET	14
D.5.	PRESTATIONS ET DELAIS	14
D.5.1.	Esquisse	14
D.5.2.	Avant-projet.....	15
D.5.3.	Permis d'urbanisme	16
D.5.4.	Projet définitif – Dossier d'adjudication	17
D.5.5.	Passation du marché de travaux.....	19
D.5.6.	Exécution	19
D.5.7.	Réception.....	22
D.5.8.	Garantie décennale.....	22
D.6.	PRESTATIONS PARTICULIERES	22
D.6.1.	Information et participation citoyenne.....	22

D.6.2. Outils de communication	22
D.6.3. Suivi et garantie de cohérence des projets	22
D.7. HONORAIRES.....	23
D.7.1. Honoraires	23
D.7.2. Paiements	24
D.7.3. Délai de paiement	24
D.7.4. Facturation.....	24
D.7.5. TVA sur les honoraires	25
D.8. AMENDES POUR RETARD	25
D.9. SOUS-TRAITANCE.....	25
D.10. MODIFICATIONS DU MARCHE – CLAUSES DE REEXAMEN.....	26
D.10.1. Impositions ayant une incidence sur le montant du marché.....	26
D.10.2. Circonstances imprévisibles dans le chef de l’adjudicataire	26
D.10.3. Faits de l’adjudicateur et de l’adjudicataire.....	27
D.10.4. Indemnités suite aux suspensions ordonnées par l’adjudicateur et incidents durant la procédure	27
D.10.5. Prolongation du délai initial des travaux en raison de retards ou erreurs de l’entrepreneur.....	28
D.11. OBLIGATIONS ET RESPONSABILITES DE L’AUTEUR DE PROJET	28
D.12. ASSURANCES	29
D.13. PROPRIETE INTELLECTUELLE	29
D.14. FIN DE LA MISSION	30
D.14.1. Résiliation par le pouvoir adjudicateur	30
D.15. LITIGES31	

ANNEXE A : LETTRE D’ENGAGEMENT DE SOUS-TRAITANT	32
--	-----------

ANNEXE B : FORMULAIRE D’OFFRE.....	33
---	-----------

A. LÉGISLATION EN VIGUEUR

Outre le respect des clauses figurant au présent cahier spécial des charges, l'exécution du marché est régie notamment par les dispositions suivantes à l'exclusion de toute autre clause.

Législation

- **Loi du 17 juin 2016** relative aux marchés publics ;
- **Loi du 17 juin 2013** relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions ;
- **Arrêté Royal du 18 avril 2017** relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques ;
- **Arrêté Royal du 14 janvier 2013** établissant les règles générales d'exécution des marchés publics ;
- **Arrêté royal du 25 janvier 2001** concernant les chantiers temporaires ou mobiles, tel que modifié à ce jour.

Dérogations aux règles générales d'exécution (art. 9 de l'arrêté royal du 14 janvier 2013) :

- Article 25 : cautionnement

Documents du marché

Le présent cahier spécial des charges et autres documents y mentionnés.

B. PARTIE I : PRESENTATION DU MARCHE

B.1. POUVOIR ADJUDICATEUR ET FONCTIONNAIRE DIRIGEANT

Le pouvoir adjudicateur est :

Commune de Schaerbeek représentée par son collège des Bourgmestre et Echevins
Siège social : Place Colignon – 1030 Bruxelles

Le pouvoir adjudicateur est représenté par :

RenovaS asbl
Siège social : Rue d'Aerschot 208 – 1030 Bruxelles

Le fonctionnaire dirigeant pour le pouvoir adjudicateur dans le cadre du présent marché est :

RenovaS asbl représenté par Tuyen Cao
Coordination technique des contrats de quartiers durables
Rue d'Aerschot 208 – 1030 Bruxelles
Tel : 02 246 91 62 – E-mail: tcao@renovas.be

Il assurera les tâches suivantes, sans que cette liste soit exhaustive :

- la direction et du contrôle de l'exécution du marché ;
- le suivi technique et administratif de l'exécution du marché et ce, à compter de la notification de la décision d'attribution à l'adjudicataire ;
- la participation aux réunions de chantier ;
- l'acceptation des prestations fournies dans le cadre des réceptions provisoire et définitive ;
- le contrôle de la conformité de l'état de la construction avec les prescriptions du cahier spécial des charges ;
- la rédaction des procès-verbaux de constatation.

Le fonctionnaire dirigeant pourra toujours se faire assister ou représenter par des tiers.

Il procède à toute constatation jugée nécessaire. Il reçoit, à sa demande, tout document et renseignement lui permettant d'assurer sa mission.

Le pouvoir adjudicateur se réserve le droit de remplacer la personne désignée ci-dessus en qualité de fonctionnaire dirigeant. L'adjudicataire sera immédiatement informé de cette décision.

B.2. OBJET DU MARCHE

Le marché a pour objet une mission complète d'auteur de projet d'architecture, d'ingénierie, de conseil en performance énergétique des bâtiments (PEB) et de coordination de sécurité et de santé, dans le cadre de la rénovation de deux bâtiments rue des Plantes 121-123 et 125-127 en minimum 6 logements sociaux, la diversité de logements est à proposer par le bureau d'étude (studios et appartements de 1 à 3 chambres).

Ce projet est développé par le pouvoir adjudicateur dans le cadre du contrat du quartier durable Petite Colline.

La démarche durable du projet sera centrale et transversale. Le pouvoir adjudicateur souhaite la mise en œuvre de solutions innovantes. Le bâtiment doit intégrer les notions de construction durable, notamment en respectant les normes de performance énergétique en vigueur et en visant la mise en œuvre de matériaux durables ou de réemploi ou issu d'un circuit court. Un focus et une attention seront accordés dans le choix des matériaux de construction

(provenance des matériaux, procédés de fabrication et de mise en œuvre, analyse du caractère réversible et démontable, favoriser les assemblages, ...).

Le coût total des travaux est actuellement estimé par le pouvoir adjudicateur à une valeur maximale plafonnée à **1.080.000,00 € HTVA** et de **1.144.800,00 € TVAC** (TVA de 6% pour la rénovation des logements), frais de raccordements compris et tenant compte d'un coût moyen de référence de 1.800 €/m² HTVA pour les surfaces bâties, hors aménagements extérieurs.

A l'issue de chaque phase du projet reprise au point « B.4 Mission » ci-dessous, l'auteur de projet est tenu de justifier par écrit (estimation budgétaire) l'évolution éventuelle du montant déterminé dans son offre compte tenu du projet retenu et éventuellement amendé ou réduit.

Ce projet s'inscrivant dans un programme de contrat de quartier, les conditions imposent que le **bon de commande pour le marché de travaux** soit délivré **avant mars 2026**.

B.3. SITE

Adresse : Rue des Plantes 121 - 123 et 125 - 127 à 1030 Schaerbeek.

B.4. MISSION

La mission s'adresse à une équipe pluridisciplinaire intégrant des compétences en matière d'architecture, de paysagisme, d'ingénierie (stabilité et techniques spéciales), de performance énergétique des bâtiments (PEB), de coordination sécurité et santé, mais aussi toute autre compétence que l'auteur de projet estime nécessaire à l'accomplissement du marché.

Le marché comprend les phases suivantes :

- Esquisse ;
- Avant-projet ;
- Permis d'urbanisme et permis d'environnement ;
- Dossier de soumission de travaux ;
- Attribution des travaux ;
- Contrôle de l'exécution des travaux ;
- Réception provisoire ;
- Approbation du décompte final
- Réception définitive.

Les services nécessaires jusqu'à l'achèvement complet et parfait de l'ouvrage, y compris ceux qui n'auraient pas été expressément décrits par le présent cahier, sont censés être inclus dans cette mission.

B.5. FIXATION DU PRIX

Les honoraires couvrent l'ensemble des études nécessaires à l'accomplissement du marché.

Le montant global des honoraires est fixé à un montant forfaitaire des travaux de **150.282,00 € TVAC soit 124.200 € HTVA**.

B.6. ALLOTISSEMENT

Après avoir envisagé la division du présent marché en lots, le pouvoir adjudicateur a décidé de ne pas y recourir, estimant qu'un allotissement n'était pas opportun dans le cadre du présent marché. En effet, il s'agit d'un marché de services d'architecture. Par nature, ce type de marché forme un tout, est un marché dans son ensemble. Une division en lots pourrait ainsi porter préjudice à la cohérence du projet.

B.7. PROCEDURE DE PASSATION

Le marché est passé par procédure concurrentielle avec négociation conformément à l'article 42 § 1er, 1° de la loi du 17 juin 2016 sur les marchés publics.

Quatre bureaux d'études seront consultés dans le cadre de cette procédure.

B.8. DOCUMENTS DU MARCHÉ

L'offre est établie et les services seront exécutés selon les données reprises dans les documents suivants et inhérents au présent marché :

- Cahier Spécial des Charges - PARTIE 1 - Présentation du marché ;
- Cahier Spécial des Charges - PARTIE 2 - Phase d'attribution ;
- Cahier Spécial des Charges - PARTIE 3 - Phase d'exécution ;
- ANNEXE A - Lettre d'engagement de sous-traitant ;
- ANNEXE B - Formulaire d'offre.

C. PARTIE II : PHASE D'ATTRIBUTION

C.1. OFFRE

C.1.1. Séance d'information et visite du site

Une visite des lieux est organisée par le pouvoir adjudicateur, pour les soumissionnaires invités à remettre une offre. Une confirmation par courriel sera envoyée aux soumissionnaires et précisera le lieu, la date et l'heure de rendez-vous de la visite.

S'en suivra une séance de questions/réponses. Un récapitulatif des questions posées et des réponses apportées sera envoyé par mail aux soumissionnaires. Seules les réponses fournies par écrit seront complémentaires au cahier spécial des charges.

Si d'autres questions restent à poser au pouvoir adjudicateur, elles seront posées par écrit (courriel ou courrier) au moins **8 jours ouvrables** avant la date fixée pour le dépôt des offres. Toutes ces questions, accompagnées de leur réponse seront envoyées, également par courriel, à l'ensemble des soumissionnaires.

