



CONTRAT D'ARCHITECTE - MAISON INDIVIDUELLE NEUVE

MISSION COMPLETE

Référence

1 PARTIES CONTRACTANTES

Le maître d'ouvrage

M & Mme contractant en leur nom personnel.
ou

Monsieur contractant en son nom personnel.
et / ou

Madame contractant en son nom personnel.

La société n° RCS
Représentée par M/Mme
En qualité de (gérant/président)

Adresse

Téléphone Portable

Courriel Télécopie

L'architecte

M ou Mme contractant en son nom personnel.

La société n° RCS
Représentée par M/Mme
En qualité de (gérant/président)

Inscrit(e) au Tableau de l'Ordre des Architectes de la Région

Sous le numéro national

Adresse

Téléphone Portable

Courriel Télécopie

2 OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet de régir les relations entre l'architecte et le maître d'ouvrage signataires, dans le cadre d'une opération qui consiste en la réalisation d'une maison d'habitation :

- à usage personnel
- pour un autre usage (location, vente, etc.)

Adresse du terrain :

Références cadastrales :

Surface foncière du terrain : _____ m² Estimation de la surface habitable : _____ m²

3 PIECES CONTRACTUELLES

Les pièces constitutives du contrat sont les suivantes :

- Le présent contrat
- Les éléments de programmation du maître d'ouvrage
- Les études préliminaires éventuellement réalisées par l'architecte signataire.

Ces pièces sont complémentaires et indissociables.

Ce contrat fait suite ne fait pas suite au contrat pour études préliminaires.

4 ENVELOPPE FINANCIERE DU MAITRE D'OUVRAGE

Au jour de la signature du contrat, le maître d'ouvrage déclare disposer d'une enveloppe financière pour les **travaux** de : _____ € TTC (y compris les VRD - voiries et réseaux divers).

Il est informé qu'à ce montant s'ajoutera le montant des honoraires de l'architecte, et que d'autres dépenses, dont la liste figure en annexe dans le programme, seront à sa charge.

L'article 14 du présent contrat précise si le maître d'ouvrage a, ou non, recours à un ou plusieurs prêts bancaires pour assurer le financement de cette opération.

5 DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

Outre les dispositions du présent 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 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.

5.1 - Droits et obligations du maître d'ouvrage

- *Programme et contraintes*

Le maître d'ouvrage s'oblige à fournir à l'architecte

- son programme qui définit ses attentes et ses besoins,
- les données juridiques, dont notamment les titres de propriété, servitudes, certificat d'urbanisme, limites séparatives, règlement de copropriété, règlement et cahier des charges de lotissement, etc.
- les éventuelles études antérieures ainsi que le cas échéant, leur appréciation par l'administration,

- les données techniques, dont notamment levés de géomètre, plan de bornage, résultats et analyse de la campagne de sondages, contraintes climatiques, sismiques, plans d'exposition aux risques naturels ou technologiques, documents photographiques ou autre permettant l'intégration du projet dans le site.

Le maître d'ouvrage s'engage à effectuer la déclaration de projet de travaux situés à proximité de réseaux souterrains, aériens ou subaquatiques ou de canalisations (gaz, électricité, télécommunications, eau, assainissement, matières dangereuses, chaleur, voies ferroviaires, etc.). Il est tenu d'adresser cette déclaration (DT) à chaque exploitant de réseaux (à partir du 1^{er} juillet 2012, la demande est effectuée sur le formulaire Cerfa n°14434*01 disponible sur www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr).

▪ *Etudes complémentaires*

Le maître d'ouvrage s'engage à faire réaliser une étude de sol et une étude thermique et à les fournir à l'architecte dans des délais qui lui permettent d'exécuter sa mission conformément au contrat.

Si des circonstances imprévisibles imposent le recours à des spécialistes extérieurs (exemple : ingénieur structure, acousticien, etc.), ou que l'architecte conseille leur intervention, les dépenses correspondantes sont à la charge du maître d'ouvrage.

▪ *Garantie de paiement des entrepreneurs*

Le maître d'ouvrage déclare avoir été informé de l'obligation de garantir aux entrepreneurs le paiement des sommes dues lorsque celles-ci dépassent 12 000 euros, dans les conditions de l'article 1799-1 du code civil.

