CONTRAT D’ARCHITECTE

# PARTIES CONTRACTANTES

## Le maître d'ouvrage

|  |
| --- |
| \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* ou toute personne physique ou morale se substituant à eux |
| Adresse |  |
| Téléphone |  | Portable |  |
| Courriel |  | Télécopie |  |

## L’architecte

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| La société  |  | n° RCS |  |
| Représentée par Monsieur | en qualité de gérant |
| Inscrite au Tableau de l’Ordre des Architectes de la Région  | Et sous le numéro national  |
| Adresse  |  |
| Téléphone  |  | Portable |  |
| Courriel |  | Télécopie |  |

# 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 située : |
| Adresse du terrain : |  |
| Références cadastrale : |  | Surface terrain : |  m² |
| Pour la réalisation de….. |
| Surface habitable : |  | Surface utile : |  m² |

# PIECES CONTRACTUELLES

Les pièces constitutives du contrat sont les suivantes :

* Plans, coupe en date du …..
* Perspective en da te du …..

# OBLIGATION

## 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.

* 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.

* 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.

## Droits et obligations de l'architecte

* Programme et contraintes :

L'architecte fournit au maître d'ouvrage toutes les informations utiles sur le déroulement de sa mission.

* Réglementation thermique

L’opération est réalisée dans le respect de la réglementation thermique 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.

* Assurances

L'architecte est assuré contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité professionnelle auprès de la **\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***. L’architecte assume sa responsabilité professionnelle, telle qu’elle est définie par les articles 1792, 1792-2, 1792-3et 1792-4 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 participants à l’opération susvisée. L’architecte supporte les conséquences financières de sa responsabilité dans la limite 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 et par le contrat désigné au CCP. Ce contrat est conforme aux obligations d’assurance prévues par les lois n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l’architecture et par les articles L.241-1, L.243-1 et L.243-9 du code des assurances, ainsi qu’aux clauses types énoncées à l’annexe I de l’article A.243-1 du même code. L’attestation d’assurance professionnelle de l’architecte est jointe au présent contrat. Pour les opérations dont le coût excède le montant mentionné sur l’attestation d’assurance professionnelle remise par l’architecte, le maître d’ouvrage s’engage à souscrire un contrat d’assurance collectif de responsabilité décennale. Ce contrat d’assurance collectif a pour objet de compléter les garanties d’assurance de responsabilité décennale apportées par les contrats d’assurance souscrits par chacun des intervenants à l’opération faisant l’objet du présent contrat, dans les conditions définies aux articles R.243-1,R.243-2 et R.243-3 du code des assurances.

* Propriété intellectuelle

La propriété des plans, études établis dans la cadre du présent contrat appartient à l’architecte dans le cadre des articles L 113-1 et suivants du Code de la Propriété Intellectuelle. Le maitre d’ouvrage autorise l’architecte à réaliser tous reportages sur la construction au titre de la communication de l’architecte.

# MISSION

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

## EP-Etudes préliminaires

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

## AVP-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. 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.

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

## PRO-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.

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.

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.

## ACT-Assistance pour la passation des contrats de travaux

* Dossier de consultation des 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 qualité et les limites de leurs prestations et d'établir leurs offres quantifiées. L'architecte établie en accord avec le maître d’ouvrage constituant le dossier d'appel d'offres : Plans, CCTP, calendrier prévisionnel, projet de marché de gré à gré.

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

## DET-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, 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 et établit les propositions de paiement, vérifie les factures finales des entreprises, 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.

## AOR-Assistance aux opérations de réception

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.

# REMUNERATION DE L’ARCHITECTE

Les honoraires sont calculés au pourcentage, H.T. sur un montant estimatif H.T. des travaux qui sera réactualisé en fin de contrat.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Le pourcentage est de : |  | % |
| A la signature du présent contrat, le montant des travaux est estimé à : |  | € HT |
|  |  | € TTC |
| Les honoraires sont de : |  | € HT |
| Etant entendu que le maître d’ouvrage verse à l’architecte, en plus des honoraires, la TVA au taux en vigueur, |
| soit un montant d’honoraires total : |  | € TTC. |

Les honoraires sont payables au fur et à mesure de l'avancement de la mission, en début de phase selon l’échelonnement suivant :

|  |  |
| --- | --- |
| ELEMENTS DE MISSION | % de la mission |
| EP | Etudes préliminaires | 15 % |
| AVP | Etudes d’avant-projet | 15 % |
| DPC | Dossier de permis de construire | 5 % |
| PRO | Etudes de projet | 15 % |
| ACT | Assistance pour la passation des contrats de travaux  | 5 % |
| DET | Direction de l’exécution des contrats de travaux (réglés mensuellement selon la durée des travaux) | 40 % |
| AOR | Assistance aux opérations de réception | 5 % |
|  | **TOTAL** | **100 %** |

# DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les parties conviennent des dispositions particulières ci-après :

|  |
| --- |
|  |

# 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).

## 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).*

|  |
| --- |
|  |

## - 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 : |  |

Le maître d’ouvrage s’engage 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.

# RESILIATION

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Fait à : | \*\*\*\*\* | Le : | \*\*/\*\*/\*\* |
| L'architecte (cachet et signature) | Le maître d'ouvrage (signature) |
|  |  |