C.1.2. Composition de l'offre

L'offre se compose :

- du **formulaire d'offre** (Si le soumissionnaire utilise d'autres documents que le formulaire prévu, il doit indiquer sur chacun de ceux-ci que le document est conforme au modèle prévu dans le cahier spécial des charges) ;
- de la **pré-esquisse** qui consiste en une note d'intention de maximum 12 pages A3 équivalent recto. Cette note présentera une esquisse de projet qui doit répondre aux programme et enjeux décrits dans le cahier des charges et doit permettre d'évaluer le projet au regard des critères d'attribution.

Elle comprendra au minimum :

- Une vision urbanistique, architecturale et paysagère présentant la philosophie du projet, le parti architectural et urbain, les idées principales du projet au regard du programme et du contexte. Le choix quant à la démolition/rénovation devra être motivé ;
- Les plans, façades et coupes nécessaires à la bonne compréhension du projet, illustrant la mise en œuvre de l'ensemble du programme et mettant en évidence les concepts, les options et partis architecturaux ;
- Tout document graphique (vues, perspectives, schémas, etc.) du projet intégré dans son environnement que l'auteur de projet juge pertinent pour la bonne compréhension du projet ;
- Les solutions techniques proposées pour répondre aux contraintes et enjeux du projet, et notamment les solutions de stabilité, de techniques spéciales et les enjeux de durabilité ;
- La durabilité du projet dans le sens large du terme : au niveau de l'humain, de l'économie, au niveau spatial et environnemental ;
- La méthodologie en rapport avec la vision développée présentant l'équipe proposée, le mode de collaboration envisagé et la flexibilité de l'équipe pour assurer le bon déroulement de la mission.
- du relevé détaillé des surfaces nettes et brutes de la ou des constructions et du ratio des surfaces net/brut (l'écart entre le net et le brut étant constitué des circulations intérieures horizontales et verticales) ;
- Le planning prévisionnel, son caractère complet et réaliste et la méthodologie proposée pour respecter ce planning pendant la durée des études et de l'exécution.

L'établissement de la pré-esquisse ne lie en rien le pouvoir adjudicateur, qui ne sera pas tenu de faire exécuter le projet tel qu'esquissé. En cas de désignation, l'adjudicataire pourra être amené à établir un avant-projet présentant des modifications par rapport à la pré-esquisse établie dans le cadre de

sa désignation, en vue de se conformer aux recommandations et prescriptions de l'étude urbanistique, telles qu'approuvées et retenues par le pouvoir adjudicateur.

Les candidats auront l'occasion de présenter leur pré-esquisse devant un comité d'avis durant une séance de 20 minutes de présentation et 10 minutes de questions-réponses. Les candidats pourront présenter leur projet suivant des moyens informatiques, sous réserve de se limiter aux documents présentés dans le dossier A3.

Les maquettes ne sont pas autorisées, mais des photos de maquettes de travail peuvent être présentées dans le dossier A3.

- de l'**estimation** ;
 - L'approche budgétaire du projet, l'estimation budgétaire et la méthode utilisée pour l'établir et la méthodologie proposée pour assurer la maîtrise du budget au long du processus d'étude et de réalisation, compte tenu du montant estimé au point « B.2 OBJET DU MARCHE » du présent cahier des charges (PARTIE I : PRESENTATION DU MARCHE).

C.1.3. Lieu et dépôt des offres

Les offres seront acceptées jusqu'au jour, heure et lieu précisés lors de la séance d'information et visite du site (voir point C.1.1 ci-dessus).

Les offres arrivées tardivement ne seront pas prises en considération.

L'offre est envoyée en version électronique, sous forme d'un seul fichier .pdf aux adresses mail vvandewattyne@renovas.be et tcao@renovas.be.

C.1.4. Signature

L'offre et tous les documents y annexés sont signés par le soumissionnaire ou son mandataire.

Lorsque le soumissionnaire est une personne morale, il convient de joindre une preuve selon laquelle la personne qui signe l'offre est habilitée à prendre des engagements pour la personne juridique au nom de laquelle elle signe.

Lorsque le soumissionnaire est une association sans personnalité juridique formée entre plusieurs personnes morales et ou physiques, l'offre est signée par chacune d'entre elles.

Celles-ci s'engagent solidairement et indivisiblement et désignent celle d'entre elles qui sera chargée de représenter l'association vis-à-vis du Pouvoir adjudicateur.

L'offre ainsi que les documents qui y sont joints engagent le soumissionnaire au même titre que les clauses et conditions du cahier des charges.

L'offre déposée par des mandataires indique clairement le ou les mandants au nom desquels ils agissent. Ces mandataires doivent apporter la preuve de leur mandat en le joignant à l'offre.

C.1.5. Tierces personnes

§ 1^{er}. En cas d'association sans personnalité juridique, la composition et l'identité des membres de l'association ne peuvent être modifiés sans l'accord écrit préalable et exprès du maître de l'ouvrage.

§ 2. Le soumissionnaire ou un des membres constitutifs de l'association soumissionnaire, le cas échéant, doit être inscrit au tableau de l'ordre des architectes.

Le fait que le soumissionnaire confie tout ou partie de ses engagements à des consultants ou des sous-traitants ne dégage pas sa responsabilité envers le Pouvoir adjudicateur.

Le soumissionnaire veille à produire et transmettre l'engagement formel du/des consultant(s) et/ou sous-traitant(s) dont il mentionne la participation à la présente mission.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins ne se reconnaît aucun lien contractuel avec ces tiers.

§3. Il est interdit au soumissionnaire de confier tout ou partie de ses engagements à une personne physique ou morale, qui se trouve dans un des cas visés à l'article 61 de l'Arrêté royal du 18 avril 2017. Il est également interdit au soumissionnaire de faire participer ces personnes concernées à la conduite ou à la surveillance de tout ou partie du marché.

Le Pouvoir adjudicateur pourra exiger que le soumissionnaire apporte la preuve que ses consultants et sous-traitants ne se trouvent pas dans un des cas d'exclusion repris à l'article 61 de l'Arrêté royal du 18 avril 2017.

C.1.6. Validité des offres

Les soumissionnaires restent engagés par leur offre pendant un délai de **120 jours de calendrier** à dater du lendemain du jour de l'ouverture des offres.

C.2. ATTRIBUTION

C.2.1. Critères d'attribution & Comité d'avis

Le marché sera attribué au soumissionnaire ayant remis la pré-esquisse la plus pertinente par rapport au programme à rencontrer.

La pré-esquisse sera évaluée selon les critères suivants :

- Habitabilité (40%)
Les qualités relationnelles humaines générées par le projet. Comment un lieu peut être "habité" en termes d'espaces mais également de relations sociales, fonctionnelles, de confort et de bien-être, tant pour les bâtiments que pour les espaces extérieurs
- Technicité (30%)
Les modes constructifs, matériaux et installations proposés au regard du concept architectural et leur apport au niveau de la durabilité. L'intégration conceptuelle et la cohérence mutuelle des réponses techniques et durables.
- Faisabilité (30%)
La maîtrise du budget proposé par rapport au montant des travaux fixé par le pouvoir adjudicateur. La crédibilité de l'estimation en regard du concept, des matériaux et des techniques proposés, le degré de détail, de motivation et bien-fondé du calcul de l'estimation, la méthodologie proposée par rapport à la maîtrise budgétaire de l'évolution ultérieure du projet. La crédibilité du planning en regard du concept, des matériaux et techniques proposée, la méthodologie proposée par rapport à la maîtrise du planning du projet.

Un comité d'avis sera chargé d'assister le Pouvoir Adjudicateur pour apprécier les offres sur la base des critères précités. Il sera chargé de donner un avis non liant au Pouvoir Adjudicateur.

Le comité d'avis est composé de représentants du pouvoir adjudicateur, d'experts externes et de membres des administrations et services en lien avec le projet.

Il peut être composé d'au moins :

- d'un expert externe,
- d'un représentant du pouvoir adjudicateur,
- d'un représentant du maître d'ouvrage délégué,
- d'un ou plusieurs représentants de urban.brussels,

La composition du comité d'avis est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être modifiée.

C.2.2. Négociation

Le pouvoir adjudicateur se réserve le droit de ne pas négocier, s'il juge que les premières offres remises lui permettent d'attribuer le marché.

C.2.3. Attribution

Avant d'attribuer le marché, le pouvoir adjudicateur se réserve la faculté de réclamer au soumissionnaire tout ou partie des documents suivants :

- Preuve que le soumissionnaire a rempli ses obligations relatives au paiement des cotisations de sécurité sociale conformément aux dispositions de l'art.62 §2 et 3 de l'AR du 18 avril 2017.
- Preuve que le candidat est en règle en matière de paiement de ses impôts.
- Preuve que le candidat est en règle en matière de paiement des taxes (TVA).
- Une attestation d'inscription au tableau de l'Ordre des Architectes
- Attestation d'assurance des risques professionnels.
- L'indication de la part du marché que le soumissionnaire a éventuellement l'intention de sous-traiter.

Au terme des éventuelles négociations, le pouvoir adjudicateur attribuera le marché au soumissionnaire dont il estimera l'offre économiquement la plus avantageuse au regard des critères d'attribution précisés supra.

La décision finale d'attribution du marché incombe au pouvoir adjudicateur.

Conformément à l'article 85 de la loi du 17 juin 2016, l'accomplissement de la présente procédure n'implique pas l'obligation d'attribuer ou de conclure le marché. En effet, le pouvoir adjudicateur peut soit renoncer à attribuer ou à conclure le marché, soit recommencer la procédure, au besoin d'une autre manière.

C.2.4. Indemnités pour les soumissionnaires dont l'offre régulière n'a pas été choisie

Le pouvoir adjudicateur réserve, à titre d'indemnité, un montant forfaitaire de **4.000 €** par soumissionnaire ayant remis une offre régulière mais qui n'a pas été choisie. S'agissant d'une indemnité, le régime T.V.A. n'est pas d'application.

Le pouvoir adjudicateur se réserve le droit de ne pas indemniser une pré-esquisse n'ayant pas obtenu 50% des points au regard des critères d'attribution.