▪ *Obligations respectives du maître d'ouvrage et de l'entrepreneur en matière de sous-traitance*

Le maître d'ouvrage déclare avoir été informé par l'architecte des obligations en matière de sous-traitance, en application de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 et notamment :

- l'entrepreneur qui recourt à la sous-traitance doit faire accepter ses sous-traitants et agréer les conditions de paiement de ceux-ci par le maître d'ouvrage
- à défaut de payer directement les sous-traitants par délégation, le maître d'ouvrage doit exiger de l'entrepreneur qu'il justifie avoir fourni une caution personnelle et solidaire obtenue d'un établissement financier pour garantir les sommes qui leur sont dues.

▪ *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.

Il déclare avoir été informé de la possibilité de souscrire des assurances complémentaires, couvrant notamment les dommages causés aux existants ou aux avoisinants du fait de l'exécution des travaux.

Toute information sur les garanties et exclusions de ces assurances relève de la compétence exclusive de l'assureur.

▪ *Approbation des documents établis par l'architecte*

Le maître d'ouvrage examine, en vue de leur approbation, les documents d'études que lui soumet l'architecte. Il les valide en apposant sa signature et la date sur chacun d'entre eux dans les délais fixés à l'article 9. Cette signature vaut acceptation par le maître d'ouvrage de l'élément de mission concerné, des honoraires correspondants, et notification de poursuivre la mission.

En cas de refus d'approbation, le maître d'ouvrage doit en préciser les motifs, par écrit, dans les 10 jours suivant la réception des documents. L'architecte et le maître d'ouvrage déterminent ensemble les suites à donner à la mission de l'architecte.

Tout document émanant du maître d'ouvrage doit être transmis à l'architecte par tout moyen permettant de donner date certaine.

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. Notamment, il l'informe par écrit, 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 préalable du maître d'ouvrage.

▪ Réglementation thermique

L'opération est réalisée dans le respect de la réglementation thermique (ou du label désigné à l'article 17 du présent contrat) en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

L'architecte s'emploie, dans le cadre de son obligation de moyen, à mettre en œuvre les solutions architecturales et techniques pour obtenir les performances thermiques visées ci-dessus.

Les résultats de consommations théoriques, obtenus à partir des logiciels de calculs, ne peuvent en aucun cas engager l'architecte sur des consommations réelles dans la mesure où, dans ces consommations réelles, sont incorporées des consommations qui ne sont pas intégrées dans les réglementations et modèles de calcul et sont sujettes au comportement des occupants et aux conditions climatiques qui peuvent s'écarter notablement de la moyenne.

Les éventuelles contraintes particulières formulées par le maître d'ouvrage ne pourront en aucun cas introduire un lien entre les performances théoriques et les consommations réelles.

▪ Responsabilité et assurance professionnelle de l'architecte

L'architecte assume sa responsabilité professionnelle, telle qu'elle est définie notamment par les articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4-1 du code civil, dans les limites de la mission qui lui est confiée.

Pour toutes les autres responsabilités professionnelles, il ne peut être tenu responsable, de quelque manière que ce soit, ni solidairement ni in solidum, à raison des dommages imputables aux autres intervenants participant à l'opération.

L'architecte supporte les conséquences financières de sa responsabilité dans les limites des plafonds de garantie fixés dans son contrat d'assurance.

L'architecte est assuré contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité professionnelle auprès de :
la compagnie :

par contrat n° :

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

6 COORDINATION SECURITE ET PROTECTION DE LA SANTE

6.1 - Opération de construction pour l'usage personnel du maître d'ouvrage, de son conjoint, de ses ascendants ou de ses descendants

Conformément aux dispositions de l'article L.4532-7 du code du travail, lorsque les particuliers entreprennent une opération de construction pour leur usage personnel, celui de leur conjoint ou de leurs ascendants ou descendants, la coordination est attribuée à l'architecte pendant la phase de conception, d'étude et d'élaboration du projet, et à celui qui assure la maîtrise du chantier, c'est-à-dire, dans la pratique, à l'entreprise qui exécute le « gros œuvre » ou le « lot principal » pendant la phase de réalisation de l'ouvrage.

La mission de coordination attribuée à l'architecte prend fin lorsque les contrats de travaux ont été signés par le maître d'ouvrage. Les entreprises sont, à ce stade, informées que le futur chantier est soumis à coordination, et le titulaire de la responsabilité de la maîtrise du chantier, donc de la coordination d'exécution, est alors désigné.

6.2 - Opération de construction pour un autre usage (location, vente, etc.)

Hormis le cas particulier prévu à l'article L 4532-7 du code du travail, le maître d'ouvrage a, conformément aux articles L. 4531-1 à L. 4532-18 du code du travail, l'obligation :

- de missionner un Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé dûment habilité, tant pour la phase conception que pour la phase chantier, dès lors que deux entreprises ou deux travailleurs indépendants au moins (sous-traitants compris) interviennent de manière simultanée ou successive sur un chantier.
- de faire parvenir une déclaration préalable à l'Inspection du travail, à l'O.P.P.B.T.P. (Organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics) et à la C.R.A.M. (Caisse régionale d'assurance maladie), dès lors que l'effectif prévisible des travailleurs doit dépasser 20 travailleurs à un moment quelconque des travaux et que la durée du chantier doit excéder 30 jours ouvrés ou que le volume prévu des travaux doit être supérieur à 500 hommes/jours (articles L. 4532-1 et R. 4532-2 du code du travail).

La mission de coordination SPS peut être confiée soit à l'architecte s'il dispose d'une attestation de compétence, soit à un autre prestataire choisi par le maître d'ouvrage. Dans ce dernier cas, les coordonnées du coordonnateur ainsi que le contenu de sa mission sont communiqués à l'architecte par le maître d'ouvrage.

Dans tous les cas, la mission est confiée par contrat spécifique et la rémunération est distincte de celle prévue au présent contrat d'architecte.

7 CONTENU DE LA MISSION COMPLETE

La mission confiée à l'architecte par le maître d'ouvrage se décompose en éléments dont le contenu est défini au présent article.

L'architecte peut se faire assister par le ou les collaborateurs de son choix. Il peut également s'adjoindre le concours de spécialistes comme cotraitants ou comme sous-traitants.

7.1 - Etudes préliminaires

(Sans objet si un contrat pour « études préliminaires » a été conclu préalablement)

L'architecte analyse le programme, visite les lieux, prend connaissance des données techniques, juridiques et financières qui lui sont communiquées par le maître d'ouvrage. A cette occasion, il émet toutes les observations et propositions qui lui semblent utiles.

Il établit les études préliminaires qui ont pour objet de vérifier la constructibilité de l'opération au regard des règles d'urbanisme, de vérifier sa faisabilité, d'établir une esquisse, ou au maximum deux esquisses du projet répondant au programme.

Il établit une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux et le calendrier prévisible de leur réalisation.

Il se prononce sur l'adéquation de l'enveloppe financière et du calendrier prévisionnel du maître d'ouvrage avec les éléments du programme.

7.2 - Etudes d'avant-projet

L'architecte arrête en plans, coupes et façades les dimensions de l'ouvrage, précise son aspect, présente les solutions retenues, détermine les surfaces de tous les éléments du programme et établit la notice descriptive précisant la nature des matériaux extérieurs. Le niveau de définition correspond généralement à des documents graphiques établis à l'échelle de 1/100 (1 centimètre par mètre).

Ces documents graphiques ne peuvent en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction.

L'architecte établit l'estimation du coût prévisionnel des travaux qui tient compte de l'ensemble des travaux nécessaires à la réalisation de l'ouvrage, déduction faite du montant des travaux que se réserve le maître d'ouvrage.

Les matériaux, procédés constructifs et équipements intérieurs étant choisis par le maître d'ouvrage au plus tard au début de l'élément de mission « études de projet », l'estimation du coût prévisionnel des travaux, est effectuée sur la base des prix moyens.

L'estimation du coût prévisionnel est assortie d'un taux de tolérance de 10% en monnaie constante par rapport à l'enveloppe financière du maître d'ouvrage. Cette limite ne vaut que si le programme annexé au présent contrat est inchangé.

Toute modification du programme donne lieu à un avenant.

L'architecte s'assure de la compatibilité de son estimation avec l'enveloppe financière et le calendrier prévisionnel du maître d'ouvrage. En cas d'incompatibilité, les parties conviennent de se rencontrer pour déterminer la suite à donner à l'exécution du présent contrat.

7.3 - Dossier Permis de construire

▪ *Elaboration du dossier de Permis de construire*

L'architecte établit et signe les documents graphiques et autres 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 après lui avoir indiqué le contenu obligatoire de ce dossier et les pièces dont la fourniture lui incombe.

Le maître d'ouvrage après avoir signé tous les documents, y compris les documents graphiques, dépose le dossier de permis de construire auprès du service instructeur.

Ces documents graphiques ne peuvent en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction.

▪ *Instruction du Permis de construire*

Postérieurement au dépôt du permis de construire, l'architecte assiste le maître d'ouvrage, à sa demande, dans ses rapports avec l'administration. 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 éventuelles annexes. Le maître d'ouvrage procède à l'affichage réglementaire sur le terrain.

7.4 - Les Etudes de projet

Au commencement des études de projet, sur la base des propositions de l'architecte, le maître d'ouvrage précise le programme en indiquant notamment la nature et les caractéristiques des matériaux, des procédés constructifs et équipements intérieurs retenus.

L'architecte, après avoir vérifié les conditions de leur mise en œuvre et l'incidence financière qui en découle, précise par des plans, coupes, et élévations les formes des différents éléments de la construction. Le niveau de définition correspond généralement à des documents graphiques établis à l'échelle maximale de 1/50 (2 centimètres par mètre) avec les détails significatifs de conception architecturale aux échelles appropriées.

L'architecte établit l'ensemble des spécifications détaillées des ouvrages sous la forme d'un Cahier des Clauses Techniques Particulières (C.C.T.P.) comprenant, pour chaque corps d'état :

- un document écrit descriptif des ouvrages, précisant leur nature et leur qualité; 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.

L'architecte établit un coût prévisionnel des travaux, par corps d'état et détermine le calendrier prévisible du déroulement de l'opération.

Les études de projet ne comportent ni les études d'exécution, ni l'établissement des bordereaux quantitatifs et estimatifs qui sont à la charge des entreprises.

7.5 - 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 contrats de travaux suivant :

par corps d'état séparés

par groupement d'entreprises, à la condition qu'il ne se charge pas à la fois du gros œuvre, de la mise hors d'eau et de la mise hors d'air.

Le maître d'ouvrage dresse, avec l'aide de l'architecte, la liste des entreprises à consulter. Dans le cas où l'architecte aurait des liens d'intérêt avec l'une ou plusieurs d'entre elles, il doit les déclarer au maître d'ouvrage.

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

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), projets des contrats de travaux, calendrier prévisionnel, liste des documents contractuels avec leur ordre de priorité.

Le maître d'ouvrage approuve expressément le dossier de consultation (en signant toutes les pièces) et le fournit aux entreprises consultées. Les frais de reprographie sont à sa charge.

▪ Mise au point et passation des contrats de travaux

L'architecte procède à l'analyse comparative des offres des entreprises, établit son rapport, propose au maître d'ouvrage la liste des entreprises à retenir et met au point les pièces constitutives des contrats de travaux.

L'architecte déconseille le choix d'une entreprise si elle lui paraît, notamment, ne pas présenter les garanties suffisantes ou ne pas justifier d'une assurance apte à couvrir ses risques professionnels. Si le maître d'ouvrage ne suit pas les préconisations de l'architecte, il en assume les conséquences.

A l'issue de la consultation des entreprises, en cas de dépassement du coût prévisionnel des travaux par corps d'état, assorti d'un taux de tolérance de % par rapport à l'estimation réalisée au stade des études de projet (en monnaie constante), le maître d'ouvrage peut accepter le nouveau coût des travaux. A défaut, et sur demande du maître d'ouvrage, l'architecte s'engage à lui proposer des adaptations tendant à respecter l'enveloppe financière validée au stade des études de projet.

Le maître d'ouvrage et les entrepreneurs retenus par lui signent les contrats de travaux.

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

7.6 - Visa

Les études d'exécution s'il y a lieu, sont intégralement réalisées par les entreprises. L'architecte en examine alors 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 les entreprises de leur propre responsabilité.

7.7 - Direction de l'exécution des contrats de travaux

Le maître d'ouvrage contresigne l'ordre de service établi et signé par l'architecte, ordonnant l'ouverture du chantier aux entreprises. Il signe le planning général de déroulement de l'opération établi par l'architecte avec les entreprises et les éventuels avenants aux contrats de travaux.

L'architecte organise et dirige les réunions de chantier et en rédige les comptes rendus, qu'il diffuse, dans un délai de 8 jours, aux entreprises, au maître d'ouvrage et aux éventuels autres destinataires intéressés, vérifie l'avancement des travaux et leur conformité avec les pièces du contrat de travaux. Il vérifie les

factures des entrepreneurs dans un délai de 15 jours à compter de leur réception et établit les propositions de paiement, vérifie les factures finales des entreprises dans un délai de 30 jours à compter de leur réception par l'architecte, établit le décompte définitif en fin de chantier et propose le règlement des entreprises pour le solde. Ce décompte exclut le coût des travaux réservés au maître d'ouvrage.

Le maître d'ouvrage formule, sous huitaine, par écrit à l'architecte, ses observations sur les comptes rendus de chantier, s'oblige à régler les entrepreneurs dans le respect des conditions des contrats de travaux, et à informer l'architecte de tout versement qu'il effectue.

Il s'interdit de donner directement des ordres aux entrepreneurs ou de leur imposer des choix techniques ou de matériaux. Dans le cas contraire, il assume les conséquences éventuellement dommageables de son immixtion.

Le maître d'ouvrage et l'architecte choisissent le mode de diffusion des comptes rendus suivant :

(courriels, télécopies, etc.).

La fréquence moyenne des réunions de chantier organisées par l'architecte est _____, (cette fréquence étant à adapter en fonction des périodes de congés, d'intempéries, etc.).

Toute réunion de chantier supplémentaire demandée par le maître d'ouvrage fera l'objet d'une rémunération supplémentaire de l'architecte.

En plus de ces réunions de chantier, des visites de chantier peuvent être réalisées par l'architecte, s'il l'estime nécessaire ; elles donnent lieu si besoin à la rédaction d'un écrit.

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.

La présente mission ne comprend pas les prestations nécessaires au remplacement d'une entreprise défaillante (constat contradictoire, nouvelle consultation et choix d'une autre entreprise) qui fera l'objet d'un avenant.

7.8 - Assistance aux opérations de réception

Lorsque l'ouvrage est en état d'être réceptionné, la réception intervient à la demande soit des entreprises soit du maître d'ouvrage.

La réception est prononcée par le maître d'ouvrage, avec ou sans réserve. Elle constitue le point de départ des délais de la garantie de parfait achèvement due par les seules entreprises, de la garantie de bon fonctionnement et de la responsabilité décennale.

L'architecte assiste le maître d'ouvrage pour la réception des travaux : il organise une visite contradictoire des travaux en vue de leur réception, 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 ou son représentant et les entreprises signent les procès-verbaux.

Postérieurement à la réception sans réserve ou à la levée des réserves formulées à la réception, les entreprises deviennent les interlocuteurs directs du maître d'ouvrage au titre de la garantie de parfait achèvement.

En cas de réserves formulées à la réception, l'architecte suit le déroulement des reprises liées à ces réserves et constate leur levée, à la date prévue dans le procès-verbal de réception en présence du maître d'ouvrage ou de son représentant et de l'entreprise concernée.

Lorsque les réserves formulées à la réception ne sont pas levées à la date prévue, le maître d'ouvrage adresse une lettre de mise en demeure à l'entreprise concernée. L'architecte constate la suite donnée à cette mise en demeure.

La mission de l'architecte prend fin soit :

- à l'issue des opérations de réception si elle est prononcée sans réserve,
- à la levée des réserves formulées lors de la réception,

et, en tout état de cause, au plus tard, un an après la réception.

Après la réception, le maître d'ouvrage transmet la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux à la mairie ainsi que les attestations relatives au respect des règles de construction, lorsqu'elles sont requises.

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est établie et signée par l'architecte lorsque ce dernier a dirigé les travaux.

8 REMUNERATION DE L'ARCHITECTE

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 de la rémunération de l'architecte pour la mission complète est de [] % du montant hors taxe final des travaux, tel qu'il résulte du décompte général définitif (DGD), les travaux que le maître d'ouvrage s'est réservés étant exclus.

A la signature du présent contrat, le montant des travaux est estimé à [] € HT ; les honoraires sont estimés à [] € HT, étant entendu que le maître d'ouvrage verse à l'architecte, en plus des honoraires, la TVA au taux en vigueur, soit [] € TTC.

Toutefois, si le maître d'ouvrage est une personne physique qui déclare vouloir édifier pour elle-même une construction dont la surface est inférieure à 170 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, les éléments de missions études préliminaires, études d'avant-projet et dossier de permis de construire sont forfaitisés à hauteur de [] € HT, soit [] € TTC.

En cas d'interruption définitive de la mission, le solde des honoraires dus à l'architecte (droits acquis) est calculé en fonction de la valeur des éléments de mission fixée au présent contrat et de leur avancement (selon l'échelonnement des paiements).

En cas d'interruption avant la mise au point des contrats de travaux, le taux de rémunération s'applique sur l'estimation du coût prévisionnel HT des travaux établie par l'architecte à l'issue des études d'avant-projet, ou, si le contrat est interrompu avant cet élément de mission, sur l'estimation provisoire du coût HT des travaux établie par l'architecte au stade des études préliminaires.

En cas d'interruption de la mission en cours de chantier, le taux de rémunération s'applique sur le montant total des contrats de travaux signés, ou à défaut, sur le montant résultant de l'appel d'offres.

Le montant des honoraires dus est complété, par l'indemnité prévue à l'article 15.2 du présent contrat en cas de résiliation sans faute de l'architecte.

▪ Echelonnement des paiements

Les honoraires sont payables au fur et à mesure de l'avancement de la mission.

La rémunération correspondant à chaque élément de mission est due à la remise de la prestation au maître d'ouvrage. Par exception, 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.

Les honoraires complémentaires fixés par avenant sont payés au fur et à mesure de l'avancement des prestations concernées.

L'échelonnement des paiements est le suivant :

ELEMENTS DE MISSION		Pourcentage de la mission	Honoraires HT	Honoraires TTC
ASC	Acompte à la signature du contrat			
EP	Etudes préliminaires			
AVP	Etudes d'avant-projet			
DPC	Dossier de permis de construire			
PRO	Etudes de projet			

ACT	Assistance pour la passation des contrats de travaux			
	- Dossier de consultation des entreprises (DCE)		zizn	
	- Mise au point des contrats de travaux (MDT)			
VISA	Visa des études d'exécution, s'il y a lieu			
DET	Direction de l'exécution des contrats de travaux			
AOR	Assistance aux opérations de réception			
	TOTAL	100 %	€ HT	€ TTC

Ces montants en euros seront ajustés sur le montant hors taxe final des travaux.

Les dossiers correspondant à chaque élément de mission du contrat sont fournis en 1 seul exemplaire au maître d'ouvrage.

Les documents graphiques sont établis :

sur support papier

sur support informatique non modifiable au format : _____

Les honoraires : comprennent ne comprennent pas les frais directs ci-dessous détaillés :

DESIGNATION				Quantité		Prix unitaire		Montant € HT	
Frais d'ouverture de dossier									€ HT
Déplacements en phase études			visites		km		€/km		
Déplacements pour suivi de chantier			visites		km		€/km		€ HT
Reprographie, papeterie, dossiers de consultation, etc.									€ HT
Affranchissement		courriers x		semaines					€ HT
Téléphone, télécopies									€ HT
Perspectives et insertions spécifiques									€ HT
Assurances professionnelles (générale et décennale)									€ HT
Autres frais									€ HT
									€ HT
Total des frais estimés pour la mission									€ HT
Taux de TVA applicable									%
Soit : montant estimé des frais									€TTC

▪ 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, sans mise en demeure préalable.

9 DELAIS D'EXECUTION ET DELAIS D'APPROBATION

ELEMENTS DE MISSION	Délai d'exécution des prestations (semaines)	Délai d'approbation par le maître d'ouvrage (semaines)
Etudes préliminaires, le cas échéant		
Etudes d'avant-projet		
Dossier de demande de permis de construire		
Etudes de projet		
Dossier de consultation des entreprises		
Mise au point des contrats de travaux		
VISA s'il y a lieu		

Le point de départ des délais d'exécution des prestations dues par l'architecte est :

- la date de signature du présent contrat pour la réalisation des études préliminaires ou des études d'avant-projet lorsque les études préliminaires ont été confiées par contrat préalable distinct,
- la date de réception des documents approuvés par le maître d'ouvrage pour les autres éléments de mission.

En cas de retard imputable à l'architecte dans l'exécution de sa mission, celui-ci encourt une pénalité de % par semaine de retard dans la limite de 5% du montant des honoraires correspondant à l'élément de mission en retard.

Pour l'application de ces pénalités, le point de départ est le lendemain de l'expiration des délais d'exécution des prestations prévus ci-dessus. Ces pénalités sont libératoires.

Aucune pénalité ne saurait toutefois être appliquée dans les cas suivants :

- si le retard est imputable au maître d'ouvrage
- en cas de force majeure, étant précisé qu'au sens du présent contrat, est considéré comme un cas de force majeure, tout fait ou circonstance inévitable, imprévisible, indépendant de la volonté des parties et qui ne peut être empêché par ces dernières.

10 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, toute modification du mode de dévolution des contrats de travaux, tout dossier de permis de construire modificatif, demandé par le maître d'ouvrage ou imposé par un tiers, entraîné par un changement de réglementation ou rendu nécessaire par des aléas administratifs, juridiques, techniques ou commerciaux imprévisibles, toute prestation supplémentaire consécutive à la défaillance d'une entreprise, donnent lieu à l'établissement d'un avenant qui fixe notamment les honoraires correspondants.

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 contrat de travaux de l'entreprise responsable, à condition que la déduction soit prévue dans la clause relative aux pénalités de retard du CCAP des contrats de travaux.

11 PROPRIETE INTELLECTUELLE

L'architecte dispose, 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, dès lors qu'il est à jour du paiement des honoraires dus à l'architecte. Il ne peut pas faire usage des prestations pour lesquelles il ne se serait acquitté des honoraires correspondants.

Dans l'hypothèse où 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 respecte son œuvre et se rapproche de l'architecte avant toute modification envisagée.

L'architecte dispose du droit de prendre des photographies du bâtiment, y compris des espaces intérieurs, dans des conditions à déterminer avec le maître d'ouvrage le moment venu.

12 SUSPENSION DE LA MISSION

La suspension de la mission peut être demandée par l'une ou l'autre des parties, soit en cas d'événements extérieurs mettant en cause le déroulement de l'opération, soit en cas de manquement de l'autre partie à ses obligations contractuelles (retard dans le règlement des honoraires dus, non-respect des délais de remise ou d'approbation des documents, etc.) Dans ce cas, la suspension ne peut intervenir qu'après mise en demeure, par lettre RAR, restée infructueuse dans les 15 jours calendaires suivant sa réception par l'autre partie.

Dans tous les cas, la suspension est notifiée à l'autre partie par celle qui la demande à l'issue de ce délai, par courrier RAR.

Sauf accord entre les parties, en cas de suspension, les honoraires sont alors réglés à proportion des prestations exécutées et des frais avancés.

Lors de la reprise de la mission, les honoraires déjà versés viennent en déduction du montant total de la rémunération. Le cas échéant, un avenant précise les modalités et conditions de la reprise de la mission.

Sauf accord entre les parties, à défaut de reprise de la mission, dans un délai de 3 mois suivant la réception de la notification de la suspension, le contrat est réputé résilié. Les modalités d'indemnisation de l'architecte sont fixées à l'amiable par les parties dans le cadre d'un avenant ou d'un protocole d'accord. A défaut d'accord entre les parties, s'appliqueront :

- les stipulations de l'article 15.2 dans le cas où la suspension du contrat ne résulte pas d'une faute de l'architecte
- les stipulations de l'article 15.3 (résiliation sur initiative du maître d'ouvrage) dans le cas où la suspension du contrat résulte d'une faute de l'architecte.

13 INDISPONIBILITE DE L'ARCHITECTE

Si par suite de maladie grave, de décès ou toute autre cause sérieuse indépendante de la volonté de l'architecte, ce dernier est dans l'impossibilité d'achever sa mission, le contrat est résilié. Le maître d'ouvrage peut toutefois accepter la continuation du contrat par les ayants-droits architectes.

Sur demande du maître d'ouvrage, le Conseil régional peut proposer une liste d'architectes géographiquement proches du lieu de l'opération qui pourraient être appelés, par le maître d'ouvrage, à succéder à l'architecte indisponible, par nouveau contrat, dans le respect de l'article 22 du code des devoirs professionnels des architectes.

14 PROTECTION DES EMPRUNTEURS DANS LE DOMAINE IMMOBILIER

Lorsque le maître d'ouvrage a recours à un prêt bancaire pour financer les dépenses liées à cette opération, il bénéficie d'un régime particulier obligatoire (sauf si le prêt est destiné à financer une activité professionnelle).

14.1 - Le maître d'ouvrage n'envisage pas de recourir à un prêt

Il recopie 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).

14.2 - Le maître d'ouvrage envisage de recourir à un prêt

Le contrat est alors 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. Pendant ce délai, aucun commencement d'exécution ne peut être exigé de l'architecte.

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 dès réception à l'architecte une copie de chacune de ces offres préalables.

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 est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit (art. L. 312-16 du Code de la consommation).

Si la non-obtention du ou des prêts a pour cause la faute, la négligence, la passivité, la mauvaise foi ou tout abus de droit du maître d'ouvrage, comme en cas de comportement ou de réticences de nature à faire échec à l'instruction des dossiers ou à la conclusion des contrats de prêt, l'architecte pourra demander au tribunal de déclarer la condition suspensive de prêt réalisée en application de l'article 1178 du code civil, avec attribution de dommages-intérêts dans l'hypothèse où de ce fait, l'architecte aurait subi un préjudice.

15 RESILIATION

Le présent contrat peut être résilié dans les conditions et selon les modalités ci-après.

15.1 - Résiliation d'un commun accord

Les parties peuvent décider ensemble la résiliation du présent contrat. Cette résiliation prend la forme d'un écrit (protocole, correspondances, etc.) qui fixe notamment les modalités de l'indemnisation éventuelle de l'architecte.

15.2- Résiliation sans faute

Le maître d'ouvrage peut mettre fin au contrat pour un motif autre qu'une faute de l'architecte.

Dans ce cas, l'architecte a droit au paiement :

- des honoraires correspondant aux missions exécutées et frais au jour de cette résiliation, conformément à l'article 8 du présent contrat
- des intérêts moratoires visés à l'article 8
- 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.

15.3 - Résiliation pour faute

Le présent contrat est résilié par la partie qui n'est ni défaillante, ni en infraction avec ses propres obligations, 15 jours après mise en demeure, restée sans effet, de se conformer à ses obligations. Cette mise en demeure est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception et contient déclaration d'user du bénéfice de la présente clause.

Si elle reste sans effet dans le délai indiqué, elle est suivie d'une seconde lettre recommandée avec accusé de réception prononçant la résiliation du contrat.

▪ Résiliation sur initiative du maître d'ouvrage

En cas de faute de l'architecte, c'est-à-dire en cas d'inexécution ou d'infraction par l'architecte aux stipulations du présent contrat, l'architecte a droit au paiement :

- des honoraires correspondant aux missions exécutées et frais au jour de cette résiliation, conformément à l'article 8 du présent contrat
- des intérêts moratoires visés à l'article 8.

L'architecte ne peut prétendre à aucune indemnité de résiliation.

▪ *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 :

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

Dans ce cas, l'architecte a droit au paiement :

- des honoraires correspondant aux missions exécutées et frais au jour de cette résiliation, conformément à l'article 8 du présent contrat
- des intérêts moratoires visés à l'article 8.

16 LITIGES

En cas de différend portant sur le respect des clauses du présent contrat, les parties conviennent de saisir le Conseil Régional de l'Ordre des architectes dont relève l'architecte, avant toute procédure judiciaire, sauf conservatoire. Le Conseil Régional peut, soit émettre un avis sur l'objet du différend, soit organiser une procédure de règlement amiable.

En matière de recouvrement d'honoraires, la saisine du conseil régional est facultative.

17 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les parties conviennent des dispositions particulières ci-après :

Fait à : _____

le _____

L'architecte (cachet et signature)

Le maître d'ouvrage (signature)