

Membre de l'association **LES Architectes d'Aujourd'hui**

CONTRAT D'ARCHITECTE du.....

Client :

1 - DÉFINITION

Par le présent contrat librement négocié, le Client charge l'Architecte, qui accepte, de la maîtrise d'œuvre générale de l'opération décrite ci-après, suivant les clauses du présent contrat.

La mission de l'architecte débute au jour du présent contrat et cesse à la réception des travaux (ou à la levée des éventuelles réserves).

L'architecte est inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes Occitanie numéro S12923.

A ce titre, il doit respecter le Code des Devoirs professionnels

les architectes, visible sur :

<http://www.architectes.org/code-des-devoirs>

Association des Architectes d'Aujourd'hui

L'architecte est membre de l'**Association des Architectes d'Aujourd'hui**. À ce titre, il présentera au client un **Manuel d'Opération type** détaillant les étapes d'une mission pour une opération-type de construction et qui servira d'illustration générale, étant bien entendu que chaque opération a sa spécificité et amène à des écarts par rapport à ce Manuel.

2 - DROITS ET OBLIGATIONS DU CLIENT

Le client remettra en temps voulu les documents et renseignements qu'il doit fournir :

Foncier Le client communiquera les renseignements nécessaires (tels que limites, servitudes, réseaux existants enterrés...). Il fera son affaire de son droit de construire.

Construction Le client indiquera ses souhaits en début d'opération.

Budget Le client décide et assure sous sa seule responsabilité le financement de l'opération.

Approbation Le client examine les documents que lui soumet l'architecte pour approbation.

Relation avec les tiers Le client fera part à l'architecte des demandes et autorisations délivrées par les Services Publics ou assimilés et d'une manière générale, il transmettra à l'architecte toutes les informations utiles dont il aura connaissance.

Le client s'interdit de donner directement des ordres aux entrepreneurs et il veillera à ne pas gêner le bon déroulement du chantier.

Assurance Dommage-Ouvrage Il est rappelé que le client a l'obligation de contracter une assurance dite « dommage-ouvrage ».

3 - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ARCHITECTE

L'Architecte sert en toute conscience les intérêts de son client, sauf s'ils sont en contradiction avec la Loi, l'intérêt général ou les règles de sa profession. Il s'engage à appliquer le présent contrat.

Approbation

L'architecte soumettra à l'approbation de son client les documents de chaque phase d'étude.

Responsabilité

L'architecte assume les responsabilités définies par la Loi dans la limite de sa mission ; il ne peut être rendu responsable, ni même solidairement ni *in solidum*, des fautes ou défaillances du client, des entreprises, des bureaux d'études ou des tiers, notamment par son statut de profession libérale (obligation de moyens) de nature différente de celles des entreprises (obligation de résultat), tant dans la forme que dans l'objet du contrat (conseils et non réalisation effective de travaux) et par son indépendance vis-à-vis des entreprises et des bureaux d'études, indispensable à l'exercice de sa profession telle qu'elle est réglementée.

L'architecte conserve la propriété intellectuelle et artistique de ses œuvres. Il pourra diffuser des plans et des photographies de la réalisation, extérieures et intérieures, en respectant le droit à l'image des personnes qui y figureraient. Le client est titulaire du droit de réaliser en un seul exemplaire le projet objet du présent contrat.

Assurance

L'architecte est assuré auprès de la Mutuelle des Architectes Français - N°148838/B

4 - RÉSILIATION

La nature de la mission de l'architecte étant celle de conseil (profession libérale), le présent contrat peut être résilié par simple lettre recommandée. La mission de l'architecte est alors interrompue et la rémunération correspondant au travail effectué, est versée.

La résiliation par le client peut ne pas être motivée.

La résiliation par l'architecte doit être justifiée par des motifs pertinents, tels que : perte de confiance manifestée par le client ou refus du client de suivre les préconisations de

l'architecte, impossibilité de respecter sa déontologie, la Loi ou les règles de son art (tel que le choix par le client d'une entreprise ne présentant pas de garanties nécessaires à la bonne réalisation de l'ouvrage), directive du client donnée directement à une ou des entreprises, refus de paiement par le client, non-respect par le client du présent contrat.

5 - DÉFINITION DES MISSIONS DE L'ARCHITECTE

La mission de l'architecte comprend, pour une opération de construction :

Etudes préliminaires, esquisse

Soit, en général et suivant les cas : dessin déterminant les grandes lignes du projet, les volumes et aspect globaux, les répartitions des différentes zones d'utilisation des lieux.