D. PARTIE III : PHASE D'EXECUTION (CONTRAT)

Entre les soussignés :

D'une part :

La Commune de Schaerbeek, représentée par son Collège des Bourgmestre et Echevins, en la personne de Madame Cécile Jodogne, Bourgmestre ff., assistée de Monsieur David Neuprez, Secrétaire communal, agissant en vertu d'une décision du Collège communal du2024,

ci-dessous dénommée « maître de l'ouvrage »,

Et d'autre part :

.....
.....
.....
....., ci-dessous dénommé « le bureau d'études »,

il est convenu ce qui suit:

D.1. CAUTIONNEMENT

Pour favoriser la concurrence et ne pas pénaliser financièrement, dès l'entame du marché, l'adjudicataire, il a été décidé de déroger à l'article 25 de l'AR du 14 janvier 2013 : aucun cautionnement n'est exigé de la part de l'adjudicataire.

Cette disposition se justifie aussi par la nature particulière de la mission de services d'architecture, dont la commande et les paiements sont eux-mêmes fractionnés par stades.

Il est prévu un paiement échelonné de la mission garantissant au pouvoir adjudicateur un contrôle de la mission à chaque étape de sa réalisation ainsi qu'une retenue de garantie jusqu'à la réception. En effet, 8 % sont libérables à la réception provisoire et 2 %, à la réception définitive des travaux, ce qui constitue une garantie de même nature que le cautionnement.

D.2. PREUVE D'ASSURANCES

L'adjudicataire transmettra au pouvoir adjudicateur, dans un délai de 30 jours à compter de la conclusion du marché, un(e) document/attestation émanant de la compagnie d'assurance attestant que l'adjudicataire est couvert par une assurance de risques professionnels valable. Cette assurance est conforme aux exigences de l'Arrêté Royal du 25 avril 2007 relative à l'assurance des architectes.

D.3. ETENDUE DE LA MISSION

Le marché a pour objet une mission complète d'auteur de projet d'architecture, d'ingénierie, de conseil en performance énergétique des bâtiments (PEB) et de coordination de sécurité et de santé, dans le cadre de la rénovation de 2 bâtiments rue des Plantes 121-123 et 125-127 en minimum 6 logements sociaux, la diversité de logements est à proposer par le bureau d'étude (studios et appartements de 1 à 3 chambres).

Ce projet est développé par le pouvoir adjudicateur dans le cadre du contrat du quartier durable Petite Colline.

La démarche durable du projet sera centrale et transversale. Le pouvoir adjudicateur souhaite la mise en œuvre de solutions innovantes. Le bâtiment doit intégrer les notions de **construction durable**, notamment en respectant les normes de performance énergétique en vigueur et en visant la mise en œuvre de matériaux durables ou de réemploi ou issu d'un circuit court. Un focus et une attention seront accordés dans le choix des matériaux de construction (provenance des matériaux, procédés de fabrication et de mise en œuvre, analyse du caractère réversible et démontable, favoriser les assemblages, ...).

Le coût total des travaux est actuellement estimé par le pouvoir adjudicateur à une valeur maximale plafonnée à **1.080.000,00 € HTVA et de 1.144.800,00 € TVAC (TVA de 6% pour la rénovation des logements)**, frais de raccordements compris et tenant compte d'un coût moyen de référence de 1.800 €/m² HTVA pour les surfaces bâties, hors aménagements extérieurs.

A l'issue de chaque phase du projet reprise au point « B.4. MISSION », l'auteur de projet est tenu de justifier par écrit (estimation budgétaire) l'évolution éventuelle du montant déterminé dans son offre compte tenu du projet retenu et éventuellement amendé ou réduit.

Ce projet s'inscrivant dans un programme de contrat de quartier, les conditions imposent que le bon de commande soit délivré avant mars 2026.

La « **mission complète** » comprend :

- toutes les réunions préliminaires et conséquentes aux différentes études et notamment avec les représentants du pouvoir adjudicateur ;
- l'établissement du dossier d'esquisse ;
- l'établissement du dossier d'avant-projet ;
- l'établissement du dossier de permis d'urbanisme ;
- l'assistance du maître de l'ouvrage lors des procédures de délivrance des permis ;
- la rédaction du cahier spécial des charges ;
- l'établissement du projet/dossier de mise en adjudication ;
- l'établissement du rapport d'analyse et de motivation d'attribution du marché de travaux ;
- la direction et le contrôle des travaux ;
- la maîtrise budgétaire ;
- la coordination sécurité/santé, sur base de la loi du 4 août 1996 relative au bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail et les arrêtés royaux d'application qui la complètent, dont notamment l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 relatif aux chantiers mobiles et temporaires ;
- le conseil en performance énergétique des bâtiments (PEB), le remplissage des formulaires prévus par la législation et la recherche de documentation, fiches techniques. Le conseiller PEB conseillera le pouvoir adjudicateur et proposera les meilleures solutions pour optimiser les résultats ;
- la réalisation d'un inventaire pré démolition, une analyse des matériaux existants sur site et une évaluation des possibilités de réemploi (in situ ou ex situ) ;
- les calculs PHPP permettant de valider les objectifs de performances énergétiques à atteindre aux différentes phases de l'étude ;
- l'élaboration des dossiers de demandes de primes conformément aux dispositions mentionnés par les autorités compétentes ;
- L'évaluation de l'impact environnemental du projet global via le programme Totem ou équivalent
- Inventaire amiante destructif
- l'assistance aux opérations de réceptions provisoire et définitive des travaux ;

- la fourniture, en nombre suffisant, de tous les documents nécessaires au suivi et à l’accomplissement de la mission (esquisse, permis d’urbanisme, dossier patrimoine, dossier d’exécution, etc.), tant ceux destinés au pouvoir adjudicateur que ceux destinés aux autorités de contrôle (Région, pompiers, préventionnistes, CSS, autorité PEB, etc.).
- Les présentations du projet lors de Commission de quartier.

D.4. RESPECT DU BUDGET

L’auteur de projet respecte les limites définies par le pouvoir adjudicateur, en ce compris les limites financières globales et partielles.

Toute modification au programme fixé dans le Cahier spécial des charges intervenant au cours de l’étude ou de l’exécution des travaux doit faire l’objet d’un écrit qui en mentionnera l’incidence financière.

Dans le cas où l’auteur de projet estime ne pouvoir répondre à ces impératifs budgétaires, il lui appartient de le faire savoir officiellement avant de poursuivre les études.

A cet effet, à l’issue de chaque phase du projet reprise au point « B.4. MISSION » ci-dessous, l’auteur de projet est tenu de justifier par écrit (estimation budgétaire) l’évolution éventuelle du montant déterminé dans son offre compte tenu du projet retenu et éventuellement amendé ou réduit.

D.5. PRESTATIONS ET DELAIS

D.5.1. Esquisse

▪ D.5.1.1. Mission.

Après notification de la décision d’attribution du marché, l’auteur de projet dresse le dossier complet d’une esquisse, sur base des remarques qui lui auront été faites lors de la décision d’attribution du marché.

▪ D.5.1.2. Délais

Dans les **30 jours ouvrables** à dater de la notification d’attribution du marché, l’esquisse sera remise **en 4 exemplaires** et constituée :

- du plan de situation reprenant les ouvrages existants dans le périmètre arrêté ;
- des plans et des coupes types reprenant les ouvrages projetés,
- des plans, coupes et élévations à échelle 1/100 permettant d’apprécier le parti architectural proposé par l’auteur de projet et mettant en évidence la valeur de l’organisation fonctionnelle de son étude, la conformité au programme et les points auxquels il envisage de déroger ;
- de la note technique spécifiant la justification des dispositions proposées, l’énumération et les caractéristiques des matériaux et équipements envisagés, tant à l’extérieur qu’à l’intérieur ;
- de l’estimation globale ventilée par m² bruts ;
- d’une note succincte du conseiller PEB ;
- d’une note motivant la philosophie de construction contemporaine dans un contexte historique fort
- de documents graphiques destinés aux présentations au public.

D.5.2. Avant-projet

■ D.5.2.1. Mission.

L'avant-projet est en adéquation avec les réglementations en vigueur.

- **D.5.2.2.** Le maître d'ouvrage peut modifier les données du projet aussi longtemps que l'avant-projet n'a pas été approuvé par le Collège des Bourgmestres et Echevins.

Si la modification apportée par le maître de l'ouvrage entraîne des modifications majeures des données de base de l'avant-projet, le délai fixé au point D.5.2.3. est prolongé d'un délai à convenir de commun accord.

Dès le commencement de cette phase d'étude et tout au long de son déroulement, le coordinateur de sécurité et de santé accomplit pleinement sa mission et vérifie notamment si l'auteur de projet tient compte dans les choix architecturaux, techniques et organisationnels des principes généraux de prévention.

■ III.5.2.3. Délai de constitution et contenu du dossier.

Dans les **30 jours ouvrables** à dater de la demande écrite du pouvoir adjudicateur, l'avant-projet sera remis en **4 exemplaires** et est constitué :

- du plan de situation reprenant les ouvrages existants dans le périmètre arrêté ;
- du plan d'implantation des ouvrages projetés sur le foncier envisagé, compte tenu de la nature du sol, de l'environnement, des prescriptions urbanistiques, des possibilités d'accès aux voiries publiques, des contraintes de raccordements d'égouttage, aux distributions de gaz, d'eau, d'électricité, etc....
- des plans et des coupes types reprenant les ouvrages projetés, équipement urbain (mobilier, éclairage, etc...), etc ...
- du levé topographique du site sur lequel la ou les nouvelles constructions seront érigées. Ces plans doivent comporter les signes conventionnels en usage, l'orientation du site, les limites et références cadastrales du parcellaire, les servitudes, obstacles topographiques naturels ou artificiels, la ou les voiries jouxtant le site et les indications résultant des plans d'alignements et d'aménagement ;
- des relevés détaillés des bâtiments dont la démolition, le maintien et/ou la transformation sont jugés nécessaires par l'étude ;
- des plans, coupes et élévations à échelle 1/100 permettant d'apprécier le parti architectural proposé par l'auteur de projet et mettant en évidence la valeur de l'organisation fonctionnelle de son étude, la conformité au programme et les points auxquels il envisage de déroger ;
- de la note technique spécifiant :
 - la justification des dispositions proposées ;
 - l'énumération et les caractéristiques des matériaux et équipements envisagés, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur ;
 - l'évaluation des impacts en matière de gestion et d'entretien des espaces et équipements proposés ;
- de l'indication des compartimentages, voies d'évacuation, accès au Service d'Incendie et des performances des divers ouvrages au point de vue résistance au feu ;
- de la justification technique et économique du parti constructif projeté en matière de fondations et structures portantes et l'impact de la position de la nappe phréatique ;
- de la note relative aux alimentations en énergies et raccordements divers nécessaires au projet : égouttage, eau, gaz, électricité, télédistribution, Internet, égouts publics etc. ... ;
- du schéma de distribution d'eau intégrant les options de prévention et de traitement du risque de légionellose, de récupération, de stockage et d'utilisation d'eau de pluie ;
- du relevé détaillé des surfaces nettes et brutes de la ou des constructions et du ratio des surfaces net/brut (l'écart entre le net et le brut étant constitué des circulations intérieures horizontales et verticales) ;

- d’une estimation détaillée du budget en respectant les limites définies par le pouvoir adjudicateur et sur base des prix en vigueur au moment du dépôt de l’avant-projet ;
- de l’estimation globale ventilée par m² bruts ;
- d’une note succincte du coordonnateur sécurité/santé mentionnant les risques spécifiques du projet et la manière d’y remédier.
- de la proposition PEB ainsi que des calculs PHPP permettant de valider les objectifs de performances énergétiques à atteindre ;
- de documents graphiques destinés aux présentations au public, incluant des schémas explicatifs et des vues en perspectives de l’immeuble et des aménagements proposés ;
- Un inventaire prédémolitions et une analyse des matériaux existants sur site. Evaluation de la possibilité de réemploi (in-situ et ex-situ).

▪ **D.5.2.4.** Le nombre d’avant-projets est limité à trois.

▪ **D.5.2.5.** Le maître de l’ouvrage notifie par écrit à l’auteur de projet son accord ou formule ses remarques sur l’avant-projet.

Si le maître de l’ouvrage le juge nécessaire, l’auteur de projet est invité par écrit à modifier, dans le délai fixé par le maître de l’ouvrage, ses documents en parfaite concordance jusqu’au moment où le dossier avant-projet définitif est prêt à être soumis à l’approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

▪ **D.5.2.6.** Après dépôt du dossier d’avant-projet complet, le Collège des Bourgmestre et Echevins se prononce sur son approbation. Cette approbation est considérée comme acquise lors de l’accord de « urban.brussels - Direction de la Rénovation Urbaine » sur l’avant-projet.

▪ **D.5.2.7.** En cas de refus motivé de l’avant-projet par le Collège des Bourgmestre et Echevins, notifié par écrit à l’auteur de projet, celui-ci est tenu de le modifier ou d’en présenter un autre dans le délai fixé par le pouvoir adjudicateur.

▪ **D.5.2.8. Demandes de primes et de subsides.**

L’auteur de projet établit tous les formulaires nécessaires pour l’obtention des diverses primes (ea IBGE-Primes énergie) et subsides en vigueur pouvant être obtenues dans le cadre de l’exécution des travaux concernés par le marché.

▪ **D.5.2.9.** Le bureau d’étude présente l’avant-projet devant un comité rassemblant des habitants et acteurs du quartier.

D.5.3. Permis d’urbanisme

▪ **D.5.3.1. Mission.**

La mission consiste à établir l’ensemble des documents constituant le dossier nécessaire à l’obtention du permis unique au sens du Code Bruxellois de l’Aménagement du Territoire du 9 avril 2004 (ci-après COBAT), assorti d’un rapport d’incidence environnementale si nécessaire.

En vue de s’assurer du respect des normes, impositions et règlements en vigueur, l’auteur de projet prendra tout contact utile et tiendra compte des recommandations des services et organismes comme notamment :

- l’administration de l’Aménagement du Territoire et du Logement ;
- le service d’Urbanisme de la Ville ;
- le service des Monuments et Sites ;
- l’Institut Bruxellois de Distribution de l’Eau ;
- la société distributrice de gaz ;
- la société distributrice d’électricité ;
- la société de télédistribution ;

- la société distributrice de télécommunication ;
- l’Institut Bruxellois de Gestion de l’Environnement ;
- le Service d’Incendie et d’Aide Médicale Urgente ;
- le département de la Police locale ;
- l’administration des Postes ;
- etc (liste non exhaustive).

L’auteur de projet respectera l’ordonnance du 7 juin 2007 et l’arrêté pris en exécution de cette ordonnance relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments, si elle est d’application pour les demandes de permis nécessaires à la réalisation de tout ou partie de l’ouvrage.

Il suscitera et participera à toutes réunions à cet effet avant l’introduction de la demande et jusqu’à l’obtention du permis et en informera le maître de l’ouvrage.

Il dressera le procès-verbal de chacune des réunions qu’il communiquera au maître de l’ouvrage.

L’auteur de projet introduit la demande de permis d’urbanisme sur la plate-forme mypermit.urban.brussels/home.

Il soumet les demandes à la signature du maître de l’ouvrage.

Sa mission comporte également le suivi technique de la demande de permis et l’assistance au maître de l’ouvrage pour la ou les procédures de concertation.

Il apporte aux documents de demande toute modification nécessaire qui en résulterait.

Après obtention du permis, il actualise la note technique, la note de présentation du projet ainsi que les documents explicatifs et illustrations à destination du grand public afin de refléter les éventuelles modifications du projet consécutives à la procédure de permis.

▪ **D.5.3.2. Délai de constitution et contenu du dossier.**

Dans les **30 jours ouvrables** à dater de la demande écrite du pouvoir adjudicateur, le dossier de permis sera remis **en 1 exemplaire papier**. Il comprend tous les documents prescrits, conformément à la législation en vigueur, en ce compris le formulaire de demande d’avis pompier. Est annexée également, l’estimation globale ventilée par m² brut.

- **D.5.3.3.** La phase « permis d’urbanisme » est considérée comme achevée après approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins. Toutefois, le soumissionnaire répondra à toutes demandes ultérieures, en vue de l’octroi du permis, sans honoraires complémentaires.

D.5.4. Projet définitif – Dossier d’adjudication

▪ **D.5.4.1. Mission.**

L’architecte coordonne l’ensemble des études et documents de l’équipe pluridisciplinaire afin de disposer avant mise en adjudication, d’un dossier unique intégrant toutes les techniques et d’en garantir la parfaite cohérence.

Tout au long de son déroulement, le coordinateur de sécurité et de santé accomplit pleinement sa mission et vérifie notamment si l’auteur de projet tient compte dans les choix architecturaux, techniques et organisationnels des principes généraux de prévention et établit le Plan Général de Sécurité et de Santé adapté aux caractéristiques de ou des ouvrages.

■ D.5.4.2. Délai de constitution et contenu du dossier.

Dans les **40 jours ouvrables** à dater de la demande écrite du pouvoir adjudicateur, le dossier d'adjudication bilingue sera remis **en 2 exemplaires (1 en français et 1 en néerlandais)** et est constitué par :

- Les documents graphiques dressés suivant les remarques éventuelles formulées sur le permis d'urbanisme: les plans, coupes, élévations à échelle 1/50 ;
- les détails des ouvrages d'architecture, de stabilité et de techniques spéciales à échelle 1/20 ;
- le cahier spécial des charges rédigé en conformité avec la réglementation en matière de marchés publics en vigueur et comportant :
- les clauses administratives types adaptées au présent projet (fournie par le pouvoir adjudicateur) en ce compris le, le cas échéant, les clauses sociales ;
- les clauses techniques ;
- les métrés détaillés ;
- le métré récapitulatif ;
- le métré estimatif ;
- le formulaire d'offre ;
- le dossier technique PEB ;
- le Plan Général de Sécurité et de Santé, lequel comprend notamment :
 - la description de l'ouvrage à réaliser, du projet jusqu'à sa réalisation complète ;
 - les données du chantier, des entreprises et des fournisseurs appelées à intervenir ;
 - les règles et mesures de prévention collectives adaptées aux caractéristiques du chantier ;
 - la liste des noms et adresses du pouvoir adjudicateur, des auteurs de projet concernés par le chantier ;
 - le nom et l'adresse du coordinateur de sécurité projet, et de réalisation ;
 - les règles et mesures de prévention individuelles ;
 - l'analyse des risques particuliers et les mesures de prévention y relatives ;
 - les instructions pour les intervenants ;
 - l'estimation de la durée de la réalisation des différents travaux ou des phases de travail se déroulant simultanément ou successivement.

En même temps que le dossier d'adjudication, l'auteur de projet remettra au maître de l'ouvrage :

- un bilan financier de l'estimation définitive par rapport à l'estimation provisoire du projet ;
- un projet d'avis de marché en vue du lancement de la procédure de mise en concurrence.

L'auteur de projet produira également une version mise à jour des documents et supports suivants :

- les documents graphiques destinés aux présentations au public, incluant des schémas explicatifs et des vues en perspectives de l'immeuble et des aménagements proposés ;

- **D.5.4.3.** Après dépôt du dossier d'adjudication complet, le Conseil Communal se prononce sur son approbation. En cas de prise d'une mesure par l'autorité de tutelle ou de remarques formulées par celle-ci, l'auteur de projet est tenu d'apporter les corrections requises dans le délai fixé par le maître de l'ouvrage, sans que cela donne lieu à des honoraires complémentaires.
- **D.5.4.4.** Tous addenda, correctifs et compléments d'information établis par les auteurs de projet et diffusés durant la mise en adjudication avant l'ouverture des offres sont considérés comme faisant partie des prestations de la phase « Projet définitif – Dossier d'adjudication » et ne donnent lieu à honoraires supplémentaires que s'ils résultent exclusivement d'une modification du projet, décidée par le maître de l'ouvrage.
- **D.5.4.5.** La phase « Projet définitif – Dossier d'adjudication » est considérée comme achevée lorsque l'approbation du dossier par le Conseil Communal n'est plus susceptible de faire l'objet d'une mesure par l'autorité de tutelle.

