



Marie-Anne CASEL, architecte DPLG
Thomas CASEL, architecte DPLG , urbaniste OPQU

5,rue de l'Ancien Couvent, 66300 THUIR - tél. : 04 68 62 01 53 - mail : casa-architectes@orange.fr

Société d'architecture SAS au capital de 1000 euros

SIRET : 509 520 805 00037 APE :7111Z N°TVA intracommunautaire : FR 52 509 520 805

CONTRAT D'ARCHITECTE

date :

client :

CLAUSES GENERALES

1. DEFINITION

Le client charge l'architecte, qui accepte, de la maîtrise d'œuvre de l'opération décrite ci-après dans les clauses particulières. La mission est définie dans les clauses particulières et respecte les Cahier des Clauses Générales types définies par la profession, l'Ordre des Architectes. Pour tout problème les 2 parties feront référence et appliqueront le CCG de l'Ordre des Architectes (voir art. 7 ci-après). La nature de la mission de l'architecte est celle de conseil (profession libérale).

Association des Architectes d'Aujourd'hui : L'architecte est membre de l'Association des Architectes d'Aujourd'hui. À ce titre, il respecte la charte de l'Association des Architectes d'Aujourd'hui, association loi 1901, qui regroupe des architectes qui exercent en France, à titre libéral (à titre personnel ou en société). Ils s'engagent à accomplir leurs missions de maîtrise d'œuvre pour les Particuliers suivant le principe préconisé par l'association.

2. DROITS ET OBLIGATIONS DU CLIENT

Le client est titulaire du droit de réaliser en un seul exemplaire le projet objet du présent contrat.

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

Le client fait sienne ses obligations en matière d'assurance civile, dommage-ouvrage, ...

Terrain : le client communiquera les renseignements nécessaires (tels que limites, servitudes, ...). Il fera son affaire de son droit de construire. Une étude du sous-sol sera demandée par l'architecte, son coût sera compris dans le budget prévisionnel de l'opération.

Le maître d'ouvrage déclare avoir été informé par l'architecte de la nécessité de faire établir un constat contradictoire sur l'état des ouvrages existants et des éventuels avoisinants, avant toute intervention. Ce constat permet de dresser un état des lieux afin d'éviter toute contestation ultérieure sur l'état des immeubles avant et après les travaux, d'attirer l'attention des parties sur les aléas possibles en cours de chantier et d'avertir les voisins des nuisances éventuelles.

Programme général : il est établi en début d'opération et il est convenu avec l'architecte, dans les clauses particulières. Le programme précis sera affiné à chaque étape en fonction des contraintes rencontrées au cours de la mission. Il pourra être adapté pour respecter le budget convenu.

Budget : le client assure le financement de l'opération.

Approbation : le client examine les documents que lui soumet l'architecte pour approbation à chaque étape. La poursuite du travail étant assimilée à l'acceptation et validation tacite de l'étape antérieure.

Relation avec les tiers : le client fera part à l'architecte des demandes et autorisations délivrées par les services publics ou assimilés. Le client s'interdit de donner directement des ordres aux entrepreneurs et il veillera à ne pas gêner le bon déroulement du chantier. L'architecte n'interviendra pas en cas de difficultés dues à des paiements non effectués, partiels, différés ou avancés.



3. DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ARCHITECTE

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

L'architecte jouit, en tant qu'auteur, du droit de propriété sur ses œuvres qui trouve son fondement dans les articles L 111-1 et suivants du code de la propriété intellectuelle.

Approbation : l'architecte soumet 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, même solidairement ni in solidum, des fautes ou défaillances du client, des entreprises ou des tiers à raison des dommages imputables aux autres intervenants participant à l'opération. 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 mission.

En cas d'inexactitude, d'imprécision ou d'omission avérée des documents ou information fournis par le Maître d'Ouvrage, l'architecte peut solliciter une mission complémentaire ou des études par des tiers pour y pallier. Le maître d'ouvrage supporte les conséquences dommageables d'un éventuel refus.

Assurance : l'architecte est assuré pour couvrir ses responsabilités civiles et décennale auprès de la MAF N°148838/B.

Règlementation thermique : L'opération est réalisée dans le cadre de la réglementation thermique actuelle, 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. Les résultats de consommations théoriques, obtenus à partir des logiciels de calculs, ne peuvent en aucun cas engager la maîtrise d'œuvre 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.

4. DEFINITION DES MISSIONS

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

Etudes préliminaires, esquisse, conception architecturale, permis de construire.

Soit, en général et suivant les cas : plan de masse, plans, coupes, élévations, perspectives, dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.