L'architecte établira un ou des plans succincts, annotés, et une ou des vues de l'aspect du bâtiment.

Conception architecturale (Avant-projet / PC)

Soit, en général et suivant les cas : compléments et précisions apportés à l'esquisse, pour définir le projet plus en détail.

L'architecte établira : plan de masse, plans, coupes, élévations, perspectives, dossier de demande d'autorisation d'urbanisme s'il y a lieu.

Une étude thermique et une étude du sous-sol sont en principe nécessaires, sauf cas particulier ; elles seront réalisées directement par des bureaux d'études spécialisés et leur coût, indépendant de celui de l'architecte, sera compris dans le budget prévisionnel de l'opération, sauf mention contraire page 4 chapitre 7.

Etablissement des dossiers de marchés d'entreprises

L'architecte établit les dossiers de marchés d'entreprises et les soumet à l'approbation du client. Le client décide en accord avec l'architecte des entreprises à consulter. Les marchés décrivent l'avant-projet et comprennent notamment :

Les plans cotés faisant apparaître : murs, cloisons, éléments constructifs, équipement immobilier. Plans de masse, des niveaux, coupe, élévations, dessins de détail si nécessaire.

En principe, la mission de l'architecte ne comprend pas le relevé des ouvrages existants. Si cette mission est ajoutée, elle fera l'objet d'une rémunération mentionnée aux clauses particulières.

Le descriptif de la construction : précisant la nature de chaque ouvrage nécessaire à la bonne réalisation de la construction, et les prestations que doivent fournir les entreprises, les prescriptions générales de mise en œuvre, le niveau de qualité, l'étendue des travaux par lots et les modalités d'exécution. Le descriptif fera référence aux Règles de l'Art, et aux Documents Techniques Unifiés qui seront contractuels.

Les délais globaux et partiels, réunis dans un Planning des travaux, avec pénalités de retard en cas de dépassement.

Les engagements des entreprises et du client, réunis dans un Cahier des Clauses Administratives, faisant référence à la Norme NF P 03.001 qui sera contractuelle.

Consultation des entreprises

Des entreprises sont consultées pour la réalisation des travaux ; leurs prix et leurs compétences sont examinés et

éventuellement comparés. Le choix des entreprises à consulter appartient au client, en tant que maître d'ouvrage. Au titre de son devoir de conseil, l'architecte pourra proposer des entreprises à consulter.

Respect du budget

L'architecte devra être en mesure de proposer des marchés d'entreprises dont le montant total des travaux et rémunération d'architecte ne devra pas dépasser le montant total mentionné au présent contrat + avenants éventuels modifiant le montant mentionné au contrat d'architecte, faute de quoi il reprendra à ses frais la conception de l'avant-projet, y compris éventuellement le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme modificatif, pour que son coût ne dépasse pas le budget convenu.

Les opérations comportant une intervention sur des ouvrages existants génèrent un aléa qui peut entraîner une modification du coût des travaux. La charge de cette modification ne peut pas être imposée aux entreprises dans les marchés de travaux. L'architecte prévoira qu'une partie du budget global sera réservée, afin de pallier cet aléa d'une manière raisonnable. Le montant de cette partie réservée sera estimé par l'architecte suivant l'étendue des travaux des ouvrages concernés. Ce montant sera diminué au fur et à mesure de l'avancement des études et des travaux, par la diminution probable du risque financier estimé.

Marchés de travaux

Le choix des entreprises à retenir appartient au client qui signera les marchés de travaux pour validation.

L'architecte veillera à ce que les marchés de travaux soient conclus sur la base du dossier qu'il aura établi et suivant les accords des parties. En principe, ces marchés de travaux seront à prix global forfaitaire et aucune avance sur travaux ne sera prévue, sauf si le client le décide et en accepte la responsabilité.

Suivi général des travaux

L'architecte vérifie la conformité architecturale des documents d'exécution d'entreprise avec l'avant-projet, et celle des ouvrages avec les stipulations du marché, dans la limite de visites de chantier et de ce qui peut être décelé lors de ces visites (notamment, il ne procède pas à des sondages destructifs).

Il vérifie l'avancement des travaux par rapport aux délais contractuels et calcule les pénalités de retard qui seraient à appliquer aux paiements des entreprises. Leur application est à la discrétion du client.

L'architecte aide les entreprises à la coordination des diverses tâches, il organise des réunions de chantier à dates fixées par avance et chaque fois que nécessaire (en général, ces réunions sont hebdomadaires) avec des comptes rendus diffusés à tous les intervenants et au client.