D.5.5. Passation du marché de travaux

▪ D.5.5.1. Mission.

L'auteur de projet participe à la procédure d'adjudication.

▪ D.5.5.2. La mise en adjudication se fera par les soins du maître de l'ouvrage.

Pour la procédure de mise en concurrence des entreprises, l'auteur de projet documente les candidats-soumissionnaires en assurant un traitement égal de chacun, établit les éventuels addenda, correctifs et compléments d'information ou errata à diffuser avant ouverture des offres.

▪ D.5.5.3. Analyse des offres.

L'auteur de projet :

- procède à l'examen complet du dossier d'adjudication, en procédant notamment à la vérification administrative et arithmétique de chacune des soumissions et de ses annexes, au contrôle et à la rectification obligatoire des quantités en vue d'un classement des offres, à la critique motivée de toute remarque émise par l'un des adjudicataires ;
- analyse les offres, procède aux corrections nécessaires, eu égard aux dispositions légales et réglementaires et aux stipulations et métrés du cahier spécial des charges ;
- établit le rapport analytique motivé d'attribution du marché dans le respect scrupuleux et documenté des dispositions légales en matière de marchés publics, en veillant en particulier à la distinction entre critères de sélection qualitative et critères d'attribution ;
- documente explicitement le pouvoir adjudicateur sur les prix unitaires et globaux considérés anormalement élevés ou anormalement bas et l'assiste à cet effet dans la procédure d'adjudication ;
- propose en conclusion de son rapport d'adjudication l'attribution du marché et le montant de la commande ;
- joint à chaque rapport d'attribution de marché, une note de comparaison entre le montant proposé de la commande et l'estimation du projet, de façon à permettre le contrôle de la maîtrise du coût des ouvrages ;
- étudie et propose les possibilités d'économie ultérieures, en cas de dépassement de l'estimation ;
- joint la vérification faite par le coordonnateur de sécurité et de santé, de la conformité des offres faites par les entrepreneurs, avec le Plan Général de Sécurité et de Santé.

Dans le cas où une ou des nouvelles opérations de soumissions s'avèreraient nécessaires, l'auteur de projet est tenu de fournir les mêmes prestations que celles précisées au présent article sans suppléments d'honoraires, étant entendu que ces prestations se limitent à celles afférentes à trois procédures d'adjudications successives.

▪ D.5.5.4. La phase « Passation du marché de travaux » est considérée comme achevée lorsque la désignation de l'adjudicataire par le Collège des Bourgmestre et Echevins n'est plus susceptible de suspension ou d'annulation par l'autorité de tutelle.

▪ D.5.5.5. Délai de dépôt du rapport analytique des offres par l'auteur de projet auprès du pouvoir adjudicateur : **10 jours ouvrables**, à compter de la date de réception, par le bureau d'étude, des offres, prolongé du nombre de jours réglementaire nécessaires à l'obtention d'information complémentaires auprès des soumissionnaires si besoin.

D.5.6. Exécution

▪ D.5.6.1. Direction des travaux.

Les travaux sont exécutés sous la direction du « fonctionnaire dirigeant » désigné par le maître de l'ouvrage. Cette direction n'exonère en aucun cas, l'auteur de projet des responsabilités qui lui incombent.

▪ **D.5.6.2. Suivi, contrôle de l'exécution et coordination des travaux.**

○ **D.5.6.2.1. Suivi – réunions de chantier.**

L'auteur de projet organise les réunions de chantier, recueille les observations des personnes y ayant participé, en établit et diffuse les procès-verbaux. Il organise d'initiative ou participe à toute réunion ayant pour objet les aspects techniques, administratifs, juridiques, etc. du chantier, sur le site du chantier ou au siège du maître de l'ouvrage.

L'auteur de projet assiste le maître de l'ouvrage en cas de contestation entre lui, l'entrepreneur ou un tiers.

○ **D.5.6.2.2. Contrôle de l'exécution.**

L'auteur de projet assure le suivi, le contrôle approfondi de la bonne exécution des travaux et l'examen qualitatif de tous matériaux et matériels mis en œuvre, de la conformité aux prescriptions des cahiers spéciaux des charges, aux règles de l'art, aux normes et agréments en vigueur, etc.

Il s'assure également de la coordination constante des travaux afin de les maintenir en concordance avec le planning d'exécution de l'entreprise.

Ce contrôle implique des réunions hebdomadaires et des visites régulières de chantier ainsi que chaque fois que l'entrepreneur ou le maître de l'ouvrage le juge nécessaire. Lors de chaque visite, il appose son visa dans le journal de chantier.

Les observations auxquelles le contrôle donne lieu sont annotées au journal de chantier, dont un double est transmis au maître de l'ouvrage.

Les manquements dont il est fait état à l'art. 44 §1^{er} de l'AR du 14 janvier 2013 et qui pourraient donner lieu à la procédure prévue à l'art. 44 §2 de l'AR du 14 janvier 2013 doivent être portés immédiatement par écrit à la connaissance du maître de l'ouvrage.

L'auteur de projet assiste le maître de l'ouvrage en cas de litige ou de contestations entre lui et l'entrepreneur et/ou un tiers.

L'auteur de projet établit les procès-verbaux de constat, propose au pouvoir adjudicateur les mesures, sanctions et pénalités à appliquer et les transmet au maître de l'ouvrage.

L'auteur de projet établit en temps voulu, les plans de détails et autres documents nécessaires au bon avancement et à la bonne exécution des travaux, vérifie les plans d'exécution, bordereaux, fiches techniques, décomptes, déclarations de créance et états d'avancement détaillés des travaux et tous autres documents soumis à approbation par l'entrepreneur.

L'auteur de projet adresse au maître de l'ouvrage, en temps utile, une note justificative technique et juridique pour les suppléments de dépenses à décider en cours d'exécution, et toute proposition pour compenser par ailleurs l'éventuelle dépense supplémentaire.

○ **D.5.6.2.3. Déclarations de créances des entreprises.**

L'auteur de projet vérifie les déclarations de créances et états détaillés des travaux exécutés, introduits par l'entrepreneur tant pour les acomptes que pour le solde ainsi que l'analyse détaillée des décomptes et offres soumis à approbation par celui-ci.

La vérification de ces déclarations de créances, états détaillés des travaux exécutés, décomptes et offres doivent être transmis au maître de l'ouvrage revêtus de l'approbation ou remarques motivées de l'auteur de projet dans les 7 jours calendrier, sous peine d'amendes (voir point D.8 AMENDES POUR RETARD).

Ce délai est compté à partir du jour qui suit la date de remise de ces documents par l'entrepreneur.

Toutefois, en ce qui concerne le décompte final, le délai est porté à 20 jours calendrier.

○ **D.5.6.2.4. Tenue à jour des plans.**

Au cours de l'avancement des travaux, l'auteur de projet apporte aux plans d'exécution toutes les modifications décidées, de telle sorte que les plans soient constamment tenus à jour.

Lors de chaque modification, il mentionne la date et la nature de la modification, et modifie l'indice des plans.

A tout moment, il veille aussi à ce que les plans des différentes entreprises restent cohérents entre eux et les diffuse à toutes les parties.

En fin d'exécution, en coordination avec l'entreprise, il fournit au maître de l'ouvrage, dans le mois de la réception provisoire, tous les plans « as-built ».

Le paiement de la tranche d'honoraires afférente à la réception provisoire des travaux est subordonné à la fourniture de ces plans.

■ **D.5.6.3. Coordination Sécurité et Santé.**

Durant la phase de réalisation :

- le coordinateur de sécurité et de santé coordonne la mise en œuvre des principes généraux de prévention et de sécurité lors des choix techniques ou organisationnels afin de planifier les différents travaux ou phases de travail qui se déroulent simultanément ou successivement.
- il transmet les prescriptions du Plan Général de Sécurité et de Santé aux intervenants et invite chaque entreprise à lui remettre son Plan Particulier de Sécurité et de Santé qui sera intégré au Plan Général de Sécurité ;
- il coordonne la mise en œuvre des dispositions ad hoc afin que les divers intervenants :
 - mettent en œuvre de façon cohérente les principes généraux de prévention ainsi que les principes à observer lors de la réalisation de l'ouvrage ;
 - appliquent le Plan de Sécurité et de Santé décrit ci-dessus.
- il organise entre les intervenants, y compris ceux qui se succèdent sur le chantier, la coopération et la coordination des activités en vue d'assurer la protection des travailleurs et la prévention des accidents et des risques professionnels d'atteinte à la santé ainsi que leur information mutuelle.
- il ouvre le Journal de Coordination et le Dossier d'Intervention Ulérieure les tient et les complète conformément à la loi ;
- il transmet le Plan Général de Sécurité et de Santé, le Journal de Coordination et le Dossier d'Intervention Ulérieure au pouvoir adjudicateur ; il acte cette transmission et la fin du projet de l'ouvrage dans le Journal de la Coordination et dans un document distinct.

■ **D.5.6.4. Performance Énergétique des Bâtiments**

La mission de l'auteur de projet comprend également les prestations à effectuer par le conseiller PEB.

A cet effet, l'auteur de projet respectera l'ordonnance du 7 juin 2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments, si elle est d'application aux travaux à réaliser par l'entrepreneur.

D.5.7. Réception

- **D.5.7.1.** L'auteur de projet assiste le pouvoir adjudicateur pour les réceptions provisoire et définitive des travaux :
 - Il contrôle la totalité des ouvrages et apprécie si les travaux ont été exécutés conformément aux règles de l'art, aux prescriptions du cahier des charges, plans, normes et agréments en vigueur ;
 - Il motive le caractère substantiel ou non des remarques de conformité, de qualité et d'inachèvement ;
 - Il relève les manquements et malfaçons et examine s'ils doivent faire l'objet de réfection, de moins-value ou de refus de réception ;
 - Il propose les mesures de réfaction, réfection, refus ou acceptation des ouvrages et établit le calendrier des opérations de mise en conformité ;
 - Il valorise les moins-values éventuelles proposées ;

Les prestations comprennent également :

- La vérification du décompte final des entrepreneurs exécutants ou fournisseurs ;
- La fourniture des plans AS BUILT dont l'établissement relève de la responsabilité de l'auteur de projet ;
- La fourniture des attestations requises en matière de sécurité ;
- L'examen de la conformité du DIU établi par le Coordinateur de sécurité ;
- La déclaration PEB ;
- La vérification de la levée des remarques entre la réception provisoire et la réception définitive.

