

Sahm.Partners

CONDITIONS GÉNÉRALES D'ÉTUDES, D'ARCHITECTURE ET PEB

Applicables aux prestations de conception architecturale, études d'ingénierie, stabilité et conseil PEB/EPB

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION ET IDENTIFICATION

Les présentes conditions générales (ci-après les « CG ») s'appliquent à l'ensemble des offres, devis, contrats, conventions d'honoraires et prestations intellectuelles fournis par la société SAHM & PARTNERS SRL (ci-après « SAHM & PARTNERS »), bureau d'études, d'architecture, d'ingénierie et de conseil PEB/EPB, à ses clients maîtres d'ouvrage (ci-après le « Client »).

Sauf convention écrite expresse signée par les deux parties, les présentes CG prévalent de plein droit sur toutes conditions générales ou particulières d'achat du Client. La signature du devis (y compris via validation électronique sur le portail client) emporte adhésion pleine, entière et irrévocable du Client aux présentes CG.

ARTICLE 2 : NATURE DES MISSIONS ET OBLIGATION DE MOYENS

2.1. SAHM & PARTNERS accomplit des prestations de nature intellectuelle : études architecturales, conception spatiale, dossiers de permis d'urbanisme, études de stabilité et d'ingénierie technique, études et déclarations de performance énergétique des bâtiments (PEB / EPB), audits énergétiques et coordination sécurité-santé.

2.2. Les missions confiées à SAHM & PARTNERS constituent expressément des obligations de moyens. SAHM & PARTNERS s'engage à exécuter ses prestations avec soin, diligence et conformément aux règles de l'art et aux réglementations applicables au moment du dépôt des dossiers.

2.3. L'obtention d'un permis d'urbanisme, d'une dérogation administrative, d'une prime régionale à la rénovation ou d'un certificat PEB cible dépend du pouvoir d'appréciation discrétionnaire et souverain des autorités compétentes (communes, régions, comités d'experts). SAHM & PARTNERS ne garantit en aucun cas l'octroi favorable ni les délais d'instruction des administrations tierces.

ARTICLE 3 : OBLIGATIONS ET COLLABORATION DU CLIENT

3.1. Le Client s'engage à fournir en temps utile l'ensemble des informations, données techniques, titres de propriété, plans historiques, relevés de géomètre, études de sol et rapports d'experts nécessaires à la bonne exécution de la mission.

3.2. Pour les calculs PEB / EPB, le Client et ses entreprises exécutantes sont tenus de transmettre l'ensemble des fiches techniques des isolants, châssis et installations techniques, ainsi que les factures détaillées et photos probantes exigées par les règlements régionaux.

3.3. SAHM & PARTNERS est en droit de se fonder sur l'exactitude et la complétude des éléments remis par le Client, sans obligation de procéder à des investigations destructives préalables. Le Client garantit l'accès sécurisé et libre aux biens immobiliers faisant l'objet des études.

ARTICLE 4 : OFFRES, COMMANDES ET MODIFICATIONS DE MISSION

4.1. Sauf mention contraire écrite, nos offres sont valables pour une durée de 30 jours calendrier à compter de leur date d'émission.

4.2. Toute modification du programme initial, tout changement d'affectation ou toute demande de variantes architecturales ou thermiques formulée par le Client après approbation de l'avant-projet ou du modèle de calcul

PEB donnera lieu à l'établissement d'un avenant ou sera facturée au tarif horaire de régie en vigueur (au tarif de 95 € HTVA / heure pour un chargé de projet, et 135 € HTVA / heure pour un architecte associé ou expert certifié).

4.3. Les prestations administratives supplémentaires (ex. recours administratifs, concertations répétées, réunions de riverains, modification des dossiers suite à révision du schéma directeur communal) ne sont pas incluses dans les forfaits de base et sont facturées en sus.

ARTICLE 5 : HONORAIRES, DÉBOURS ET FACTURATION

5.1. Les prix s'entendent en euros hors TVA. Le taux de TVA applicable légalement sera facturé en sus à la charge intégrale du Client.