L'architecte est chargé du suivi général du chantier. Le client s'interdira de donner directement des instructions aux entreprises, il formulera plutôt ses remarques éventuelles auprès de l'architecte, mais il garde un droit de visite du chantier (dans la limite de sa sécurité physique) et il peut prendre connaissance de toutes les pièces et plans du dossier.

Comptabilité du chantier

L'architecte examine les demandes de paiements des entreprises.

Sauf avis contraire du client, il appliquera une retenue forfaitaire de 5 % sur les travaux réalisés, à libérer à la réception des travaux ou à la levée des réserves éventuelles pour chaque entreprise.

Après rectification éventuelle, l'architecte établit un Certificat de Paiement destiné au Client, qui effectuera les paiements suivant ces certificats.

Réception

L'architecte assiste le Client pour la réception des travaux.

En cas de malfaçon constatée, il proposera si celle-ci doit entraîner une réfection totale ou partielle, ou bien si elle pourra donner lieu à un abatement pécuniaire si l'ouvrage peut être laissé en l'état sans risque particulier de dommage futur (*par exemple : défaut esthétique mineur*). Le client ne passera outre que sous sa seule responsabilité.

Sauf en cas de résiliation anticipée, la mission de l'architecte prend fin à la Réception des travaux sans réserve ou à la levée des réserves éventuelles, et à l'établissement du Décompte Général Définitif.

L'architecte n'est pas chargé de l'entretien des ouvrages.

- RÉMUNÉRATION ET TARIF

La rémunération de l'architecte est déterminée suivant le tarif ci-après, en dessous duquel son travail ne pourrait pas être correctement assuré. L'assiette est le montant de la valeur totale du coût des travaux (hors coût de la maîtrise d'œuvre : architecte et techniciens indépendants) de l'ouvrage, en estimant qu'il soit entièrement réalisé par des entreprises dans des conditions normales.

En cas de changement du montant des travaux ou de la mission de l'architecte, la rémunération se calcule à chaque étape de la mission par une assiette correspondant à la valeur des travaux auxquels elle se rapporte (voir ci-après : Etapes de versement).

MONTANT DES TRAVAUX	simple	normale	complexe
premiers 30 000€	13%	15%	17%
montant tranche	3 900 €	4 500 €	5 100 €
montant cumulé	3 900 €	4 500 €	5 100 €
de 30 000€ à 100 000 €	12%	14%	16%
montant tranche	8 400 €	9 800 €	11 200 €
montant cumulé	12 300 €	14 300 €	16 300 €
de 100 000€ à 175 000 €	11%	13%	15%
montant tranche	8 250 €	9 750 €	11 250 €
montant cumulé	20 550 €	24 050 €	27 550 €
de 175 000€ à 260 000 €	10%	12%	14%
montant tranche	8 500 €	10 200 €	11 900 €
montant cumulé	29 050 €	34 250 €	39 450 €
de 260 000€ à 350 000 €	9%	11%	13%
montant tranche	8 100 €	9 900 €	11 700 €
montant cumulé	37 150 €	44 150 €	51 150 €
au delà de 350000 €	8%	10%	12%

Les montants sont hors taxes, ils sont assujettis à la TVA applicable au moment de chaque mission.

Les montants sont calculés par tranches cumulatives.

Les ouvrages sont classés en 3 catégories, faisant intervenir des degrés de complexité de l'étude ou de la réalisation.

Catégorie simple : ouvrages simples dans leur conception, organisation ou équipement (*exemples : bâtiment de dépôt, atelier agricole ou industriel sans spécification*).

Catégorie normale : ouvrage de complexité moyenne (*exemple : ensemble de logements ou bâtiment industriel avec équipement non spécialisé, maison individuelle simple*).

Catégorie complexe : ouvrage complexe par leur nature : conception, jonction ou superposition d'éléments de programmes différents, terrain ou équipement particulier, rénovation, extension, maison individuelle fortement personnalisée.

Étapes de versement

Les versements de la rémunération de l'architecte seront proportionnels à l'avancement de chaque étapes :

à la signature du contrat	5 %
à la remise de l'esquisse.....	15 %
à la remise de l'avant projet.....	7,5 %
à la remise du dossier de permis.....	7,5 %
à la remise du dossier de consultation.....	20 %
à la réalisation des fondations	10 %
à la réalisation de la couverture	12,5 %
à la réalisation des menuiseries.....	10 %
à la réalisation des plâtres	5 %
à la réalisation des lots techniques.....	5 %
à la réception des travaux	2,5 %

En cas de relevé des ouvrages existants à réaliser par l'architecte, celui-ci aura droit à une rémunération correspondante, mentionnée en page 4 (chap. 7 information).