Enfin, il dresse la liste complète des observations et conseille le maître de l'ouvrage dans l'établissement du Procès-Verbal de réception ou de refus de l'ouvrage.

D.5.8. Garantie décennale

La réception provisoire du marché de travaux constitue également la réception provisoire du marché de services d'architecture et marque le début de la garantie décennale.

D.6. PRESTATIONS PARTICULIERES

D.6.1. Information et participation citoyenne

- **D.6.1.1.** L'auteur de projet participe à la préparation et à l'animation des différentes réunions d'information et de participation organisées par le maître d'ouvrage tout au long de la mission. Ces prestations couvrent notamment la participation aux réunions de préparation et d'évaluation, la production des documents de présentation et l'établissement des comptes-rendus et procès-verbaux.

D.6.2. Outils de communication

- **D.6.2.1.** L'auteur de projet produit les différents documents, notes techniques et illustrations nécessaires à la communication interne et publique du projet. Ces documents sont mis à jour à chaque phase de la mission.

L'auteur de projet coordonne les réunions nécessaires à l'accomplissement de la mission et en établit les procès-verbaux.

D.7. HONORAIRES

D.7.1. Honoraires

- **D.7.1.1.** Conformément au point « B.5 FIXATION DU PRIX » du cahier spécial des charges relatif à la présente mission d'études, les parties conviennent expressément que le montant global des honoraires est **fixé forfaitairement à 124.200,00 € HTVA soit 150.282,00 € TVAC.**

Les honoraires couvrent l'ensemble des études, soit les honoraires du bureau d'architecture, des bureaux d'études en stabilité et en technique spéciales, du coordinateur sécurité et santé mais aussi toute autre étude spécialisée estimée nécessaire à l'accomplissement du marché.

Sont compris dans ses honoraires, tous les frais et impositions généralement quelconques grevant ses services, notamment :

- les frais administratifs et de secrétariat ;
- les frais de déplacement, de transport et d'assurance ;
- le coût de la documentation relative aux services ;
- la livraison de documents ou de pièces liés à l'exécution des services.

- **D.7.1.2.** Chaque versement d'honoraires effectué est considéré comme une avance sur le montant de l'honoraire final.

Les honoraires des consultants de la présente convention sont inclus dans l'honoraire d'architecture.

- **D.7.1.3.** Aucune traduction du français vers le néerlandais ou du néerlandais vers le français ne donnera lieu à des honoraires supplémentaires.
- **D.7.1.4. Echelonnement des paiements des tranches d'honoraires.**

Le montant des honoraires est facturable par tranches successives selon la répartition suivante :

- 10% pour la phase « Esquisse » ;
- 20% pour la phase « Avant-projet » ;
- 5% pour la phase « Permis d'urbanisme et permis d'environnement » ;
- 15% pour la phase « Projet définitif – Dossier d'adjudication » ;
- 5% pour la phase « Passation du marché de travaux » ;
- 35% pour la phase « Exécution », au fur et à mesure de l'avancement des travaux ;
- 8% à la réception provisoire ;
- 2% à la réception définitive.

Chaque justificatif de demande de versement d'honoraires comportera :

- l'inventaire de tous les paiements déjà effectués ;
- le calcul des honoraires dus pour la phase considérée ;

- **D.7.1.5. Liquidation des honoraires**

Les honoraires dus pour la réalisation des différentes phases de la mission sont exigibles comme suit :

- **D.7.1.5.1. Esquisse.**

Les honoraires sont exigibles après approbation du dossier par le Collège des Bourgmestres et Echevins.

- **D.7.1.5.2. Avant-projet.**

Les honoraires sont exigibles après approbation du dossier par le Collège des Bourgmestres et Echevins.

○ **D.7.1.5.3. Permis d'urbanisme**

Les honoraires sont exigibles dès réception par le maître de l'ouvrage de l'accusé de réception « dossier complet » du ou des demandes par l'autorité délivrante.

○ **D.7.1.5.4. Projet définitif – Dossier d'adjudication.**

Les honoraires sont exigibles :

- à concurrence de 80% dès approbation de celui-ci par le Conseil Communal ;
- le solde de 20% après réception de l'accord de l'autorité de tutelle ou de l'expiration de délai de réaction de cette dernière.

○ **D.7.1.5.5. Passation du marché de travaux.**

Les honoraires sont exigibles lorsque la décision de désignation par le Collège des Bourgmestre et Echevins n'est plus susceptible d'annulation ou de suspension par l'autorité de tutelle.

○ **D.7.1.5.6. Exécution.**

Les honoraires relatifs au contrôle de l'exécution et à la direction des travaux sont exigibles à concurrence de 4 tranches de 20% au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution des travaux.

Pour qu'une tranche soit payable, il faut toutefois que le montant des travaux exécutés, hors révision, s'élève à 25% minimum du montant de la commande des travaux.

Le solde de ces honoraires est exigible à concurrence de 100 % après approbation du décompte final par le Collège des Bourgmestres et Echevins.

○ **D.7.1.5.7. Réception provisoire des travaux.**

Ces honoraires sont exigibles après la signature par toutes les parties du procès-verbal de réception provisoire sans remarques et après transmission du dossier As-built contrôlé complet.

○ **D.7.1.5.8. Réception définitive des travaux.**

Ces honoraires sont exigibles après la signature par toutes les parties du procès-verbal de réception définitive sans remarques.

D.7.2. Paiements

Les paiements d'honoraires ont lieu par virement à un compte ouvert au nom de :
(voir formulaire d'offre).

D.7.3. Délai de paiement

Le paiement est effectué dans les trente jours de calendrier après la date de réception de la facture par l'adjudicateur.

D.7.4. Facturation

Les factures doivent :

- **être libellées** au nom de :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK – Place Colignon à 1030 Bruxelles, accompagnées des mentions :

- des références complètes du **bon de commande, n° ...** ;
 - des références du dossier régissant le marché ;
 - le nom du fonctionnaire dirigeant.
- **être adressées** à :
RenovaS asbl , 208 Rue d'Aerschot à 1030 Bruxelles.
 - **et transmise de manière électronique conformément à l'article 192/1 de la loi du 17 juin 2016.**
 - **Elles portent, en toutes lettres, la mention suivante « certifiée sincère et véritable à la somme de EUR »** (libellée en lettres) et sont signées par la personne habilitée à cette fin ou porter le N° et la date de l'autorisation de dispense de certification,

Tout document ne répondant pas à ces impératifs sera refusé.

D.7.5. TVA sur les honoraires

La TVA sur les honoraires est facturée au maître de l'ouvrage sous forme d'un poste distinct sur l'état d'honoraires et la facture.

D.8. AMENDES POUR RETARD

Les délais convenus entre le pouvoir adjudicateur et l'adjudicataire par phase constituent des délais de rigueur qui sont susceptibles de donner lieu à l'application d'amendes pour retard.

Conformément à l'article 46 de l'arrêté royal du 14 janvier 2013, les amendes pour retard sont dues, sans mise en demeure, par la seule expiration du délai d'exécution sans intervention d'un procès-verbal et appliquées de plein droit pour la totalité des jours de retard. En outre, nonobstant l'application des amendes pour retard, l'auteur de projet reste garant vis à vis du pouvoir adjudicateur des dommages ou intérêts dont celui-ci serait éventuellement redevable à des tiers du fait du retard dans l'exécution du marché dans la mesure où l'auteur de projet serait responsable de ce retard.

D.9. SOUS-TRAITANCE

L'auteur de projet peut recourir à des tiers pour l'exécution de sa mission, conformément à ce qui suit.

Il est tout d'abord interdit pour un sous-traitant de l'auteur de projet de s'adjoindre les services d'un autre sous-traitant sans l'accord écrit préalable du pouvoir adjudicateur (art. 12, §2 de l'AR du 14 janvier 2013).

En outre, il est interdit à un sous-traitant de sous-traiter à un autre sous-traitant la totalité du marché qui lui a été confié. Il est également interdit pour un sous-traitant de conserver uniquement la coordination du marché (art. 12/3 de l'AR du 14 janvier 2013).

La volonté de l'auteur de projet de recourir à un sous-traitant doit être signifiée au pouvoir adjudicateur dès le dépôt de la candidature. En tout état de cause, le recours à un sous-traitant non mentionné dans le dossier de candidature est soumis à l'autorisation préalable du pouvoir adjudicateur.

L'auteur de projet veillera, en outre, à avertir le pouvoir adjudicateur, dès qu'il en a connaissance, de tout changement relatif aux informations concernant les sous-traitants transmis dans le cadre du dossier de candidature.

Même en cas de recours à des sous-traitants, l'auteur de projet restera aux yeux du maître d'ouvrage le seul responsable de la complète et bonne exécution du marché.

Si l'auteur de projet constitue ultérieurement une société civile à forme commerciale suivant les termes de la loi, celle-ci peut reprendre le présent marché à son compte à condition que le pouvoir adjudicateur marque son accord à cet égard.

D.10. MODIFICATIONS DU MARCHÉ – CLAUSES DE REEXAMEN

NB : Le montant total des honoraires versés au titre des clauses de réexamen ne pourra, quoi qu'il arrive, pas dépasser 50% du montant du marché et ce jusqu'à l'exécution complète du marché.

D.10.1. Impositions ayant une incidence sur le montant du marché

Art. 38/8. Modalités visant la révision des prix résultant d'une modification des impositions en Belgique ayant une incidence sur le montant du marché.