L'architecte a une obligation de moyen pour obtenir cette autorisation (permis, ...), mais ne peut être responsable des décisions de l'administration, du délai d'instruction et des recours qui pourraient être déposés par des tiers. Le maître d'ouvrage informe l'architecte de toutes correspondances avec l'administration et des éventuels recours contre l'autorisation. Dès réception de l'autorisation, il transmet à l'architecte copie de l'arrêté et de ses annexes, et procède à l'affichage réglementaire de l'autorisation sur le terrain et le fait constater par huissier.

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.

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 pénalité 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 et de celles qui seront retenues, appartient au client, en tant que maître d'ouvrage. Au titre de son devoir de conseil, l'architecte informera son client des entreprises qu'il lui propose de consulter.

Respect du budget .

L'architecte devra être en mesure de proposer des marchés d'entreprises dont le montant total des travaux devra respecter le montant mentionné aux Clauses Particulières + 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 corresponde au budget convenu. Dans ce cas le projet de conception architectural sera adapté pour atteindre l'objectif financier.

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 .

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.

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; il est seul habilité à donner des instructions aux entreprises.

Le client formulera 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. *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 apprécie si celle-ci doit entraîner une réfection totale ou partielle ou 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*). Le client ne passera outre que sous sa seule responsabilité.

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

5. REMUNERATION ET BAREME

La rémunération de l'architecte est calculée suivant la complexité et l'importance des travaux. L'assiette est le montant prévu des travaux (hors architecte). Les montants sont assujettis à la TVA en vigueur au moment de chaque mission. Les versements sont réguliers, en général mensuels, des versements intermédiaires peuvent donc être sollicités en cours de réalisation d'étape, ils respecteront la proportion d'avancement de l'opération.

Versements :

Les versements de la rémunération de l'architecte seront proportionnels aux missions et étapes :



	à la signature du contrat	%	0	études
ESQUISSE	à la remise des esquisses	%		
CONCEPTION ARCHITECTURALE	à la remise du dossier de conception architectural	%		
PC	au dépôt du Permis de Construire	%		
DOSSIER DE CONSULTATION	à la remise du dossier de consultation	%	%	marchés
CHANTIER	à la réalisation des fondations (ou équivalent)	%	0	clôt couvert
	à la réalisation de la couverture (ou équivalent)	%		
	à la réalisation des menuiseries ext. (ou équivalent)	%		
	à la réalisation des plâtres (ou équivalent)	%	0	second oeuvre
	à la réalisation des lots techniques (ou équivalent)	%	%	clôture
	à la réception des travaux (ou équivalent)	%		
	total	0	0	

Les frais de maquette, de reproduction ou d'envoi recommandé demandés par le client sont à la charge de celui-ci.

En cas de relevé des ouvrages existants à réaliser par l'architecte, celui-ci aura droit à une rémunération correspondante, mentionnée aux Clauses Particulières.

Les sommes sont versées 15 jours après la réception des factures . En cas de non paiement des sommes dues, l'architecte a le droit d'interrompre sa mission ; il en avisera le client par lettre recommandée. Outre les intérêts de retards légaux et les frais de relance et contentieux, tout retard de règlement ouvre droit au paiement d'une indemnité forfaitaire de retard au titre de dommage ; cette indemnité forfaitaire est de 15% des sommes dues à l'architecte. Cette indemnité est due sans mise en demeure préalable.

Toute augmentation de la mission ou de sa durée, 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.

6. RÉSILIATION

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

La résiliation par le client peut ne pas être motivée, dans ce cas une indemnité compensatoire de 20% des honoraires restant dus sera versée. Si la résiliation est motivée par le comportement fautif de l'architecte cette indemnité n'est pas due. La résiliation par l'architecte doit être justifiée par des motifs justes et raisonnables tels que : perte de confiance manifestée par le client, 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 garantie nécessaire à la bonne réalisation de l'ouvrage, ...), défaut de paiement, directive du client donnée directement à une ou des entreprises, le non-respect par le client du présent contrat, etc

7. LITIGE

En cas de litige portant sur le respect des clauses du présent contrat ou en cours de réalisation de la mission de l'architecte, les parties conviennent de saisir pour avis le Conseil Régional de l'Ordre des Architectes de Languedoc-Roussillon avant toute procédure judiciaire.

Pour les clauses ne figurant pas à la présente commande, le client et l'architecte conviennent de se référer aux contrats correspondants établis par l'Ordre des Architectes, édition en cours de validité à cette date et consultable sur le site :

<http://www.architectes.org/outils-et-documents/les-contrats-types/>



CLAUSES PARTICULIERES - COMMANDE

Entre les soussignés, d'une part :

NOM :

ADRESSE :

Téléphone:

Mail:

Maître d'ouvrage, désigné le « **client** »

Et d'autre part **C A S A 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, désigné « **l'architecte** »

Il est convenu ce qui suit :

Le client charge l'architecte, qui accepte, de la maîtrise d'œuvre de l'opération ci-dessous définie, aux conditions exposées ci dessus ou à défaut, aux conditions préconisées par la profession d'Architecte.

