

3 - Le contrat d'architecte



CONTRAT D'ARCHITECTE POUR LA REALISATION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

Référence :

PREAMBULE

Outre les dispositions particulières du contrat, les parties s'engagent à respecter les obligations et les droits prévus par les lois et les règlements en vigueur pour chacune d'entre elles, notamment :

- la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 modifiée sur l'architecture et ses décrets d'application, en particulier le décret n° 80-217 du 20 mars 1980 portant code des devoirs professionnels des architectes
- la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction codifiée aux articles 1792 et suivants et 2270 du code civil et aux articles L 241-1 et suivants du code des assurances
- les articles L 111-1 et suivants du code de la propriété intellectuelle.

1 PARTIES CONTRACTANTES

Le maître d'ouvrage

- M/Mme contractant en son nom personnel.
- La société n° RCS
- Représentée par dûment habilité.
- En qualité de
- Adresse
-
- Téléphone Télécopie Courriel

L'architecte

- M/Mme contractant en son nom personnel.
- La société n° RCS
- Représentée par dûment habilité.
- En qualité de
- Inscrit(e) au tableau régional de l'Ordre des Architectes de sous le numéro
- Adresse
-
- Téléphone Télécopie Courriel

2 DESIGNATION DE L'OPERATION

- Adresse du terrain
-
- Références cadastrales
- Surface foncière du terrain m² Estimation de la surface à construire m²
- Autres informations
-

3 PIÈCES CONTRACTUELLES

Les pièces constitutives du contrat sont les suivantes, par ordre de priorité décroissante

- le présent contrat
- l'esquisse - lettre de commande du [REDACTED]
- l'étude de faisabilité - lettre d'engagement du [REDACTED] contenant le programme défini par le maître d'ouvrage

4 ENVELOPPE FINANCIÈRE PRÉVISIONNELLE

Au jour de la signature du contrat, le maître d'ouvrage déclare disposer d'une enveloppe financière globale (hors acquisition de terrain) de [REDACTED] €HT, soit [REDACTED] €TTC étant entendu que le taux de TVA applicable est de [REDACTED] %.

Conformément aux articles L.312-15 et suivants du code de la consommation (relatifs à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier), l'article 12 précise si le maître d'ouvrage a ou non recours à un ou plusieurs prêts bancaires pour assurer le financement de cette opération et les conséquences de la souscription de ces prêts.

5 DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

5.1 - Droits et obligations du maître d'ouvrage

■ Programme et contraintes

Le maître d'ouvrage s'oblige à fournir à l'architecte toutes données juridiques (dont notamment titres de propriété, servitudes, certificat d'urbanisme, limites séparatives, etc.), études antérieures et données techniques (dont notamment levés de géomètre, résultats et analyse de la campagne de sondages, contraintes climatiques, sismiques, etc.) nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée.

■ Assurances du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage déclare avoir été informé par l'architecte de l'obligation de souscrire, avant l'ouverture du chantier, une assurance de dommages à l'ouvrage, conformément à l'article L. 242-1 du code des assurances (dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage construit ou qui le rendent impropre à sa destination, et qui, en principe, sont apparus après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement).

Il déclare avoir été informé de la possibilité de souscrire des assurances complémentaires, couvrant notamment les dommages subis par l'ouvrage pendant l'exécution des travaux et les dommages causés aux avoisinants du fait de l'exécution des travaux.

■ Approbation des documents établis par l'architecte

Le maître d'ouvrage examine, en vue de leur approbation, les documents que lui soumet l'architecte.

Cette approbation vaut acceptation par le maître d'ouvrage de l'élément de mission concerné et des honoraires correspondants et vaut notification de poursuivre la mission.

En cas de refus, le maître d'ouvrage doit en préciser les motifs par écrit dans les 10 jours suivant la réception des documents. Passé le délai convenu, l'approbation est réputée acquise.

Conséquences du refus motivé du maître d'ouvrage : l'architecte s'engage à reprendre les études de l'élément concerné sans rémunération supplémentaire à la condition que le programme n'ait pas été modifié.

5.2 - Droits et obligations de l'architecte

■ Information du maître d'ouvrage

L'architecte fournit au maître d'ouvrage toutes les informations utiles sur le déroulement de sa mission. Il l'informe notamment de toute évolution significative du coût de l'opération. Au cours des travaux, et sauf urgence liée à la sécurité des personnes ou des biens, toute décision entraînant un supplément de dépenses fait l'objet d'un accord écrit du maître d'ouvrage.