Une telle révision des prix n'est possible qu'à la double condition suivante :

- 1° la modification est entrée en vigueur après le dixième jour précédant la date ultime fixée pour la réception des offres ; et
- 2° soit directement, soit indirectement par l'intermédiaire d'un indice, ces impositions ne sont pas incorporées dans la formule de révision prévue dans les documents du marché en application de l'article 38/7.

En cas de hausse des impositions, l'adjudicataire doit établir qu'il a effectivement supporté les charges supplémentaires qu'il a réclamées et que celles-ci concernent des prestations inhérentes à l'exécution du marché.

En cas de baisse, il n'y a pas de révision si l'adjudicataire prouve qu'il a payé les impositions à l'ancien taux.

D.10.2. Circonstances imprévisibles dans le chef de l'adjudicataire

Art. 38/9. § 1er. Modalités visant la révision du marché lorsque l'équilibre contractuel du marché a été bouleversé au détriment de l'adjudicataire par des circonstances quelconques auxquelles l'adjudicateur est resté étranger.

§ 2. L'adjudicataire ne peut invoquer l'application de cette clause de réexamen que s'il démontre que la révision est devenue nécessaire à la suite des circonstances qu'il ne pouvait raisonnablement pas prévoir lors du dépôt de son offre, qu'il ne pouvait éviter et aux conséquences desquelles il ne pouvait obvier, bien qu'il ait fait toutes les diligences nécessaires.

L'adjudicataire ne peut invoquer la défaillance d'un sous-traitant que pour autant que ce dernier puisse se prévaloir des circonstances que l'adjudicataire aurait pu lui-même invoquer s'il avait été placé dans une situation analogue.

La révision peut consister soit en une prolongation des délais d'exécution, soit, lorsqu'il s'agit d'un préjudice très important, en une autre forme de révision ou en la résiliation du marché.

§ 3. L'étendue du préjudice subi par l'adjudicataire est appréciée uniquement sur la base des éléments propres au marché en question. Ce préjudice doit :

- 1° pour les marchés de travaux et les marchés de services visés à l'annexe 1, s'élever au moins à 2,5 pour cent du montant initial du marché. Si le marché est passé sur la base du seul prix, sur la base du coût ou sur la base du meilleur rapport qualité-prix lorsque le poids du critère relatif aux prix représente au moins cinquante pour cent du poids total des critères d'attribution, le seuil du préjudice très important est en toute hypothèse atteint à partir des montants suivants :

- 175.000 euros pour les marchés dont le montant initial du marché est supérieur à 7.500.000 euros et inférieur ou égal à 15.000.000 euros ;
- 225.000 euros pour les marchés dont le montant initial du marché est supérieur à 15.000.000 euros et inférieur ou égal à 30.000.000 euros ;
- 300.000 euros pour les marchés dont le montant initial du marché est supérieur à 30.000.000 euros ;
- 2° pour les marchés de fournitures et de services autres que ceux visés à l'annexe 1, s'élever au moins à quinze pour cent du montant initial du marché.

Art. 38/10. § 1er. Modalités visant la révision du marché lorsque l'équilibre contractuel du marché a été bouleversé en faveur de l'adjudicataire en raison de circonstances quelconques auxquelles l'adjudicateur est resté étranger.

§ 2. La révision peut consister soit en une réduction des délais d'exécution, soit, lorsqu'il s'agit d'un avantage très important, en une autre forme de révision des dispositions du marché ou en la résiliation du marché.

§ 3. L'étendue de l'avantage dont a bénéficié l'adjudicataire est appréciée uniquement sur la base des éléments propres au marché en question. Cet avantage doit :

- 1° pour les marchés de travaux et les marchés de services visés à l'annexe 1, s'élever au moins à 2,5 pour cent du montant initial du marché. Si le marché est passé sur la base du seul prix, sur la base du coût ou sur la base du meilleur rapport qualité-prix lorsque le poids du critère relatif aux prix représente au moins cinquante pour cent du poids total des critères d'attribution, le seuil de l'avantage très important est en toute hypothèse atteint à partir des montants suivants :
 - 175.000 euros pour les marchés dont le montant initial du marché est supérieur à 7.500.000 euros et inférieur ou égal à 15.000.000 euros ;
 - 225.000 euros pour les marchés dont le montant initial du marché est supérieur à 15.000.000 euros et inférieur ou égal à 30.000.000 euros ;
 - 300.000 euros pour les marchés dont le montant initial du marché est supérieur à 30.000.000 euros ;
- 2° pour les marchés de fournitures et de services autres que ceux visés à l'annexe 1, s'élever au moins à quinze pour cent du montant initial du marché.

D.10.3. Faits de l'adjudicateur et de l'adjudicataire

Art. 38/11. Modalités visant la révision des conditions du marché lorsque l'adjudicataire ou l'adjudicateur a subi un retard ou un préjudice suite aux carences, lenteurs ou faits quelconques qui peuvent être imputés à l'autre partie.

La révision visée à l'alinéa 1er peut consister en une ou plusieurs des mesures suivantes :

- 1° la révision des dispositions contractuelles, en ce compris la prolongation ou la réduction des délais d'exécution ;
- 2° des dommages et intérêts ;
- 3° la résiliation du marché.

D.10.4. Indemnités suite aux suspensions ordonnées par l'adjudicateur et incidents durant la procédure

Art. 38/12. § 1er. L'adjudicataire a droit à des dommages et intérêts pour les suspensions ordonnées par l'adjudicateur dans les conditions cumulatives suivantes :

- 1° la suspension dépasse au total un vingtième du délai d'exécution et au moins dix jours ouvrables ou quinze jours de calendrier, selon que le délai d'exécution est exprimé en jours ouvrables ou en jours de calendrier ;
- 2° la suspension n'est pas due à des conditions météorologiques défavorables ;
- 3° la suspension a lieu endéans le délai d'exécution du marché.

D.10.5. Prolongation du délai initial des travaux en raison de retards ou erreurs de l'entrepreneur

Toutes prestations complémentaires à la mission principale, dues à une prolongation du délai initial d'exécution des travaux de plus de 60 jours ouvrables en raison d'un retard imputable à l'entreprise, donnent lieu à des indemnités forfaitaires par semaine supplémentaire à compter du délai initial d'exécution des travaux, augmenté de 60 jours ouvrables.

Indemnité de (max 600 euros) par semaine pour les prestations effectives d'architecture et ingénierie.

Indemnité de (max 150 euros) par semaine pour les prestations effectives de conseiller PEB et coordination sécurité et santé.

Le paiement de cette indemnité est conditionné par l'introduction d'une déclaration de créance dans laquelle seront notamment détaillées les prestations effectives durant la période considérée.

D.11. OBLIGATIONS ET RESPONSABILITES DE L'AUTEUR DE PROJET

L'auteur de projet s'engage à établir ses projets, plans de détails et prescriptions techniques au Cahier spécial des charges, conformément à la législation en vigueur et aux règles de l'art et à se référer, pour le surplus, aux documents officiels ainsi qu'aux documents faisant autorité en la matière.

Il ne pourra retenir aucun manquement à charge du maître de l'ouvrage du chef des plans, études et documents joints au présent cahier spécial des charges, qui ne sont fournis qu'à titre purement indicatif et ne peuvent engager la responsabilité du Pouvoir Adjudicateur.

La responsabilité de l'auteur de projet n'est nullement dérogée par le fait que le fonctionnaire dirigeant aurait contrôlé et/ou approuvé totalement ou partiellement les études, calculs, plans ou autres documents quelconques. L'auteur de projet reconnaît expressément que sa responsabilité n'est pas restreinte par le suivi des différentes phases du projet par le maître de l'ouvrage.

L'auteur de projet ne peut, sans accord du pouvoir adjudicateur, modifier en cours d'exécution l'entreprise approuvée sauf pour de minimes adaptations nécessaires au bon déroulement du chantier et qui n'engagent pas financièrement le pouvoir adjudicateur, ou en cas d'urgence lorsqu'il s'agit de cas graves, de force majeure, ou de situations risquant d'entraîner des accidents. Dans tous les cas, l'auteur de projet s'engage à informer sans délai et par écrit le pouvoir adjudicateur.

Conformément à l'article 152 de l'AR du 14 janvier 2013, l'auteur de projet assume seul l'entière responsabilité des erreurs ou manquements dans les services réalisés, notamment dans les études, les calculs, les plans ou tous autres documents quelconques fournis par lui en exécution du marché.

A partir de la réception provisoire, l'auteur de projet est garant vis-à-vis du pouvoir adjudicateur dans les termes des articles 1792 et 2270 du Code Civil.

L'auteur de projet répare l'intégralité du préjudice causé par sa faute ou sa négligence au pouvoir adjudicateur, ainsi que celui qui résulterait de la faute ou de la négligence de ses sous-traitants.

Pendant la période décennale de garantie, l'auteur de projet répond, jusqu'à la fin de cette garantie et dans le cadre de celle-ci fixée aux termes de la loi, à toute demande ou convocation émanant du maître de l'ouvrage ou de conseillers et experts désignés par lui. L'auteur de projet s'engage à fournir toutes les indications et tous renseignements requis au maître de l'ouvrage

Si l'auteur de projet est une association sans personnalité juridique, ses membres sont solidairement et indivisiblement responsables de la bonne fin des engagements pris par l'association vis-à-vis du maître de l'ouvrage.

D.12. ASSURANCES

L'auteur de projet conclut une assurance de sa responsabilité civile professionnelle. Elle sera à garantie ferme, chantier et garantie décennale, et à prime unique.

Il est convenu que le point de départ du délai de la garantie décennale est fixé à la date de la réception provisoire des travaux.

Les capitaux assurés par sinistre et le maximum tous sinistres confondus sur la durée de la police seront au moins les capitaux exigés dans l'Arrêté Royal du 25.04.2007, relatif à l'assurance obligatoire prévue par la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte.

Le contrat d'assurance devra également couvrir la responsabilité du maître d'ouvrage tant sur pied des articles 1382 à 1386 du Code civil que sur base de l'article 544 du même Code.

La police d'assurance comportera une clause stipulant l'engagement de l'assureur d'informer le maître de l'ouvrage de toute cause de suspension ou résiliation de la police et à n'en faire usage que 15 jours après notification faite.