5.2. Les honoraires forfaitaires sont payables par acomptes échelonnés selon les phases d'avancement de la mission définies dans l'offre (ex. signature, esquisse, avant-projet, dépôt de permis, dossier d'adjudication, contrôle PEB intermédiaire, déclaration de fin de travaux PEB).

5.3. Frais et débours exclus : Ne sont pas compris dans les honoraires et restent à la charge exclusive du Client : les frais d'actes administratifs, taxes d'urbanisme communales ou régionales, honoraires de géomètre-expert, sondages de sol, essais de laboratoire, tirages de plans volumineux à façon et frais de recommandés postaux.

ARTICLE 6 : CONDITIONS DE PAIEMENT ET DÉFAUT DE RÈGLEMENT

6.1. Nos factures sont payables au grand comptant à réception ou selon l'échéance mentionnée sur la facture.

6.2. Toute réclamation relative à une facture doit être adressée par écrit motivé et recommandé dans un délai de 15 jours calendrier à compter de la date de facturation. À défaut, la facture est définitivement réputée acceptée sans réserve.

6.3. En cas de retard de paiement à l'échéance convenue par un Client professionnel (B2B), il sera dû de plein droit et sans mise en demeure préalable un intérêt de retard calculé au taux de la loi du 2 août 2002 ainsi qu'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement de 15 % du solde restant dû (avec un minimum de 150 €). Pour les Clients consommateurs particuliers (B2C), conformément au Livre XIX du Code de droit économique, un premier rappel sans frais est adressé accordant un délai de 14 jours calendrier, après quoi les intérêts légaux et les indemnités légales plafonnées s'appliquent de plein droit.

6.4. En cas de non-paiement d'un acompte ou d'une phase échue, SAHM & PARTNERS se réserve le droit de suspendre immédiatement l'exécution de ses études et de différer le dépôt des dossiers de permis ou l'encodage des déclarations PEB jusqu'à parfait apurement de la dette, sans que le Client ne puisse réclamer de dommages et intérêts.

ARTICLE 7 : PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE ET DROITS D'AUTEUR

7.1. L'ensemble des créations, plans, dessins, croquis, maquettes 3D, perspectives, calculs techniques, documents écrits et livrables conçus par SAHM & PARTNERS constituent des œuvres de l'esprit protégées par la législation belge et internationale sur le droit d'auteur et la propriété intellectuelle.

7.2. SAHM & PARTNERS conserve l'entière propriété intellectuelle et morale sur ses créations. Le Client acquiert uniquement un droit d'utilisation non exclusif, strictement limité à la réalisation du projet architectural spécifiquement décrit à l'offre et pour l'immeuble désigné.

7.3. La cession de ce droit d'utilisation est expressément conditionnée au complet paiement de l'intégralité des honoraires afférents à la phase concernée. Toute reproduction, modification, cession à un tiers ou poursuite du projet avec un autre architecte ou bureau d'études sans l'accord préalable écrit de SAHM & PARTNERS est constitutive de contrefaçon.

ARTICLE 8 : RÉSILIATION ET INDEMNITÉ DE DÉDIT (ART. 1794 C. CIV. / ART. 5.92 N.C. CIV.)

8.1. Conformément à l'article 1794 de l'ancien Code civil (article 5.92 du nouveau Code civil belge), le Client a la faculté de résilier unilatéralement la mission à tout moment, par sa seule volonté.

8.2. En cas de résiliation unilatérale sans faute de SAHM & PARTNERS, le Client sera tenu d'indemniser SAHM & PARTNERS en lui réglant :

- **L'intégralité des honoraires dus pour les phases et prestations déjà exécutées ou entamées ;**
- **Les débours, frais engagés et charges déjà engagées pour le projet ;**
- **Une indemnité forfaitaire et irréductible fixée à 35 % du montant des honoraires restant à percevoir pour la part non exécutée de la mission convenue.**

8.3. En cas de manquement grave de l'une des parties à ses obligations contractuelles non résolu dans les 15 jours d'une mise en demeure par pli recommandé, la partie non défaillante peut résilier le contrat de plein droit aux torts exclusifs de la partie défaillante.