Les versements sont en général mensuels, les demandes de versement sont établies en cours de réalisation d'étape, ils respecteront la proportion d'avancement au sein de chaque étape et le travail réellement en cours.

En cas de durée des études anormalement longue (par exemple, durée d'une étape supérieure à trois mois, due au temps important de réponse du client) ou d'interventions anormalement fréquentes pendant les travaux ou prolongées après la réception des travaux, l'architecte a le droit de percevoir une rémunération supplémentaire correspondante.

Les sommes sont versées à réception des factures. En cas de non-paiement des sommes dues dans un délai de quinze jours à compter de leur transmission au client, l'architecte a le droit d'interrompre son travail après en avoir averti le client. Les sommes non payées génèrent un intérêt de retard au taux légal, à compter du 1^o jour du mois suivant la date de la facture, nonobstant les dommages pour non-paiement abusif. En cas de client agissant en tant que professionnel, une indemnité supplémentaire de 40€ est due.

En cas de désaccord en cours de réalisation de la mission de l'architecte, et avant toute action judiciaire, les deux parties conviennent de saisir le Conseil Régional de l'Ordre des Architectes d'Occitanie, pour avis.

7 - INFORMATIONS

Le client (maître d'ouvrage) désigné dans le présent contrat, est :

.....
.....

Adresse :

.....
.....

agissant en son nom personnel (ou en leurs noms personnels),

et l'architecte est **CASA ARCHITECTES**, représentée par Marie-Anne CASEL, présidente de CASA architectes, architecte DPLG, 5, rue de l'Ancien Couvent 66300 Thuir, assurée par MAF N°148838/B, inscrit à l'ordre des architectes numéro S12923

Le présent contrat concerne la construction la réhabilitation l'extension la transformation de :

.....
.....

à usage personnel , ou pour un autre usage

Terrain :

.....
.....

Le budget prévisionnel maximal de l'opération est de :

€ TTC

:

€ HT

Il pourra être modifié par le client.

Ce budget correspondra au montant total des marchés de travaux des entreprises et de la rémunération de l'architecte et des divers bureaux d'études, il pourra être modifié jusqu'au moment de la signature de ces marchés, suivant la décision du client.

Sont en général non compris les travaux de : peinture et revêtements muraux intérieurs, placards, mobilier de cuisine ainsi que ceux situés hors bâtiment : voirie, réseaux extérieurs, clôture et aménagements extérieurs, piscine et, éventuellement, ceux dont le client se réserve la réalisation

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Le budget des travaux sur des ouvrages existants prévoira une enveloppe financière tenant compte d'aléas. Cette enveloppe se

réduira au fur et à mesure du déroulement de l'opération (études, chantier), sur proposition de l'architecte.

Rémunération complémentaire pour le relevé des ouvrages existants : € TTC € HT

Rémunération : catégorie d'ouvrage : - SIMPLE - NORMAL - COMPLEXE - (entourez la catégorie)

Rémunération : montant : € TTC € HT

Hormis les cas de financement d'une activité professionnelle, le client envisage-t-il de recourir à un ou plusieurs prêts pour financer tout ou partie de l'opération ? [] OUI [] NON

Si la réponse est NON, le client doit recopier de sa main, en toutes lettres, la mention suivante :

« Je soussigné, ... (nom, prénom), maître d'ouvrage, déclare ne pas demander de prêt pour la réalisation de cette opération et reconnais 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 »

Large rectangular area with horizontal dotted lines for handwritten text.

Si la réponse est OUI, le contrat est conclu 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 le jour de la signature du présent contrat et sa durée de validité est fixée à un mois. Le client s'engage au cours de cette période à solliciter différents organismes bancaires afin d'obtenir plusieurs offres préalables de prêts et à en transmettre une copie à l'architecte.

Stipulations diverses
.....
.....
.....

Fait en deux originaux, à _____, le _____
« Bon pour contrat » l'architecte le client

FORMULAIRE DE RETRACTATION

En cas de signature du présent contrat au domicile du client, dans les quatorze jours, à compter de la commande ou de l'engagement d'achat, le client a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec accusé de réception. Si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Si le client veut user de ce droit, il peut adresser à l'architecte, en lettre recommandée avec accusé de réception, la mention suivante (la présente page est alors recopiée ou photocopiée) :

Monsieur l'architecte, je décide (ou : nous décidons) d'annuler le contrat que nous avons conclu le

Vous voudrez bien m'accuser réception de cet envoi par retour, pour la bonne prise en compte de cette décision.

Fait à Le

(signatures)