Le prestataire de service fera également insérer une clause par laquelle la compagnie d'assurance reconnaîtra que la faute lourde ou intentionnelle ne pourra être opposée qu'à l'auteur de la faute. Ainsi la couverture d'assurance restera acquise aux autres assurés. Il en va de même pour les sinistres exclus en raison du comportement de l'assuré. L'exclusion ne sera opposable qu'à l'auteur de la faute à l'origine du sinistre.

L'auteur de projet fournira au maître de l'ouvrage une copie du contrat d'assurance conclu, ainsi que la preuve du paiement de la dernière prime exigible avant le commencement de l'étude. En cas de retard de paiement, l'adjudicateur se réserve le droit de payer lui-même la prime. Dans ce cas, l'adjudicateur pourra déduire les montants payés des états d'honoraires.

Si la police d'assurance contient des franchises, le montant des franchises restera à charge de l'auteur de projet. Pour autant que de besoin, il est précisé que le montant de la franchise ne peut pas dépasser 5 000 € par sinistre.

Si l'auteur de projet est une association sans personnalité juridique, l'assurance sera conclue sous la forme d'une police unique pour tous les membres de l'association.

La police d'assurance souscrite par l'association devra également répondre aux clauses ci avant formulées.

D.13. PROPRIETE INTELLECTUELLE

Par le simple dépôt de son offre, le soumissionnaire reconnaît céder au pouvoir adjudicateur et à « urban.brussels - Direction de la Rénovation urbaine » tous les droits patrimoniaux liés aux droits d'auteurs sur l'ensemble des œuvres faisant l'objet du marché (en ce compris les textes, photos, logos, slogans, documents, guides, brochures, représentations graphiques, tous travaux préparatoires, ...) qui sont de sa main ou de celles de son équipe. S'ils sont l'œuvre de tiers, le soumissionnaire garantit qu'il en a acquis l'intégralité des droits de manière exclusive et qu'il peut céder au pouvoir adjudicateur.

Le coût de la cession de ces droits est intégralement inclus dans les prix du marché.

Cette cession est consentie, à titre exclusif, pour tous les pays et tout le temps de la protection légale, et ce, pour chaque mode d'exploitation qu'il s'agisse du droit de reproduction sur tout support tant graphique que numérique ou autres, du droit de communication au public, ainsi que du droit d'adaptation et des droits dérivés.

Les droits suivants sont notamment cédés :

- Le droit exclusif de déterminer quand et de quelle manière les œuvres sont exploitées en tout ou en partie ;
- Le droit exclusif de les (faire) modifier et de les (faire) adapter (par tous tiers de son choix) dans la mesure que le pouvoir adjudicateur jugera nécessaire, sans préjudice du droit du titulaire de s'opposer à toute déformation, mutilation ou autre modification, ou à toute autre atteinte de ceux-ci mais uniquement si elles sont préjudiciables à son donneur ou à sa réputation ;
- Le droit exclusif de les reproduire, en ce compris le droit exclusif d'en autoriser l'adaptation ou la traduction, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, sur tous les supports notamment papier, internet, newsletters, DVD, et sous toute forme électronique quelconque et ce, notamment, dans le cadre de toute publication ou exploitation commerciale ou autre ;
- Le droit exclusif de les communiquer et d'autoriser à les communiquer au public ;
- Le droit exclusif de les divulguer, les publier et les distribuer au public.

Le pouvoir adjudicateur et la Direction de la Rénovation urbaine (SPRB) conserve les droits cédés ci-dessus même dans le cas où les éléments de tout ou partie des œuvres liées à l'exécution du marché ne seraient pas exploités ou divulgués. Ils peuvent les concéder discrétionnairement à tout tiers de leur choix.

Le soumissionnaire garantit le pouvoir adjudicateur et la Direction de la Rénovation urbaine (SPRB) contre toutes les revendications des tiers relatives à l'exercice de leurs droits de propriété littéraire ou artistique à l'occasion de l'exécution des prestations et de l'utilisation de leurs résultats tels que ces droits ont été cédés au pouvoir adjudicateur et à la Direction de la Rénovation urbaine (SPRB), notamment pour l'exercice du droit de reproduire et de communiquer.

D.14. FIN DE LA MISSION

La mission prend fin par l'achèvement de la mission et le paiement des honoraires y afférents, ou par l'interruption unilatérale.

D.14.1. Résiliation par le pouvoir adjudicateur

Le marché peut être résilié par le pouvoir adjudicateur par lettre recommandée à la poste :

- Si le retard donnant lieu à l'application d'amendes pour retard dépasse nonante jours de calendrier consécutifs ;
- Si l'auteur de projet se trouve dans un des cas prévus à l'article 61 de l'arrêté royal du 14 janvier 2013 ; toutefois, dans ce cas, si l'adjudicataire comprend plusieurs architectes, l'un des architectes peut reprendre à lui seul l'ensemble de la mission ;
- Si l'auteur de projet manque à ses obligations.

Dans chacun de ces cas, le montant des honoraires de l'auteur de projet est limité aux tranches d'honoraires se rapportant aux seules phases de la mission complète terminées et approuvées.

La phase de la mission entamée fait l'objet d'un décompte calculé au prorata des prestations réalisées. Il est fait déduction des amendes et pénalités éventuellement encourues à la date de la résiliation de la mission.

Si la mission est ainsi résolue par le fait de l'auteur de projet, les études, plans et documents fournis pourront être utilisés par le pouvoir adjudicateur et l'auteur de projet renonce à tout droit sur les plans, documents et études qui pourront être communiqués à tout autre auteur de projet pour poursuivre la mission.

D.15. LITIGES

En cas de litige relatif à l'exécution du présent marché et/ou à l'interprétation des dispositions du présent cahier spécial des charges, les Tribunaux de l'arrondissement de Bruxelles seront seuls compétents. Le droit belge sera applicable.

En cas de litige judiciaire ou d'arbitrage entre lui, l'entrepreneur et/ou un tiers, l'auteur de projet assiste le maître de l'ouvrage, si celui-ci le requiert. Cette assistance peut également être requise même postérieurement à la date de réception définitive pour des faits liés à l'exécution des travaux.

Pour l'exécution de la présente convention, le bureau d'études fait élection de domicile à

.....
.....

où toute correspondance lui sera valablement adressée.

Lorsqu'il s'agit d'une association, chacune des personnes soussignées se déclare solidaire pour tous les droits et obligations résultant de la présente convention.

Fait à Schaerbeek, le 2024

Le maître de l'ouvrage :

Le Secrétaire communal,

La Bourgmestre ff.,

D. NEUPREZ

C. JODOGNE,

Le bureau d'études :

ANNEXE A : LETTRE D'ENGAGEMENT DE SOUS-TRAITANT

COMMUNE DE SCHAERBEEK

MARCHÉ PUBLIC DE SERVICES

DOSSIER : SCHAE / INFRA / 2024 / CQDCP / 2.1

CONTRAT DE QUARTIER DURABLE PETITE COLLINE : 2.1 Fabrique de la rénovation « Construire la capacité d'hébergement » : rénovation de deux bâtiments rue des Plantes 121-123 et 125-127 à 1030 Schaerbeek en logements assimilés sociaux

Je (nous), soussigné(e)(s), déclare (déclarons) que notre bureau s'engage, en tant que sous-traitant, à mettre tous les moyens nécessaires pour l'exécution du marché de services portant sur : **2.1 Fabrique de la rénovation « Construire la capacité d'hébergement » : rénovation de 2 bâtiments rue des Plantes 121-123 et 125-127 à 1030 Schaerbeek en logements assimilés sociaux.**

à la disposition de l'équipe candidate

Nous prendrons à notre compte les prestations suivantes

Nom(s) du (des) signataire(s)

Qualité

Fait à , le

Signature(s)

ANNEXE B : FORMULAIRE D'OFFRE

COMMUNE DE SCHAERBEEK

MARCHÉ PUBLIC DE SERVICES

DOSSIER : SCHAE / INFRA / 2024 / CQDPC / 2.1

CONTRAT DE QUARTIER DURABLE PETITE COLLINE : 2.1 Fabrique de la rénovation « Construire la capacité d'hébergement » : rénovation de deux bâtiments rue des Plantes 121-123 et 125-127 à 1030 Schaerbeek en logements assimilés sociaux

Mission complète d'architecture, d'ingénierie, de conseil en performance énergétique des bâtiments (PEB) et de coordination de sécurité et de santé.

NB : En cas d'association de fait, identité de tous les membres de l'association et indication du nom de la personne (physique ou morale) et de l'adresse auxquels peuvent être valablement faites toutes communications à ce soumissionnaire.

Il convient dans ce cas de n'utiliser qu'un seul formulaire d'offre au nom de l'association et de joindre tous les documents que le soumissionnaire juge nécessaires à la bonne identification du soumissionnaire.

DENOMINATION COMPLETE :

FORME JURIDIQUE :

REPRESENTE PAR:

Inscrit au tableau de l'ordre des architectes de la province de

N° de TVA :

NATIONALITE :

DOMICILE : N° Boîte

CODE POSTAL : COMMUNE : PAYS :

TEL :

E-MAIL :

§1er : Numéro et libellé du compte du soumissionnaire ouvert auprès d'un établissement financier :

.....

§ 2. Documents à joindre **OBLIGATOIREMENT** à la présente.

1. Les documents demandés aux points C.2.2 (PARTIE II : PHASE D'ATTRIBUTION) du CSC.
2. L'engagement formel du/des consultant(s) et/ou sous-traitant(s) dont il mentionne la participation à la présente mission.

Personne à contacter pour cette offre :

- Nom : Tuyen Cao (RenovaS asbl)
- Téléphone : 02/ 246 91 62
- Email : tcao@renovas.be

Le(s) soussigné(s) s'engage(nt) sur ses/leurs biens meubles et immeubles à exécuter la mission conformément aux clauses et conditions du présent cahier des charges n° **SCHAE / INFRA / 2024 / CQDPC / 2.1**

Fait à , le

SIGNATURE DU SOUMISSIONNAIRE (signature de tous les associés) :