■ Assurance professionnelle de l'architecte

L'architecte est assuré contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité professionnelle auprès de la compagnie [REDACTED] par contrat n° [REDACTED]

Ce contrat est conforme aux obligations d'assurance prévues par les lois n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture et n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

L'attestation d'assurance professionnelle de l'architecte est jointe au présent contrat.

6 COORDINATION SPS

Conformément aux dispositions de l'article L.235-4 du code du travail, les particuliers entreprenant une opération de construction pour leur usage personnel, celui de leur conjoint ou de leurs ascendants ou descendants, bénéficient d'un régime particulier. La coordination est assurée par la personne chargée de la maîtrise d'oeuvre pendant la phase de conception, d'étude et d'élaboration du projet, et par la personne qui assure effectivement la maîtrise du chantier pendant la phase de réalisation de l'ouvrage. En pratique, cette coordination n'est assujettie à aucun formalisme.

Si l'architecte est chargé de la consultation des entreprises, il devra préciser aux entreprises attributaires que le chantier est soumis à coordination et devra leur indiquer le nom de la personne chargée d'assurer la maîtrise d'oeuvre du chantier.

7 DEFINITIONS DES ELEMENTS DE MISSION

7.1 - Etudes d'avant-projet

L'architecte arrête en plans, coupes et façades les dimensions de l'ouvrage, précise son aspect, justifie les solutions techniques retenues, détermine les surfaces de tous les éléments du programme et établit la notice descriptive précisant la nature des matériaux. Le niveau de définition correspond généralement à des documents graphiques établis à l'échelle de 1/100^e (1cm/m), avec certains détails significatifs éventuels.

Sur la base du programme et de l'esquisse approuvée par le maître d'ouvrage, l'architecte établit l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux (estimation assortie d'un taux de tolérance de plus ou moins **10%** en monnaie constante).

7.2 - Dossier permis de construire

Elaboration du dossier de permis de construire

L'architecte établit les documents graphiques et pièces écrites de sa compétence, nécessaires à la constitution du dossier de demande de permis de construire suivant la réglementation en vigueur.

Il assiste le maître d'ouvrage pour la constitution du dossier administratif.

Le maître d'ouvrage signe tous les documents nécessaires, y compris les pièces graphiques : cette formalité vaut approbation par lui du dossier d'avant-projet.

Instruction du permis de construire

Postérieurement au dépôt du permis de construire, et à sa demande, l'architecte assiste le maître d'ouvrage dans ses rapports avec les administrations.

Le maître d'ouvrage informe l'architecte de tout échange de correspondance avec l'administration.

Dès réception du permis de construire, il transmet à l'architecte copie de l'arrêté et de ses annexes, et procède à l'affichage réglementaire sur le terrain.

7.3 - Les études de projet de conception générale

L'architecte précise par des plans, coupes, et élévations les formes des différents éléments de la construction, la nature et les caractéristiques des matériaux et les conditions de leur mise en oeuvre.

L'architecte établit l'ensemble des spécifications détaillées des ouvrages sous la forme d'un Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) comprenant, pour chaque corps d'état :

- un document écrit descriptif des ouvrages, précisant leurs spécifications techniques ; ce document fixe les limites de chaque marché s'il est commun à plusieurs marchés"
- s'il y a lieu, des pièces annexées fournissant aux entrepreneurs des données complémentaires pour l'exécution des travaux.

Le niveau de définition correspond généralement à des documents graphiques établis à l'échelle maximale de 1/50^e (2cm/m) avec tous les détails significatifs de conception architecturale aux échelles appropriées.

L'architecte établit un coût prévisionnel détaillé des travaux, dans la limite d'un taux de tolérance de **7%** en monnaie constante et détermine le calendrier prévisible du déroulement de l'opération.

Le projet ne comporte ni les études d'exécution, ni l'établissement des bordereaux quantitatifs et estimatifs qui restent à la charge des entreprises.

7.4 - Assistance pour la passation des contrats de travaux

Dossier de consultation des entreprises

Le maître d'ouvrage examine avec l'architecte les modalités de réalisation de l'ouvrage et choisit le mode de dévolution des marchés de travaux suivant :

- Par corps d'état séparés Par groupement d'entreprises

Le maître d'ouvrage dresse, avec l'aide de l'architecte, la liste des entreprises à consulter.

L'architecte rassemble les éléments du projet nécessaires à la consultation permettant aux entrepreneurs consultés d'apprécier la nature, la quantité, la qualité et les limites de leurs prestations et d'établir leurs offres.

L'architecte assiste le maître d'ouvrage pour l'établissement des pièces complémentaires administratives accompagnant le projet et constituant le dossier d'appel d'offres : règlement de la consultation, cahier des clauses administratives particulières (CCAP), projet de marché ou d'acte d'engagement, liste des documents contractuels avec leur ordre de priorité, etc.

Le maître d'ouvrage approuve le dossier de consultation et le fournit aux entreprises consultées.

Mise au point des contrats de travaux

L'architecte assiste le maître d'ouvrage lors du dépouillement des offres des entreprises, procède à leur analyse comparative, établit son rapport, propose au maître d'ouvrage la liste des entreprises à retenir et met au point les pièces constitutives du ou des marchés de travaux.

Le maître d'ouvrage et l'entrepreneur retenu par lui signent les pièces du marché et les éventuels avenants.

En cas de consultation infructueuse, le maître d'ouvrage peut demander à l'architecte d'adapter ses études sans rémunération supplémentaire.

Le maître d'ouvrage convient avec l'architecte de la date d'ouverture du chantier, signe et transmet à l'autorité compétente la Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier.

7.5 - Visa

Les études d'exécution étant intégralement réalisées par les entreprises, l'architecte en examine la conformité au projet de conception générale qu'il a établi, et appose son visa sur les documents (plans et spécifications) si les dispositions de son projet sont respectées.

La délivrance du visa ne dégage pas l'entreprise de sa propre responsabilité.

7.6 - Direction de l'exécution des contrats de travaux

Le maître d'ouvrage signe l'ordre de service ordonnant l'ouverture du chantier. Il signe également les éventuels avenants aux marchés de travaux.

L'architecte rédige et signe les ordres de service pour l'exécution des travaux des différents corps d'état. Il organise et dirige les réunions de chantier et en rédige les comptes rendus, qu'il diffuse à tous les intéressés, vérifie l'avancement des travaux et leur conformité avec les pièces du marché, vérifie les situations de l'entrepreneur dans un délai de 21 jours à compter de leur réception et établit les propositions de paiement, vérifie les mémoires établis par les entreprises dans un délai de 45 jours à compter de leur réception, établit le décompte définitif en fin de chantier et propose le règlement pour solde.

Le maître d'ouvrage formule, sous huitaine, ses observations sur les comptes rendus de chantier, s'oblige à régler l'entrepreneur dans le respect des conditions du marché, et à informer l'architecte de tout versement qu'il effectue. Il s'interdit de donner directement des ordres à l'entrepreneur ou de lui imposer des choix de techniques ou de matériaux. Dans le cas contraire, il assume les conséquences éventuellement dommageables de son immixtion.

La fréquence moyenne des visites de l'architecte sur le chantier est

- hebdomadaire
 autre

Tout manquement de l'entrepreneur à ses obligations est constaté dans les comptes rendus de chantier de l'architecte et fait, si nécessaire, l'objet d'une mise en demeure par le maître d'ouvrage.

7.7 - Coordination inter-entreprises

L'architecte assure la coordination inter-entreprises du chantier.

7.8 - Assistance aux opérations de réception

Lorsque l'ouvrage est en état d'être réceptionné, la réception intervient à la demande de la partie la plus diligente.

Elle est prononcée par le maître d'ouvrage, avec ou sans réserve, et constitue le point de départ des délais des garanties légales.

L'architecte assiste le maître d'ouvrage pour la réception des travaux : il organise une visite contradictoire des travaux en vue de leur réception, il rédige les procès-verbaux et établit la liste des réserves éventuellement formulées par le maître d'ouvrage au cours de la réception. Le maître d'ouvrage signe les procès-verbaux.

Postérieurement à la réception, l'architecte suit le déroulement des reprises liées aux éventuelles réserves formulées à la réception et constate, à la date prévue, la levée des réserves en présence du maître d'ouvrage et de l'entrepreneur.

Conformément à l'article 1792-6 du code civil, en cas d'inexécution de ces reprises dans les délais fixés, les travaux sont, après mise en demeure du maître d'ouvrage restée infructueuse, exécutés par une autre entreprise, aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

Après la réception, qu'elle soit formelle ou tacite, le maître d'ouvrage transmet la déclaration d'achèvement des travaux à la mairie.

8 CONTENU DE LA MISSION ET REMUNERATION

8.1 - Contenu et rémunération

Pour la mission qui lui est confiée, l'architecte est rémunéré, exclusivement par le maître d'ouvrage, sous la forme d'honoraires qui sont fonction du contenu du programme, de l'étendue de la mission et de la complexité de l'opération.

Le montant forfaitaire de la rémunération est négocié sur la base d'une mission complète à € HT
Soit, € TTC

Etant entendu que le maître d'ouvrage verse à l'architecte, en plus des honoraires, la TVA aux taux en vigueur.

ELEMENTS DE MISSION	<input type="checkbox"/> Mission complète		<input type="checkbox"/> Mission partielle jusqu'au dossier projet		<input type="checkbox"/> Mission partielle permis de construire	
Avant-projet et élaboration du dossier de permis de construire	35%	du forfait	40%	du forfait	45%	du forfait
Projet de conception générale	20%	du forfait	25%	du forfait		
Assistance pour la passation des contrats de travaux	5%	du forfait				
Direction de l'exécution des contrats de travaux (visa inclus)	35%	du forfait				
Assistance aux opérations de réception	5%	du forfait				
% du forfait de rémunération	100%		65%		45%	
Rémunération forfaitaire due par le maître d'ouvrage		€ HT		€ HT		€ HT
		€ TTC		€ TTC		€ TTC

Echelonnement des paiements : les honoraires sont payables au fur et à mesure de l'avancement de la mission.

Les honoraires relatifs à la phase "Direction de l'exécution des contrats de travaux" sont réglés par acomptes mensuels répartis sur la durée du chantier.

Délais de paiement : le maître d'ouvrage s'engage à verser les sommes dues à l'architecte pour l'exercice de sa mission dans un délai maximum de 21 jours à compter de la date de réception de la facture. Passé ce délai, des intérêts moratoires sont dus au taux légal majoré, sans mise en demeure préalable.

8.2 - Délais d'exécution et délais d'approbation

ELEMENTS DE MISSION	Délai d'exécution des prestations (semaines)	Délai d'approbation par le maître d'ouvrage (semaines)
Avant-projet		
Dossier de demande de permis de construire		
Projet de conception générale		
Dossier de consultation des entreprises		

En cas de non-respect des délais d'exécution, l'architecte encourt une pénalité de % par semaine de retard dans la limite de 50/1000^e du montant correspondant à l'élément de mission en retard.

8.3 - Achèvement de la mission

La mission de l'architecte prend fin soit à l'issue des opérations de réception soit à la levée des réserves formulées au cours de la réception.

9 MODIFICATION DU CONTRAT - PRESTATIONS OU CHARGES SUPPLEMENTAIRES

Toute augmentation de la mission, toute remise en cause du programme ou du calendrier de réalisation, toute modification des documents approuvés, demandées par le maître d'ouvrage donnent lieu à l'établissement d'un avenant et emporte une augmentation des honoraires à proportion des études ou autres prestations supplémentaires indispensables à sa satisfaction.

En particulier, le dépassement de la durée de l'exécution des travaux du fait de l'entrepreneur donne lieu au versement d'honoraires supplémentaires pour permettre à l'architecte de prolonger son temps de présence sur le chantier. Le maître d'ouvrage déclare avoir été informé par l'architecte que le montant de ces honoraires supplémentaires peut être déduit du marché de l'entreprise responsable, à condition que la déduction soit prévue dans la clause relative aux pénalités de retard du CCAP de ce marché.

Si le maître d'ouvrage ou si des circonstances imprévisibles imposent le recours à des spécialistes extérieurs dont l'intervention n'est pas incluse dans le présent contrat, les dépenses y afférentes ne sont pas à la charge de l'architecte.

10 PROPRIETE INTELLECTUELLE

La propriété de l'architecte sur ses œuvres trouve son fondement dans les articles L 111-1 et suivants du code de la propriété intellectuelle. L'architecte jouit, en tant qu'auteur, du droit au respect de son nom, de sa qualité et de son œuvre.

Le maître d'ouvrage est titulaire du droit de réaliser, en un seul exemplaire, le projet, objet du présent contrat.

Lorsque le maître d'ouvrage poursuit, sans le concours de l'architecte, auteur de l'œuvre, la réalisation de l'opération, objet du présent contrat, il doit respecter son droit moral et lui donner les moyens de s'assurer du respect de son œuvre.

11 INDISPONIBILITE DE L'ARCHITECTE

Si, par suite de maladie grave, de décès ou pour toute autre cause sérieuse, l'architecte est dans l'impossibilité d'achever sa mission, son remplaçant est proposé au maître d'ouvrage par lui-même, par ses ayants droit ou par le Conseil régional de l'Ordre.

12 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DES EMPRUNTEURS DANS LE DOMAINE IMMOBILIER

Les dispositions suivantes s'appliquent notamment aux dépenses de construction, de réparation, d'amélioration ou d'entretien d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, lorsque ces dépenses dépassent un montant fixé par décret à 21 500 euros (art. L. 312-2 du code de la consommation).

Les prêts destinés, sous quelque forme que ce soit, à financer une activité professionnelle, en sont exclus (art. L. 312-3 du Code de la consommation).

Le maître d'ouvrage envisage-t-il de recourir à un ou plusieurs prêts pour financer en tout ou partie l'opération :

OUI NON

❖ Si la réponse est NON : le maître d'ouvrage doit recopier **de sa main, en toutes lettres**, la mention suivante :

« Je soussigné,(Nom et Prénom), maître d'ouvrage, déclare ne pas demander de prêt pour la réalisation de cette opération et reconnaît avoir été informé des conséquences de ma renonciation et notamment du fait que, si je recourais néanmoins à un prêt, je ne pourrais me prévaloir du bénéfice des dispositions protectrices du Code de la consommation relatives au crédit immobilier » (art. L. 312-17 du Code de la consommation).

❖ Si la réponse est OUI : le contrat est signé sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts suivants :

Montant total TTC à financer à l'aide de prêts :

La condition suspensive commence à courir au jour de la signature du contrat et sa durée de validité est fixée à un mois.

Le maître d'ouvrage s'engage au cours de cette période à contacter différents organismes bancaires afin d'obtenir plusieurs offres préalables de prêts. Il s'engage à fournir à bref délai à l'architecte une copie de chacune de ces offres.

En l'absence d'obtention du ou des prêts dans le délai imparti, toute somme versée à l'avance par le maître de l'ouvrage à l'architecte ou pour le compte de ce dernier est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit (art. L. 312-16 du Code de la consommation).

13 RESILIATION

Le présent contrat est résilié de plein droit par la partie qui n'est ni défaillante, ni en infraction avec ses propres obligations, un mois après mise en demeure restée sans effet, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, et contenant déclaration d'user du bénéfice de la présente clause, dans tous les cas d'inexécution ou d'infraction par l'autre partie aux dispositions du présent contrat.

13.1 - Résiliation sur initiative du maître d'ouvrage

En cas de résiliation sur initiative du maître d'ouvrage que ne justifierait pas le comportement fautif de l'architecte, ce dernier a droit au paiement des honoraires et intérêts moratoires liquidés au jour de cette résiliation, conformément à l'article 8.1 du présent contrat et d'une indemnité de résiliation égale à 20% de la partie des honoraires qui lui aurait été versée si sa mission n'avait pas été prématurément interrompue. Lorsque la résiliation est motivée par le comportement fautif de l'architecte, l'indemnité de résiliation de 20% n'est pas due.

13.2 - Résiliation sur initiative de l'architecte

La résiliation du présent contrat ne peut intervenir sur initiative de l'architecte que pour des motifs justes et raisonnables tels que, par exemple :

- la perte de la confiance manifestée par le maître d'ouvrage
- l'impossibilité pour l'architecte de respecter les règles de son art, de sa déontologie ou de toutes dispositions légales ou réglementaires
- le choix imposé par le maître d'ouvrage d'une entreprise ne présentant pas les garanties indispensables à la bonne exécution de l'ouvrage
- la violation par le maître d'ouvrage d'une ou de plusieurs clauses du présent contrat.

En cas de résiliation sur initiative de l'architecte, celui-ci a droit au paiement des honoraires et intérêts moratoires liquidés au jour de cette résiliation, conformément à l'article 8.1 du présent contrat. De plus, lorsque la résiliation est justifiée par le comportement fautif du maître d'ouvrage, l'architecte a également droit au paiement d'une indemnité égale à 20% de la partie des honoraires qui lui auraient été versée si sa mission n'avait pas été prématurément interrompue.

14 LITIGES

En cas de différend portant sur le respect des clauses du présent contrat, les parties conviennent de saisir pour avis le Conseil régional de l'Ordre des architectes dont relève l'architecte, avant toute procédure judiciaire, sauf conservatoire. Cette saisine intervient à l'initiative de la partie la plus diligente.

15 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les parties conviennent des dispositions particulières ci-après

Fait à

Le

L'architecte (lu et approuvé, cachet et signature)

Le maître d'ouvrage (lu et approuvé, signature)