ARTICLE 9 : RESPONSABILITÉS PROFESSIONNELLES ET LIMITATION

9.1. SAHM & PARTNERS est couverte par une police d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrite auprès d'une compagnie notoire, couvrant ses activités d'architecture et d'études d'ingénierie conformément aux dispositions légales belges.

9.2. La responsabilité de SAHM & PARTNERS ne saurait en aucun cas être engagée pour des dommages indirects, pertes de revenus, retards de chantier imputables aux entrepreneurs, pertes d'exploitation, préjudices d'agrément ou non-obtention d'aides publiques.

9.3. Absence de responsabilité solidaire : SAHM & PARTNERS n'intervient qu'en qualité de prestataire d'études intellectuelles et de contrôle de conformité. Toute responsabilité solidaire ou in solidum avec les entrepreneurs du chantier, ingénieurs tiers ou fabricants de matériaux est formellement exclue. SAHM & PARTNERS ne répond que de sa propre faute technique dûment prouvée.

9.4. En tout état de cause, si la responsabilité de SAHM & PARTNERS venait à être judiciairement retenue (hors faute intentionnelle ou responsabilité décennale d'ordre public), le montant total des indemnités exigibles sera strictement plafonné au montant des honoraires effectivement encaissés par SAHM & PARTNERS au titre du contrat concerné, ou au plafond garanti par son contrat d'assurance professionnelle.

ARTICLE 10 : SPÉCIFICITÉS DES MISSIONS PEB / EPB

10.1. Le conseiller ou responsable PEB désigné par SAHM & PARTNERS agit en tant que tiers déclarant technique et certificateur agréé conformément aux décrets et ordonnances applicables en Région de Bruxelles-Capitale, Région wallonne ou Région flamande.

10.2. L'encodage du calcul PEB initial et de la déclaration de fin de travaux repose obligatoirement sur les justificatifs réels (factures, notes de calcul, fiches techniques certifiées, rapports de tests d'infiltrométrie/blowerdoor) communiqués par le Client et ses entrepreneurs.

10.3. SAHM & PARTNERS décline toute responsabilité en cas d'amende administrative, pénalité ou refus de certificat PEB résultant :

- **Du non-respect des préconisations d'isolation ou de ventilation sur chantier par les corps de métier ou le Client ;**
- **De l'absence ou du retard de fourniture des fiches d'homologation des matériaux mis en œuvre ;**
- **De modifications de chantier apportées sans consultation préalable du responsable PEB.**

ARTICLE 11 : PROTECTION DES DONNÉES ET CONFIDENTIALITÉ (RGPD)

SAHM & PARTNERS traite les données à caractère personnel du Client en conformité avec le Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD 2016/679). Ces données sont exclusivement utilisées pour la gestion contractuelle, la facturation et les transmissions obligatoires aux services d'urbanisme et organismes régionaux de l'énergie. SAHM & PARTNERS s'engage à préserver la stricte confidentialité des données techniques et financières du projet.

ARTICLE 12 : VALIDATION ÉLECTRONIQUE, DROIT APPLICABLE ET LITIGES

12.1. L'acceptation de l'offre par le Client au moyen de la signature électronique sur le portail sécurisé de SAHM & PARTNERS possède la même valeur probante qu'une signature manuscrite sur support papier (conformément au règlement européen eIDAS et au Code de droit économique belge).

12.2. Les relations contractuelles entre SAHM & PARTNERS et le Client sont régies exclusivement par le droit belge.

12.3. Tout différend relatif à la validité, l'interprétation, l'exécution ou la rupture du contrat fera l'objet d'une tentative de résolution amiable préalable. À défaut d'accord amiable dans un délai de 30 jours, le litige sera soumis à la compétence exclusive des tribunaux de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles.