



# Marchés publics d'auteurs de projet d'architecture

## Notre FAQ pour vous guider



Union des Villes  
et Communes  
de Wallonie asbl

Webinaire – 20 novembre 2023

# Nos invités

**Élodie Bavay**  
Conseillère  
*UVCW*

---

**Mathieu Lambert**  
Conseiller expert  
*UVCW*

---

**Marie-Laure Van Rillaer**  
Conseillère experte  
*UVCW*

---



**Véronique Vanden Acker**  
Avocate  
*Cabinet Vega*

---

**Jean THIRY**  
Mandataire - Conseil de  
l'Ordre de la Province de  
Luxembourg  
Ancien Président du Cfg-OA  
*Ordre des Architectes*

---

**Frédéric Lapôte**  
Secrétaire général  
*Ordre des Architectes*

---



# Menu de la séance

- 01 Quelles procédures de passation choisir pour passer un marché public de services d'auteur de projet ?
- 02 Quelles missions confier à votre architecte ?
- 03 Marché à tranches : quelles opportunités ?
- 04 Quel.s mode.s de rémunération choisir ?
- 05 La propriété intellectuelle : que prévoir dans les documents du marché ?
- 06 Services d'auteur de projet et modifications de marché : quels sont les points d'attention ?
- 07 Comment gérer les défauts d'exécution et la fin anticipée du marché d'auteur de projet ?



01

02

03

04

05

06

07

# Quelles procédures de passation choisir pour passer un marché public de services d'auteur de projet ?

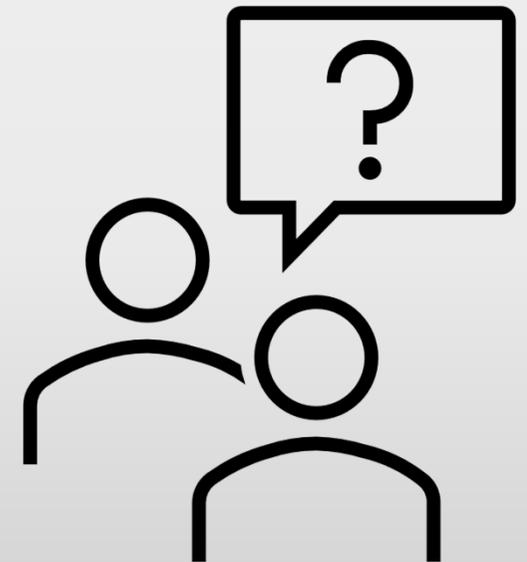
**Marie-Laure Van Rillaer**

Conseillère experte  
UVCW



# Multitude de procédures de passation, comment choisir ?

- Procédure de faible montant
- Procédure négociée sans publication préalable
- Procédure négociée directe avec publication préalable
- Procédure concurrentielle avec négociation
- Procédure ouverte
- Procédure restreinte
- Dialogue compétitif
- Partenariat d'innovation
- [Concours]



## 4 idées

Le choix entre procédures de libre recours et procédures avec justification

La négociation

Le délai de mise en œuvre

La remise ou non de prestations lors de l'appel à la concurrence





# Procédures de libre recours vs procédures avec justification

« (...) la passation des marchés publics se fait selon l'une des procédures suivantes, pour autant qu'un avis de marché ait été publié :

1° la procédure ouverte;

2° la procédure restreinte;

3° la procédure concurrentielle avec négociation, selon les conditions fixées à l'article 38;

4° le dialogue compétitif, selon les conditions fixées à l'article 39;

5° le partenariat d'innovation, selon les conditions fixées à l'article 40;

6° la procédure négociée directe avec publication préalable, selon les conditions fixées à l'article 41.

Dans les cas et circonstances expressément visés à l'article 42, les marchés peuvent être passés par procédure négociée sans publication préalable » (art. 35 LMP)



Procédure  
de libre recours ?

- Procédure ouverte
- Procédure restreinte



Procédure avec  
justification  
liée au montant ?

- PFM : 30.000 €
- PNSPP : 140.000 €
- PNDAPP : 215.000 €
- PCAN : 215.000 €



Procédure avec  
justification liée aux  
circonstances de fait ?

- [PNSPP]
- PCAN
- Dialogue compétitif



- Procédure de faible montant : montant *estimé* du marché inférieur à 30.000 € HTVA
- Procédure négociée sans publication préalable: notamment en raison du *montant d'attribution* inférieur à 140.000 € HTVA
- Procédure négociée directe avec publication préalable: montant *estimé* inférieur à 215.000 € HTVA
- Procédure concurrentielle avec négociation, notamment (cons. 43 de la directive 2014/24) :
  - Besoin d'adaptation de solutions immédiatement disponibles
  - En cas de conception ou de solution innovantes
  - Nécessité de négocier du fait de circonstances particulières liées à sa nature, à sa complexité ou au montage juridique et financier ou en raison des risques qui s'y rattachent
  - Impossibilité de définir les spécifications techniques avec une précision suffisante
  - Montant *estimé* inférieur à 215.000 € HTVA



- Dialogue compétitif (//PCAN)
  - Besoin d'adaptation de solutions immédiatement disponibles
  - En cas de conception ou de solution innovantes
  - Nécessité de négocier du fait de circonstances particulières liées à sa nature, à sa complexité ou au montage juridique et financier ou en raison des risques qui s'y rattachent
  - Impossibilité de définir les spécifications techniques avec une précision suffisante
- Partenariat d'innovation - PM
  - Besoin de services innovantes qui ne peut être satisfait par l'acquisition de services déjà disponibles sur le marché



## Modalités et techniques entourant les procédures de passation

- Concours
  - Permet à l'adjudicateur d'**acquérir un plan ou un projet** choisi par un **jury** avec ou sans **attribution de primes**
  - Est une modalité **s'annexant à une procédure de passation**
  - Est généralement **suivi par une PNSPP**
  - **Présentation anonyme** des projets **si publicité européenne** obligatoire
- Accord-cadre : regroupement de plusieurs marchés





# La négociation

Pas de négociation

Procédure ouverte

Procédure restreinte

Négociation facultative

PFM

PNSPP

PNDAPP

Négociation obligatoire\*

PCAN

\* Sauf disposition contraire





# Le délai de mise en œuvre

- Délai de réception des éventuelles demandes de participation et des offres

Procédure de passation	Délai de réception des demandes de participation	Délai de réception des offres
PFM	/	Pas de délai minimal
PNSPP	/	Pas de délai minimal
PNDAPP	/	17 jours*
PCAN	30 jours	25 jours*
PO	/	30 jours*
PR	30 jours	25 jours*
DC	30 jours	Délai nécessaire au dialogue

\* Délai réduit en raison du dépôt électronique

- Publication des documents de marché dès publication de l'avis de marché (art. 64 LMP)





## La remise ou non de prestations lors de l'appel à la concurrence

- Elle a plus de sens en cas de procédure avec négociation
- La remise d'esquisse ou d'avant-projet n'est pas réglementée à proprement parler
- La présentation de maquettes ou de modèles réduits peut être évoquée pour justifier le non-recours à la plateforme e-Procurement
- Il est conseillé de ne prévoir la remise de prestations ± importantes qu'à un nombre limité d'opérateurs économiques
- Elle est liée à la question de l'indemnisation des soumissionnaires, qui, elle, n'est actuellement explicitement prévue qu'en cas de concours et de dialogue compétitif (*cf. infra*)



# En conclusion...

Le choix entre procédures de libre recours et procédures avec justification

La négociation

Le délai de mise en œuvre

La remise ou non de prestations lors de l'appel à la concurrence



01

02

03

04

05

06

07

## Quelles missions confier à votre architecte ?

**Jean Thiry**

Mandataire au Conseil de l'Ordre de la Province de Luxembourg  
Ancien Président du Cfg-OA  
Ordre des Architectes



# Marchés publics d'auteurs de projet d'architecture

1. Définition de l'objet du marché
2. Formulation des compétences nécessaires
3. Définition des missions
4. Choix des critères d'attribution et pondération
5. Formalisation du critère « prix »



# 1. Définition de l'objet du marché

## L'OBJET

- détaillé et précis
- lieu d'implantation ?
- marché par tranches ?

## LE PROGRAMME

- choix du MO
- précis et respectueux des normes :  
en lien avec l'objet et le budget (pouvoir subsidiant)
- une mission de l'AP - Etudes préliminaires (PRE) ?

## UN BUDGET

- réaliste
- lié aux choix du MO
- vérifié sur base réalisations similaires



## 2. Formulation des compétences nécessaires

### COMPOSITION DE L'ÉQUIPE

- Équipe pluridisciplinaire définie avec précision et fixée en lien avec l'objet du marché
- Conditionne les honoraires

### INTERLOCUTEURS

- Identification des divers représentants du MO
- Coordination des contacts



# 3. Définition des missions

## MISSION LÉGALE DE L'ARCHITECTE (AR)

Réservée exclusivement à un architecte inscrit à l'OA et en droit d'exercer la profession. Conception et contrôle de l'exécution des travaux

## TÂCHES RECOMMANDÉE PAR L'OA (TR)

Opportun de confier à un architecte (inscrit à l'Ordre), mais pas d'obligation

## MISSIONS TECHNIQUES (MT)

Missions confiées à des tiers spécialistes et coordonnées par l'architecte

## TÂCHES FACULTATIVES (TF)

Fonction de la nature du marché et du souhait du MO

## LES OBLIGATIONS DU MAÎTRE D'OUVRAGE (MO)

À ne pas oublier pour un bon aboutissement du projet

## ! DISTINCTION ENTRE CONTRÔLE ET SURVEILLANCE !



# 4. Choix des critères d'attribution et pondération

## IMPORTANTANCE DES CRITÈRES

- À définir en fonction de l'objet du marché
- Honoraires et qualité du service

## IMPORTANTANCE DE LA PONDÉRATION

Permet au MO d'identifier ses priorités et ses objectifs

N°	Description	Pondération
1	Prix	40
	<i>la meilleure offre sera gratifiée de 100% des points et une règle de trois sera utilisée pour allouer les points aux autres offres.</i>	
2	Valeur architecturale et fonctionnelle	30
	<i>appréciée par le Collège sur base d'une note d'intention de maximum 4 pages A4 et d'un croquis portant sur :</i>  <i>- la manière dont l'auteur de projet envisage l'utilisation optimale des atouts de la parcelle à construire et de l'environnement dans lequel le projet s'inscrit, et ce, au regard du programme ;</i> <i>- l'intégration du projet à caractère durable dans le tissu existant ;</i> <i>- la façon de traiter les espaces construits et non construits ;</i> <i>- les pistes de réflexion envisagées pour une réponse innovante, tant au niveau conceptuel que constructif.</i>	
3	Gestion des coûts	20
	<i>sachant que le budget alloué pour les travaux projetés n'est pas extensible, le soumissionnaire expose et détaille la méthodologie de travail qu'il appliquera concernant la maîtrise des coûts de réalisation de l'ouvrage.</i>  <i>Les aspects suivants seront explicités par le soumissionnaire dans une note d'une feuille maximum au format A4 recto uniquement (hors documents graphiques) : élaboration et gestion de la situation financière au fil des différentes étapes, description des moyens mis en œuvre pour respecter le budget au niveau de la conception et de la réalisation, techniques spéciales.</i>	
4	Gestion des délais	10
	<i>le soumissionnaire expose et détaille la méthodologie de travail qu'il appliquera en ce qui concerne la maîtrise des délais. Les aspects suivants seront explicités par le soumissionnaire dans une note d'une feuille maximum au format A4 recto uniquement (hors documents graphiques) : description des moyens mis en œuvre pour respecter les délais au niveau de la conception et au niveau de la réalisation.</i>	
Pondération totale des critères d'attribution :		100



## 5. Formalisation du critère « prix »

Obligation de moyen - responsabilité

Obligation d'assurance

Honoraires = moyens donnés à l'architecte pour exécuter sa mission.

### FIXATION DU PRIX

Le MO peut fixer le taux d'honoraires global des honoraires à **X %** en fonction de l'importance du marché et introduire la possibilité d'appliquer un coefficient compris entre 0,8 et 1,2.

Le soumissionnaire proposera donc dans son offre : le taux global des honoraires à **X,X % (X x 0,98)**.

Offre anormalement basse : difficulté d'application.

### DÉTAIL DU PRIX

Ventilation des honoraires par le soumissionnaire :

MISSION LÉGALE (AR)	:	x,x %
TACHES RECOMMANDÉE (TR)	:	x,x %
MISSIONS TECHNIQUES (MT)	:	x,x %
TAUX GLOBAL DES HONORAIRES	:	X,X %



L'Ordre des Architectes est soucieux de faciliter la tâche de ses membres et des maîtres d'ouvrage tant privés que publics au bénéfice de la qualité des services d'architecture.

**Ainsi, il met à disposition de tous sur son site : [www.ordredesarchitectes.be](http://www.ordredesarchitectes.be)**

### Un outil de calcul des prestations

Cet outil, simple d'utilisation, permet de quantifier le nombre d'heures des différentes étapes de la mission d'architecte et d'appréhender un taux d'honoraires en relation avec le montant de l'ouvrage.

## OUTIL DE CALCUL DES PRESTATIONS

L'Ordre des Architectes a développé un outil qui vous donne une estimation du nombre d'heures de prestation pour votre projet.

Travailler avec un architecte > Outil de calcul des prestations

Identification du projet

Type de travaux

<b>Construction neuve</b>	<b>Rénovation</b>
---------------------------	-------------------

Nature du marché

<b>Marché privé</b>	<b>Marché public</b>
---------------------	----------------------

### Des modèles de « cahier des charges »

La formulation des articles, les propositions de « critères », etc.

<insérer le nom du Pouvoir adjudicateur>    Ref: <insérer la référence du marché>

**CAHIER SPECIAL DES CHARGES**  
**DU MARCHÉ PUBLIC DE SERVICES**  
**AYANT POUR OBJET**  
**DES SERVICES D'ARCHITECTURE**

Procédure concurrentielle avec négociation  
Références : <xxx>

Pouvoir adjudicateur  
<complétez>

Auteur de projet  
<complétez>

(note pour l'utilisation du modèle : Le modèle doit être adapté à chaque situation particulière. Les parties reprises en rose doivent être remplies par l'information requise ou désignent un point à modifier suivant les nécessités. Ces remarques doivent être sous-traitées du document définitif)

Le présent modèle de cahier spécial de charges a été élaboré par l'Ordre des Architectes / Conseil francophone et germanophone, à l'usage exclusif de leurs membres. Toute reproduction, totale ou partielle, par des tiers, à des fins commerciales ou de façon abusive ainsi que toute communication à des tiers sous forme défective sont strictement interdites.

Ce cahier spécial des charges a été établi par le Conseil francophone et germanophone de l'Ordre des Architectes en collaboration avec Maître van MORSIC, avocat et Maître de conférences (ULB)



01

02

03

04

05

06

07

# Marché à tranches : quelles opportunités pour les services d'auteur de projet d'architecture ?

**Mathieu Lambert**

Conseiller expert

UVCW



## Base légale

*« Lorsque le pouvoir adjudicateur en démontre la nécessité, il peut recourir à un marché fractionné en une ou plusieurs tranches fermes et une ou plusieurs tranches conditionnelles. Bien que la conclusion du marché porte sur l'ensemble du marché, elle n'engage le pouvoir adjudicateur que pour les tranches fermes. L'exécution de chaque tranche conditionnelle est subordonnée à une décision du pouvoir adjudicateur portée à la connaissance de l'adjudicataire selon les modalités prévues dans les documents du marché initiaux. L'exécution de la tranche conditionnelle ne peut pas changer la nature globale du marché » (L. 17.6.2016, art. 57, al. 1<sup>er</sup>)*



# Rappels



Marché attribué et conclu pour sa **totalité**

- ↘ Les documents du marché comprennent toutes les tranches → les soumissionnaires remettent offre et s'engagent pour le tout
- ↘ **Tranche ferme** : engage le pouvoir adjudicateur → nécessairement exécutée
- ↘ **Tranche conditionnelle** : n'engage pas le pouvoir adjudicateur → décide ou non de la commander
- ✓ Une tranche conditionnelle doit être commandée dans sa totalité
- ✓ L'estimation de la valeur du marché doit tenir compte de toutes les tranches fermes et conditionnelles du marché



# Rappels



**Lignes directrices de la Commission fédérale des marchés publics (4.5.2020, modifiées le 26.10.2020)**

- ✓ **Définition claire de l'objet** de chaque tranche : « *Les clauses prévoyant des tranches fermes et conditionnelles doivent être rédigées de manière claire, précise et univoque. Ces clauses indiquent le champ d'application et la nature des éventuelles conséquences qui peuvent en résulter ainsi que les conditions dans lesquelles il peut en être fait usage* »
- ✓ Chaque tranche doit constituer un **ensemble cohérent** et doit se suffire à elle-même
- ✓ **Définir la manière** (le moyen de communication à utiliser, le calendrier, ...) **dont les tranches conditionnelles seront commandées**



# Rappels

- ✓ Toutes les tranches entrent en ligne de compte pour l'**analyse des offres**
  - de manière globale → critère(s) d'attribution applicable(s) globalement
  - ou par tranche → critère(s) d'attribution applicable(s) selon les tranches (pondération !)
- ✓ **Une tranche conditionnelle ne peut rester pendante sans limite dans le temps**
  - Par tranche ou pour l'ensemble du marché
  - Date / délai / événement
- ✓ **Indemnité ?**
  - En cas de commande d'une tranche conditionnelle au-delà d'un certain délai
  - Si une tranche conditionnelle n'est pas commandée
- ✓ « **Le cautionnement est constitué par tranche à exécuter** » (art. 25 RGE)
- ✓ **Conditions d'exécution** propres à chaque tranche : p.ex. délais, montant dû pour l'exécution de chaque tranche,...



# Rappels

- € Engagement contractuel → engagement de la dépense
  - ↳ Attribution : crédit suffisant pour la(les) tranche(s) ferme(s)  
→ seule dépense engagée
  - ↳ Commande de chaque tranche conditionnelle :  
crédit suffisant pour la tranche correspondante



# Les marchés de services d'auteur de projet d'architecture

*« Lorsque le pouvoir adjudicateur en démontre la nécessité »*

*« Le pouvoir adjudicateur estime nécessaire de procéder par tranches en fonction de l'évolution du projet et de ses possibilités financières »*



# Les marchés de services d'auteur de projet d'architecture

*« Hormis la première phase de la mission, qui prend cours à la notification sans réserve de l'attribution du marché (tranche ferme), toute phase ultérieure de la mission (tranche conditionnelle) fera l'objet d'un bon de commande spécifique. L'architecte est tenu d'effectuer l'ensemble de ces phases à la demande du pouvoir adjudicateur. »*



# Les marchés de services d'auteur de projet d'architecture

- ✓ TF : esquisse
- ✓ TC1 : avant-projet
- ✓ TC2 : dossier de demande de permis d'urbanisme
- ✓ TC3 : dossier de mise en soumission
- ✓ TC4 : réception et examen des offres
- ✓ TC5 : exécution des travaux

Budget ?

Permis ?

Subside ?

Budget ?



# Les marchés de services d'auteur de projet d'architecture

*« Fin de mission tacite : L'architecte est en droit de considérer sa mission terminée si, dans un délai de [douze mois] à partir de la réalisation d'une tranche, des modifications ne sont pas précisées ou la tranche suivante n'est pas commandée »*



# Le risque de la participation préalable

(L. 17.6.2016, art. 52)

**Soumissionnaire : avis ou autre forme de participation préalable**

 **Avantage sur les concurrents**

 **Pouvoir adjudicateur : prend les mesures pour s'assurer que la concurrence n'est pas faussée**



**Le cas échéant : exclusion du soumissionnaire !**



**~~Participation préalable~~ → 1<sup>re</sup> tranche du marché portant sur le tout**



01

02

03

04

05

06

07

## Quels mode.s de rémunération choisir ?

**Marie-Laure Van Rillaer**

Conseillère experte

UVCW



# Quatre questions



Indemnisation au stade de la soumission ?



Critère d'attribution portant sur le prix/coût ?



Quelle base de calcul de la rémunération ?



Quelle répartition de la rémunération ?





# Indemnisation au stade de la soumission?

## Réglementation actuelle

- Dialogue compétitif : possibilité pour l'adjudicateur de prévoir des primes ou des paiements au profit des participants au dialogue (art. 39, § 8 LMP)
- Concours : possibilité pour l'adjudicateur de prévoir des primes ou des indemnités pour les participants (art. 119, § 3 de l'ARP)
- Pour le reste : rien...





# Indemnisation au stade de la soumission ?

## Projet de loi 55-3609/001 déposé au Parlement fédéral - art. 3 du projet insérant un futur article 12/9 dans la LMP

- Obligation de prévoir le paiement d'une indemnité de soumission en exigence de dépôt d'échantillons, de maquettes, de prototypes, de dessins ou de toute autre conception graphique dans les domaines des arts plastiques, musicaux, cinématographiques ou du spectacle
  - Si offre substantiellement irrégulière ou inacceptable: pas d'indemnité ou indemnité réduite  
→ prévoir des causes d'irrégularité substantielle de l'offre « médiocre »
  - Pas d'indemnité pour l'adjudicataire
  - Exception : PO ou PNDAPP → possibilité de l'adjudicateur de prévoir une indemnité de soumission
- Modalités à prévoir dans les documents de marché: montant (réduit le cas échéant), date de paiement (max. 30<sup>e</sup> jour suivant la conclusion du marché ET dans un délai de 6 mois de l'attribution ou de la non-attribution)



# \$ Le prix des services d'architecte = ?

- Le prix dépend de la qualité de l'architecte, de l'étendue de la mission, de la nature du projet, du budget des travaux, du contexte d'intervention, etc.
- Prix calculé sur la base du montant des travaux?
- Prix fixé de manière à lui assurer des moyens d'existence et lui permettre d'exercer sa profession avec honneur et dignité et de couvrir ses frais (notamment assurance de responsabilité professionnelle)... sous peine de sanction disciplinaire (art. 12 de l'AR 16.11.2022 portant approbation du règlement de déontologie)



# \$ Critère d'attribution portant sur le prix/coût?

- Article 81 de la LMP

L'offre économiquement la plus avantageuse du point de vue du pouvoir adjudicateur est, au choix, déterminée (sauf en cas de dialogue compétitif et de partenariat d'innovation):

1° sur la base du prix;

2° sur la base du coût, selon une approche fondée sur le rapport coût/efficacité;

3° en se fondant sur le meilleur rapport qualité/prix dont notamment :

- a) la qualité (...)
- b) l'organisation, les qualifications et l'expérience du personnel assigné à l'exécution du marché (...)

Le facteur coût peut également prendre la forme d'un prix ou d'un coût fixe sur la base duquel les opérateurs économiques seront en concurrence sur les seuls critères de qualité.



# \$ Critère d'attribution portant sur le prix/coût?

- Lorsque le prix est un des critères d'attribution...
  - Quelle formulation ?
    - Pourcentage (unique ou multiple ?), forfait fixe, tarif horaire, pourcentage forfaitisé ou méthode mixte ?
    - Base de calcul du pourcentage ?
  - Avec un minimum et/ou un maximum ?
  - Quelle pondération ?





# Quelle base de calcul de la rémunération?

## Comparaison des types de rémunération (1)

Type de rémunération	Avantages	Inconvénients
Forfait	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sécurité financière pour l'adjudicateur</li><li>• Priorité au résultat</li><li>• Convient davantage au cadre clairement établi</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Quid en cas de réévaluation du montant des travaux ?</li><li>• Risque de perte de qualité</li><li>• Risque de prix plus élevé pour tenir compte des risques</li><li>• Risque d'injustice</li></ul>
Tarif horaire/à la vacation	Priorité au temps consacré	Insécurité financière pour l'adjudicateur



# Comparaison des types de rémunération (2)

Type de rémunération		Avantages	Inconvénients
Pourcentage	Calculé sur le montant des travaux estimé par l'AP	Sécurité financière pour l'adjudicateur	<ul style="list-style-type: none"><li>• Risque de surévaluation des travaux</li><li>• Risque de sous-évaluation des travaux si en critère d'attribution</li></ul>
	Calculé sur le montant des travaux estimé par l'adjudicateur	Sécurité financière pour l'adjudicateur	Insécurité financière de l'AP
	Calculé sur le montant attribué des travaux	Rémunération de l'AP en lien direct avec les travaux	Insécurité financière pour l'adjudicateur
	Calculé sur le montant exécuté des travaux	Rémunération de l'AP en lien direct avec les travaux	Insécurité financière pour l'adjudicateur





## Quelle répartition de la rémunération ?

- Définir des moments-clés qui déclencheront l'exigibilité des honoraires de l'architecte ↔ phasage/tranche des prestations de l'architecte
- Définir la répartition de la rémunération
- En cas de pourcentage, définir la base de calcul en fonction de l'état d'avancement (montant estimé ou (partiellement) exécuté des travaux)



# Exemple 1 : pourcentage (min. 7 %) appliqué sur l'estimation de l'adjudicateur

## 7. Le prix du marché

### 7.1. Principe

Le présent marché est un marché à prix forfaitaire et global, le prix remis exprimé en pourcentage unique d'honoraires comprend tous les frais, dépenses et impositions généralement quelconques grevant les prestations liées à l'exécution du marché, à l'exception de la TVA. Le prestataire est censé avoir inclus dans son prix total, toutes les prestations nécessaires à ses missions, de façon à réaliser un travail complet, rien n'excepté ni réservé.

Le taux de pourcentage remis par le prestataire retenu ne sera, en aucun cas, soumis à révision.

Phase 1 esquisse.....	(10%)
Phase 2 étude d'avant-projet .....	(15%)
Phase 3 étude des coûts .....	(5%)

2<sup>ème</sup> Tranche : PERMIS 10% du solde des honoraires

3<sup>ème</sup> Tranche : PROJET 20% du solde des honoraires

- Phase 1 études de projet .....(10%)
- Phase 2 adjudication : passation.....(5%)
- Phase 3 adjudication : attribution.....(5%)

4<sup>ème</sup> Tranche : REALISATION 40% du solde des honoraires

- Phase 1 direction des travaux.....(30%)
- Phase 2 réception provisoire .....
- Phase 3 réception définitive .....

#### Critère n°1 : Le montant global des honoraires (Cotation sur 30 points)

Pour le classement des offres, ce montant est obtenu en appliquant le pourcentage communiqué par les soumissionnaires au montant de l'estimation de l'ensemble des travaux (hors TVA) faite par le PA (Cotation sur 20 points).



## Exemple 2 : pourcentage fixé par l'adjudicateur et calculé sur l'estimation de l'AP lors du dossier de soumission des travaux

Le montant global des honoraires de l'équipe de projet est fixé à **14,00** % HTVA du montant des travaux calculés sur l'estimation faite par l'adjudicataire lors du dossier de soumission des travaux (ce montant sera dénommé ci-après le « montant de référence »).

Toutefois, tant que ce montant de référence n'est pas connu, le pourcentage sera appliqué sur l'estimation faite par le pouvoir adjudicateur, étant donné qu'une révision rétroactive des honoraires sera appliquée sur cette portion, une fois que le montant de référence sera connu.

Toutefois, l'estimation faite par l'adjudicataire ne pourra en aucun cas dépasser le montant des travaux fixé par le pouvoir adjudicateur au point 1.2.4.



# Exemple 3 : critère unique du prix et honoraires calculés sur le montant exécuté des travaux

## 15 Attribution du marché (article 81 de la Loi relative aux marchés publics)

Le Pouvoir Adjudicateur se fonde, pour attribuer le Marché, sur l'offre économiquement la plus avantageuse, à savoir :

Sur la base du prix.

L'évaluation du montant des offres s'opère y compris la taxe sur la valeur ajoutée.

Ce prix est calculé sur base des pourcentages comme rempli dans l'inventaire ci-annexé.

Le paiement des honoraires sera fractionné comme suit :

- esquisse : 10% du montant total des honoraires calculés sur base de l'estimation approuvée déduction faite de l'indemnité versée dans le cadre de l'attribution du marché ;
- avant-projet simplifié : 10% du montant total des honoraires calculés sur base de l'estimation d'avant-projet simplifié approuvée ;
- avant-projet définitif : 10% du montant total des honoraires calculés sur base de l'estimation d'avant-projet définitif approuvée ;
- permis d'urbanisme : 10% du montant total des honoraires calculés sur base de l'estimation d'avant-projet définitif approuvée ;
- dossier de mise en soumission : au dépôt du dossier de soumission, 20% du montant total des honoraires calculés sur le montant de l'adjudication ; en cas de renonciation à passer le marché, 20% du montant total des honoraires calculés sur la base de l'estimation au stade du dossier de soumission ;
- analyse des offres : 5% du montant total des honoraires calculés sur le montant de l'adjudication ;
- contrôle de l'exécution : 30% du montant total des honoraires, calculés au prorata des états d'avancement ; pratiquement, les déclarations de créance accompagnent l'analyse de l'état d'avancement des travaux déclaré périodiquement par l'entreprise. Le montant à déclarer correspond à 30% des honoraires calculés sur le montant des travaux réalisés et approuvés par l'auteur de projet et le maître de l'ouvrage ;
- décompte final : 2,5% du montant total des honoraires calculés sur base du coût des travaux ; les déclarations de créance étant introduites après la réception provisoire des travaux et après remise des plans établis et mis à jour par l'adjudicataire en conformité avec l'exécution réelle des travaux et paraphés pour contrôle par l'auteur de projet ;
- réception définitive : 2,5% du montant total des honoraires dus, après signature du procès-verbal de réception définitive par le maître de l'ouvrage ;



01

02

03

04

05

06

07

## La propriété intellectuelle : que prévoir dans les documents du marché ?

**Véronique Vanden Acker**

Avocate

Cabinet Vega



# Les droits d'auteur de l'architecte

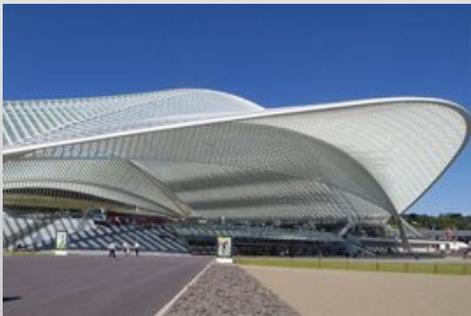
Les architectes peuvent se prévaloir du droit d'auteur sur leurs « créations »

- Objet de la protection : d'une part, les plans (dessins et autres écrits de l'architecte), d'autre part l'édifice construit suivant ces plans (dessins et autres écrits)
- Conditions de la protection : œuvre « originale » (choix libres et créatifs non exclusivement dictés par la technique) ; pas de critère esthétique ou artistique
  - Bruxelles, 21 juin 1988 (JLMB, 1989, p.17) ; Bruxelles, 21 mars 2003 (JLMB, 2003, p.783)
- Droits d'auteur :
  - **Droits patrimoniaux** (reproduction, communication au public, etc) art.XI.165 Code droit économique : **cessibles**
  - **Droits moraux** (droit à la paternité, droit à l'intégrité, droit de suite) art.XI.175 Code droit économique : **incessibles/inalinénables**



# Acquisition des droits patrimoniaux par le PA

- Analyser d'abord les besoins ou risques
  - En termes de reproduction, communication au public, etc. de l'œuvre (plans ou bâtiment)
  - En termes d'utilisation des plans pour le suivi d'exécution des travaux (réalisation de l'ouvrage) par un « autre architecte »
  - ... au regard de l'ouvrage à construire



*Gare de Liège-Guillemins*

*Rénovation du centre d'accueil  
« Poincaré »*



# L'acquisition de droit de PI – Code de droit économique

- Toute cession ou licence ne sera valable que : (art.XI. 167)
  - Si elle est faite par écrit
  - Précise l'objet de la cession ou licence (quel(s) droit(s) patrimonial(aux))
  - Détermine pour chaque mode d'exploitation, la rémunération, l'étendue et la durée de la cession/licence
  - La cession de droit concernant des formes d'exploitation inconnues est nulle.

=> définir précisément la cession / licence pour chaque droit patrimonial cédé/concédé

- son étendue géographique et temporelle

! Les droits d'auteur tombent dans le domaine public 70 ans après la mort de l'auteur

- ses modes et supports d'exploitation



# La réglementation des marchés publics

- Aux termes de l'art.29 RGE (AR 14 janvier 2013)

*« sauf disposition contraire dans les documents du marché, le pouvoir adjudicateur n'acquiert PAS les droits de propriété intellectuelle nés, mis au point ou utilisés à l'occasion de l'exécution du marché.*

*(....)*

*Lorsque le pouvoir adjudicateur n'acquiert pas les droits de propriété intellectuelle, il obtient une licence d'exploitation des résultats protégés par le droit de propriété intellectuelle pour les modes d'exploitation mentionnés dans les documents du marché.*

*Le pouvoir adjudicateur énumère dans les documents du marché les modes d'exploitation pour lesquels il entend obtenir une licence ».*



# Quid documents du marché ?

- Si le cahier des charges ne prévoit rien, le PA dispose en vertu des RGE uniquement du droit d'exploiter les résultats c'ad le droit de construire le bâtiment sur la base des plans de l'architecte avec un « autre architecte (qui suit l'exécution);
  - ! Ne permet pas de modifier les plans sauf détail technique des bureaux d'études sans impact sur « l'œuvre de l'architecte »;
  - Vu les exigences du droit commun (validité licence d'exploitation), il est vivement conseillé de le préciser dans le cahier des charges ;
- Si les besoins du PA dépassent cette seule utilisation des résultats, le cahier des charges devra alors prévoir une licence ou une cession d'autres droits patrimoniaux (reproduction, communication ou distribution au public, etc.)
  - La cession n'est pas une « dérogation » aux RGE !
  - La « licence » comme « la cession » doivent être rédigées dans le respect des règles du Code de droit économique pour être valables !



# Quid incessibilité du droit moral?

- Conflit d'intérêt entre l'architecte et le pouvoir adjudicateur
  - L'un est propriétaire de l'œuvre architecturale (immatériel) mais pas du bâtiment (la brique) => réticence à la modification de son œuvre
  - L'autre est propriétaire du bâtiment (la brique) mais pas de l'œuvre entre l'auteur /(architecte) => besoins d'adaptation, rénovation, extension, etc.
- => le PA doit demander l'autorisation à l'architecte pour toute modification de son œuvre ;
- => en cas de conflit, analyse *in concreto* sur la base des principes dégagés par la jurisprudence : pas de violation du droit moral lorsque la modification est indispensable d'un point de vue technique pour la sûreté du bâtiment, la réaffectation des lieux, les besoins d'agrandissement



01

02

03

04

05

06

07

# Services d'auteur de projet et modifications de marché : quels sont les points d'attention ?

**Élodie BAVAY**

Conseillère

UVCW



# Services d'auteur de projet et modifications de marché : quels sont les points d'attention ?

1. AR RGE : champ d'application
2. Le projet évolue : quand parle-t-on d'une modification de marché ?
  - Le montant des travaux était-il repris dans le CSC du marché d'auteur de projet ? À quel titre ?
  - Les travaux décrits dans le CSC d'auteur de projet sont-ils modifiés ?
  - Les missions, en tant que telles, de l'architecte sont-elles modifiées ?
3. Circonstances imprévisibles
4. Cession du marché



## 1. AR RGE : champ d'application

Quelles bases légales pour modifier le marché ?

Champ d'application de l'A.R. 14/01/2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics (AR RGE)

Art. 5 :

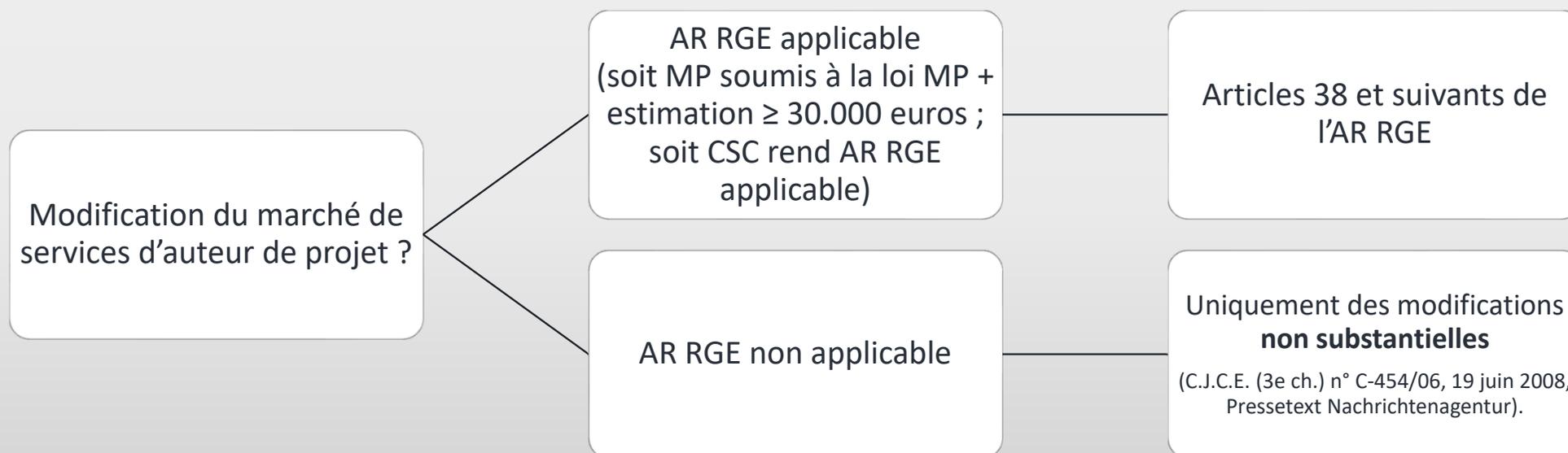
- marchés relevant du champ d'application des titres 2 et 3 de la loi
- dont le montant estimé atteint 30.000 euros HTVA

Art. 6, §5 :

Les documents du marché peuvent rendre applicables à un marché déterminé les dispositions qui ne le sont pas obligatoirement.



# 1. AR RGE : champ d'application



## 2. Le projet évolue : quand parle-t-on d'une modification de marché ?

*« Nous avons attribué un marché d'auteur de projet à un architecte. Les honoraires de l'architecte sont calculés sur la base d'un pourcentage appliqué sur le montant final des travaux. Le montant des travaux était initialement de 500.000 euros HTVA. Après révision du projet par le collège, le montant des travaux s'élèverait à 750.000 euros HTVA. Doit-on modifier le marché d'auteur de projet ? Est-ce légal ? »*

 L'augmentation du montant des travaux, et donc corrélativement celle du montant des honoraires, sont-elles constitutives d'une modification du marché d'auteur de projet ?



## 2. Le projet évolue : quand parle-t-on d'une modification de marché ?

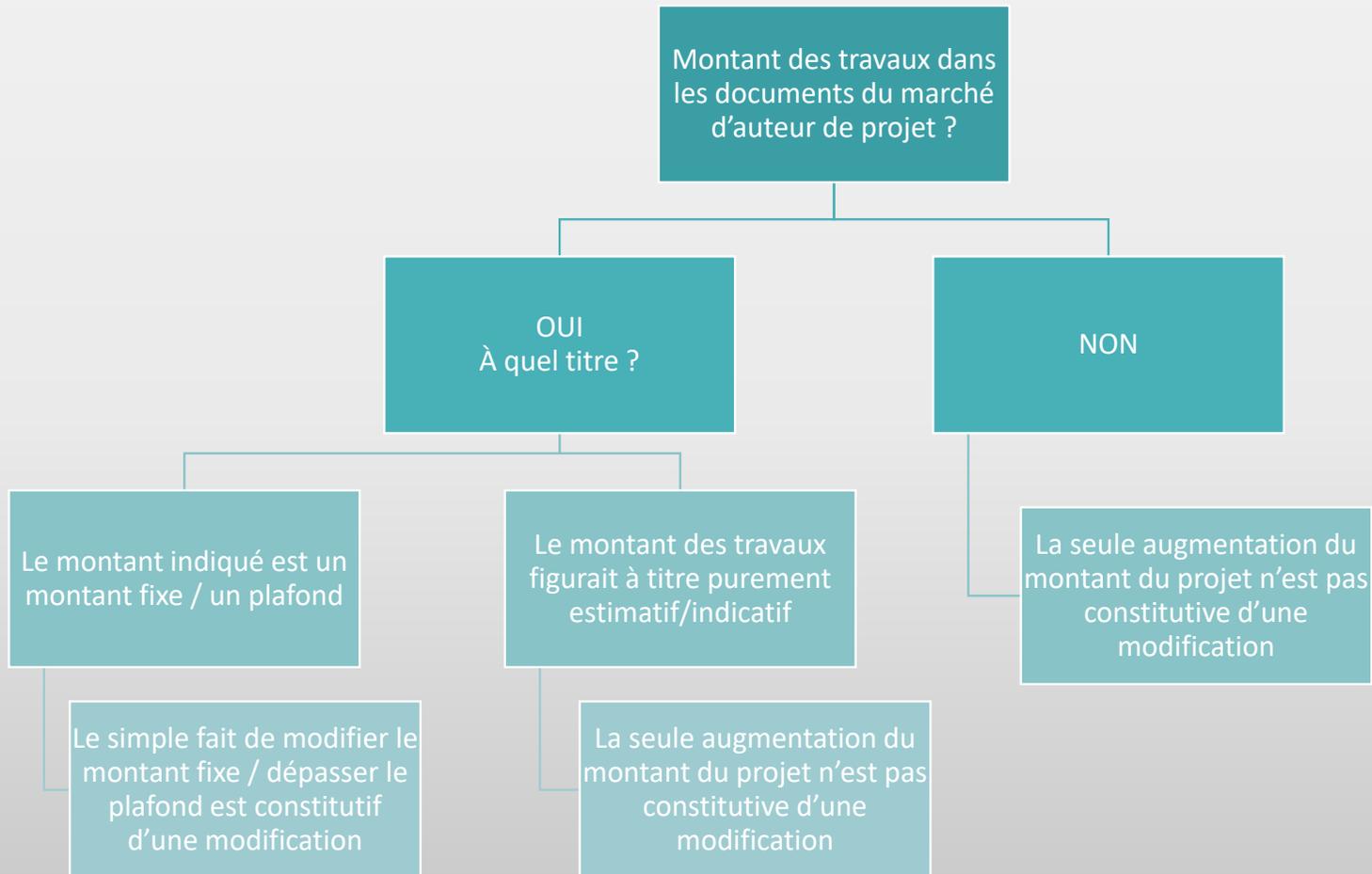
- A. Le premier point d'attention concerne **la mention (ou non) du montant des travaux** dans les documents du marché d'auteur de projet.

Attention aux mentions peu claires / contradictoires sur la nature de ce montant !

➡ Il peut s'agir d'une simple estimation, d'un montant fixé, d'un plafond. Il convient d'être clair et constant sur ce point !



## 2. Le projet évolue : quand parle-t-on d'une modification de marché ?



## 2. Le projet évolue : quand parle-t-on d'une modification de marché ?

### B. Le second point d'attention concerne **la description des travaux attendus dans le marché d'auteur de projet.**

Plus les travaux seront décrits avec précision dans les documents du marché d'auteur de projet, plus vite une évolution du projet sera constitutive d'une modification de ce marché.

- Ex. - le cahier spécial des charges prévoyait la rénovation d'une façade d'un bâtiment. La commune décide, en cours d'exécution du marché, d'y ajouter le remplacement du toit non prévu initialement => modification
- le cahier prévoyait de rénover la grand' place. La commune décide, en cours d'exécution, d'y ajouter la rénovation d'un bâtiment d'une rue connexe => modification
  - >< reconditionnement d'un hall sportif, sans beaucoup plus de précision. Le fait d'opter pour tel ou tel matériaux, tels équipements, tels terrains... n'est pas une modification si rien n'était précisé dans le CSC.



## 2. Le projet évolue : quand parle-t-on d'une modification de marché ?

C. Le troisième point d'attention concerne **l'étendue des missions confiées à l'adjudicataire** du marché d'auteur de projet.

Ex. Projet de refaire l'étanchéité et l'isolation du toit d'une école.

En cours d'exécution, l'on constate qu'une poutre doit être refaite/renforcée => il est demandé à l'auteur de projet de mener une étude de stabilité pour les travaux rendus nécessaire sur la charpente. Cette mission n'était pas prévue initialement. Il s'agit d'une modification du marché.



### 3. Les circonstances imprévisibles

Art. 38/9 AR RGE : l'équilibre contractuel du marché a été bouleversé au détriment de l'adjudicataire par des circonstances quelconques auxquelles l'adjudicateur est resté étranger.

Dans certaines conditions, l'adjudicataire peut obtenir une révision du marché (soit une prolongation des délais d'exécution, soit, lorsqu'il s'agit d'un préjudice très important, une autre forme de révision ou en la résiliation du marché).



### 3. Les circonstances imprévisibles

Article 38/10 AR RGE : l'équilibre contractuel du marché bouleversé en **faveur de l'adjudicataire** en raison de circonstances quelconques auxquelles l'adjudicateur est resté étranger.

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.

L'avantage très important, pour les marchés de services, doit s'élever à au moins 15 % du montant initial du marché



### 3. Les circonstances imprévisibles

Ex. Honoraires de l'adjudicataire calculés sur la base d'un pourcentage appliqué sur le montant final des travaux subséquents.

En cours d'exécution du marché de travaux, on assiste à une exceptionnelle et imprévisible augmentation du coût des matériaux => forte augmentation du coût des travaux => forte augmentation du coût des honoraires de l'architecte.

Si l'augmentation atteint au moins 15 % du montant initial, le pouvoir adjudicateur pourrait réclamer une révision du marché. Celle-ci pourrait consister en la modification de la base de calcul des honoraires, la réduction du pourcentage d'honoraires, ou une compensation financière, par exemple.



### 3. Les circonstances imprévisibles

- Attention aux conditions formelles entourant la réclamation du PA : art. 38/14, 38/15 et 38/17 de l'AR RGE.
  - Dénoncer les faits ou les circonstances sur lesquels le PA se base, par écrit dans **les trente jours** de leur survenance ou de la date à laquelle il aurait normalement dû en avoir connaissance
  - Dans ce **même délai**, le PA fait connaître de manière succincte à l'adjudicataire l'influence de ces faits ou circonstances sur le déroulement et le coût du marché
  - Demande d'application au plus tard **nonante jours** à compter de la date de la notification à l'adjudicataire du procès-verbal de la **réception provisoire** du marché.



### 3. Les circonstances imprévisibles

Comment anticiper le risque de voir le prix des travaux, et donc des honoraires, augmenter en cours d'exécution ?

- Prix sous forme de forfait ? Risqué...
- Prévoir une clause dans CSC selon laquelle les honoraires seront calculés sur la base du montant d'attribution du marché de travaux (+ éventuellement plafonnant le pourcentage d'honoraires maximal)
- Prévoir une clause dans CSC selon laquelle les honoraires seront calculés sur la base du montant d'exécution du marché de travaux – éventuelles modifications du marché de travaux comprises à l'exception de l'application éventuelle des articles 38/7 et 38/9 de l'AR RGE au marché de travaux (+ éventuellement plafonnant le pourcentage d'honoraires maximal)



## 4. Cession du marché

### Art. 38/3 AR RGE

Une modification peut être autorisée sans nouvelle procédure de passation, lorsqu'un nouvel adjudicataire remplace celui auquel l'adjudicateur a initialement attribué le marché :

1° en application d'**une clause de réexamen** univoque telle que définie à l'article 38 ;

2° à la suite d'une succession universelle ou partielle de l'adjudicataire initial, à la suite d'opérations de restructuration de société, notamment de rachat, de fusion, d'acquisition ou d'insolvabilité, assurée par un autre opérateur économique qui remplit les critères de sélection établis initialement, à condition que cela n'entraîne pas d'autres modifications substantielles du marché et ne vise pas à contourner les dispositions en matière de marchés publics.



## 4. Cession du marché

- 2 points d'attention :
  - Apprécier l'opportunité de prévoir une clause de réexamen pour permettre le remplacement de l'adjudicataire dans d'autres hypothèses que celles reprises au point 2°
  - Attention au sort des droits de propriété intellectuelle !  
V. point 5 du webinaire.



01

02

03

04

05

06

07

## Comment gérer les défauts d'exécution et la fin anticipée du marché de services d'auteur de projet d'architecture ?

**Mathieu Lambert**

Conseiller expert

UVCW



# RGE: champ d'application

## Rappel:

- ✓ **Montant estimé  $\geq$  30.000 euros htva**
- ✓ **Les documents du marché peuvent rendre applicables à un marché déterminé les dispositions qui ne le sont pas obligatoirement**



# Défauts d'exécution et sanctions

## Non-respect de :

- ✓ Dispositions légales, réglementaires, normes, etc. qui sont obligatoirement applicables
    - ⚠ Même sans mention dans les documents du marché
  - ✓ Règles de l'art (état actuel des connaissances et de la technique)
  - ✓ Conditions définies par les documents du marché
- (RGE, art. 34, 44 et 153)



# Défauts d'exécution et sanctions

## Par exemple :

- ✓ Erreurs dans le CSC du marché de travaux : clauses administratives, postes manquants (ou doublons) dans le métré,...
- ✓ Défauts de conception
- ✓ Sous-estimation du coût des travaux
- ✓ Défaut de cautionnement
- ✓ Retard d'exécution
- ✓ Manquements dans le contrôle des travaux



# Défauts d'exécution et sanctions

## ✓ Amendes pour retard

- Dues sans mise en demeure, par la seule expiration du délai d'exécution (tranches et/ou parties des services → délais de rigueur)
- 0,1 %/jour de retard
- Max. 7,5 % (10 % si délai = critère d'attribution)

## ✓ P.-V. de constat

## ✓ Pénalités

- Générales
- Spéciales → à prévoir dans les documents du marché : p.ex. [...] euros par jour d'indisponibilité de tel livrable, par absence à telle réunion,...



# Défauts d'exécution et sanctions

## Mesures d'office

- ✓ Exécution en gestion propre (pour mémoire)
- ✓ Marché(s) pour compte ?
- ✓ Résiliation unilatérale
  - Totalité du cautionnement acquise au pouvoir adjudicateur

 **Seulement si manquement(s) grave(s)**



# Résiliation unilatérale sans faute

**Art. 1794 C. civ. :**

*« Le maître peut résilier, par sa seule volonté, le marché à forfait, quoique l'ouvrage soit déjà commencé, en dédommageant l'entrepreneur de toutes ses dépenses, de tous ses travaux, et de tout ce qu'il aurait pu gagner dans cette entreprise »*

**Cour de cassation (4.9.1980, Pas., 1981, I, pp. 7-14) :**

*« Cette disposition est, par la généralité de ses termes, applicable à tout ouvrage quelconque, matériel ou intellectuel, pourvu qu'il s'agisse de l'entreprise d'un travail à forfait déterminé par son objet ou par un terme exprès »*



# Résiliation unilatérale sans faute



**Indemnisation de la perte du bénéfice escompté**



**Evaluation au cas par cas**, en fonction des circonstances spécifiques à chaque marché



**Civ. Mons, 15.10.2008 : 25 % du montant des honoraires (en équité)**

(cité par P. THIEL, Mémento des marchés publics 2018, T. I, Wolters Kluwer, Waterloo, 2017, p. 1018)



**Résiliation unilatérale... mais transaction sur le montant de l'indemnité et d'éventuels autres points (art. 2044 et ss. C. civ.)**



# Clause de résiliation unilatérale

➔ Prévoyant les modalités de celle-ci : manière de communiquer, délai de **préavis**, date d'effet, éventuelle **indemnité** pour l'adjudicataire,...

Art. 5.70., al. 2, C. civ. :  
« Lorsque le contrat l'autorise, il peut être modifié ou résilié par une partie [...]. »

« Si le pouvoir adjudicateur décide de mettre fin au marché alors qu'une tranche conditionnelle a été commandée, l'adjudicataire aura droit à une indemnité équivalente à 15% de la tranche résiliée »



## Autres motifs de résiliation (exemples)

- ✓ **Décès** de l'adjudicataire personne physique (art. 61 RGE)
- ✓ Survenance d'un **motif d'exclusion** (sauf application de la législation relative à la continuité des entreprises et sauf conflit d'intérêts) (art. 61, al. 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, RGE)
- ✓ **Modification substantielle** qui aurait requis une nouvelle procédure de passation sur la base des articles 37 à 38/19 RGE (art. 62/1, 1<sup>o</sup>, RGE)



Le marché est liquidé en l'état où il se trouve sur la base des prestations effectuées à la date de la résiliation (art. 63 RGE)



# Résiliation de commun accord

Art. 5.69. C. civ. :

*« Principe de la convention-loi : Le contrat valablement formé tient lieu de loi à ceux qui l'ont fait. »*

Art. 5.70., al. 1er, C. civ. :

*« Le contrat ne peut être modifié ou résilié que du consentement mutuel des parties, ou pour les causes que la loi autorise. »*

**+** Transaction (art. 2044 et ss. C. civ.) **?**





E. Bavay, « Comment un pouvoir adjudicateur peut-il résilier un marché public en cours d'exécution? », *Mouv. comm.*, 2/2020, pp. 58-59 (+ <https://www.uvcw.be/marches-publics/vos-questions/art-2221> - 26.9.2019)



# En conclusion et pour aller plus loin



**Vos supports PPT**  
Plateforme eCampus



**Kits numériques**  
*Marchés publics* notamment  
<https://www.uvcw.be/formations/1731>



**Les replays de nos webinaires MP**  
<https://www.uvcw.be/formations/webinaires>



**Nos formations**  
Notre catalogue de formations “Marchés publics”  
<https://www.uvcw.be/formations/list/marches-publics>



**Le réseau des marchés publics**  
(réservé aux membres)  
<https://www.uvcw.be/info/reseaux-uvcw>



**Assistance-conseil - Cellule Marchés publics**  
Nos conseillers sont au **service exclusif** des membres de l’UVCW.  
Pour toute question de consultance :

- Tél. 081.240.636 (uniquement **entre 9h00 et 12h30**)
- Par courriel à l’adresse [marchespublics@uvcw.be](mailto:marchespublics@uvcw.be)



# Merci pour votre participation !



**À bientôt !**