Le présent contrat concerne :

Adresse du projet :

L'enveloppe financière prévisionnelle des travaux est de :

€ HT

€ TTC

*Comprenant construction et VRD dans l'enceinte du terrain du projet.
Ne sont pas compris, sauf précision, les travaux de peinture et mobilier (placards, ...) ainsi que ceux hors terrain, voiries, branchements aux réseaux, jardin et aménagements paysagers, et éventuellement, ceux dont le client se réserve la réalisation.*

Programme d'objectif : *Le programme est précisé dans le document joint.*

Rémunération de la mission de maitrise d'oeuvre :

€ HT

soit % de l'enveloppe des travaux

€ TTC

taux de TVA à ce jour :

Rémunération complémentaire pour le relevé des ouvrages existants :

Mission : complète partielle, (dans ce cas préciser les éléments de mission) :

*Lorsque le maître d'ouvrage finance son opération en contractant un prêt, le contrat d'architecte est obligatoirement conclu sous la condition suspensive d'obtention de ce prêt. Ce qui signifie concrètement qu'en cas de refus du prêt, l'architecte devra rembourser au maître d'ouvrage les honoraires qui lui auraient été versés. Il est donc **nécessaire de commencer la mission en signant un contrat pour études préliminaires** qui sera financé sur les deniers personnels du client sans attendre l'obtention du prêt.*

- Cela permet de commencer à travailler sur le projet, sur la base d'une rémunération forfaitaire dont le montant peut être financé par le maître d'ouvrage sans attendre l'obtention de son prêt.

- Et surtout cela permet au maître d'ouvrage de pouvoir solliciter un prêt puisque l'architecte a vérifié l'adéquation du projet avec l'enveloppe prévisionnelle du maître d'ouvrage



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 une partie de l'opération ? **oui** **non**

Si la réponse est **NON**, le client reconnaît son obligation d'assurer par lui-même le financement de l'opération et des honoraires, et 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 (tout ou partie de la mission d'architecte et de l'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 »

<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
--

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

Montant total TTC et missions d'architecte à financer à l'aide des 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

- établi au domicile du client -

« **Bon pour accord** » l'architecte

le client



Rétractation

*Le(s) bénéficiaires du droit de rétractation inscrit (vent) de sa (leur) main la mention suivante :
Je déclare avoir connaissance qu'un délai de rétractation de quatorze jours m'est accordé par le
Code de la Construction et de l'Habitation et qu'il court à compter du lendemain de la date du présent
contrat, soit à compter du.....*

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Formulaire de rétractation

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, pour la bonne prise en compte de cette décision.

Fait à Le (signatures)



le programme

Objet de l'opération :

Aménagement du terrain :

Branchements :

Clôture, portail :

Chemin, stationnement :

Espaces verts :

Equipement, éclairage :

Piscine :

autre :

Bâtiment :

Détail des pièces : nombre, surface, organigramme

- chambres
- séjour
- bureau
- bains
- WC
- garage
- atelier
-
-
-

TOTAL SURFACE :

EQUIPEMENTS :

Structure : bois, autre ,
matériaux, équipements : solaire ou photovoltaïque
chauffage :
autre :

Extérieur : terrasse :.....

DIVERS :

Accord sur Programme

Fait à , le.....

Bon pour accord, le client, (le programme pourra librement être modifié par avenant) l'architecte,

Reconnaissance d'information

Je, soussigné, reconnais avoir été informé de :

Accessibilité :

Les normes d'accessibilité du logement par les personnes handicapées s'imposent également pour les maisons individuelles, à l'exception de celle à l'usage personnel du maître d'ouvrage ou de sa famille.

Je décide que mon logement sera conforme aux normes d'accessibilité générales des maisons individuelle, même si cela n'est pas une obligation dans mon cas.

Je souhaite bénéficier de la dérogation me permettant de ne pas respecter ces normes d'accessibilité.

Assurances :

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 le rendent impropre à sa destination, et qui sont apparus en principe après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement).

En outre, il déclare avoir été informé de la possibilité de souscrire des assurances complémentaires couvrant :

- les dommages subis par l'ouvrage pendant l'exécution des travaux ;
- les dommages subis par les existants du fait de l'exécution des travaux (subis par les parties du bâtiment existant avant l'ouverture du chantier, ne faisant pas l'objet des contrats de travaux et appartenant au maître d'ouvrage);
- les dommages causés aux avoisinants du fait de l'exécution des travaux (c'est-à-dire causés aux bâtiments voisins ou aux parties du bâtiment existant avant l'ouverture du chantier et n'appartenant pas au maître d'ouvrage).

A Le.....

Bon pour accord, Le maître d'ouvrage

