

ARTICLE 1 – PARTIES CONTRACTANTES

Le client

M / Mme [redacted] contractant en leur nom personnel.

La société [redacted]

(Préciser les prénom, nom et qualité du représentant de la société)

N° d'immatriculation au RCS [redacted]

Adresse [redacted]

Téléphone [redacted]

Portable [redacted]

Email [redacted]

Le client est considéré comme consommateur pour l'application du contrat

L'architecte

M / Mme [redacted] contractant en son nom personnel.

La société THA – Tim Harris Architectes [redacted]

(Préciser les prénom, nom et qualité du représentant de la société)

N° d'immatriculation au RCS [redacted]

Numéro national [redacted]

Adresse [redacted]

Téléphone [redacted]

Portable [redacted]

Email [redacted]

Conformément aux dispositions du code de déontologie des architectes, qui fait obligation de recourir à une convention écrite préalable à tout engagement professionnel, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 2 – INFORMATIONS CONCERNANT LE PROJET

Adresse de réalisation des travaux : [redacted]

Références cadastrales [redacted]

Surface foncière du terrain [redacted] m²

Surface indicative du projet [redacted] m²

Nature du projet [redacted]

L'opération est destinée :

pour un usage personnel

pour un autre usage (location, vente, etc.)

Article 2.1 – Programme et contraintes

Le client 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 relevés de géomètre, plan de bornage, résultats et analyse de la campagne de sondages.

Le client 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 (la demande est effectuée sur le site <https://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr/gu-presentation/construire-sans-detruire/teleservice-reseaux-et-canalisation.html>).

Article 2.2 – Mission confiée à l'architecte

Mission complète comprenant la conception du projet architectural, la sélection des entreprises et l'organisation du chantier, la direction des travaux et l'assistance aux opérations de réception.

Mission partielle librement définie par les contractants, correspondant aux éléments de missions sélectionnés.

En cas de mission partielle limitée à la conception du projet architectural, le suivi de la conformité architecturale décrit à l'article 5.2 ne peut être confié à l'architecte que lorsque l'opération est soumise à demande de permis de construire et sous réserve que le maître d'ouvrage attribue la direction des travaux à un maître d'œuvre d'exécution dûment assuré.

En cas de mission partielle comprenant des éléments de mission de la phase « Travaux et réception », le client est informé qu'en vertu de l'article 1792-6 du code civil, s'il ne se fait pas assister lors des opérations de réception, il ne pourra plus demander la réparation des désordres apparents qui n'auront pas fait l'objet de réserves mentionnées au procès-verbal de réception.

ELEMENT DE MISSION	
Conception du projet architectural	
	Esquisses
	Conception globale du projet (APS + APD)
	Dossier de demande d'autorisation d'urbanisme (<i>mission optionnelle</i>)
	Assistance à la constitution d'autres dossiers de demande d'autorisation (<i>mission optionnelle</i>)
	Conception finale et détaillée (PRO)
Sélection des entreprises	
	Consultation des entreprises, analyse des offres et mise au point
Travaux et réception	
	Assistance lors de la signature des contrats de travaux
	Préparation du chantier
	Visa
	Direction de l'exécution des travaux (DET)
	Suivi administratif des paiements
	Assistance aux opérations de réception (AOR)
Suivi de la conformité architecturale en phase chantier (hors DET)	
	Avis architectural sur les documents d'exécution
	Suivi architectural de la réalisation de l'ouvrage

ARTICLE 3 – PIÈCES CONTRACTUELLES

Les pièces constitutives du contrat sont les suivantes :

- Le présent contrat
- Les éléments de programmation du client, voir le compte-rendu de la réunion de Paramètres du Projet
- Le rapport de Consultation Initiale remis au client
- L'annexe financière
- L'échelonnement des Honoraires
- Les esquisses réalisées par l'architecte

Ces pièces sont complémentaires et indissociables.

ARTICLE 4 – BUDGET TRAVAUX ET MONTANT DE LA REMUNERATION

Article 4.1 – Budget travaux du client

Au jour de la signature du contrat, le client déclare disposer d'un budget pour la réalisation des travaux de :
_____ € TTC (y compris les VRD).

Il est informé qu'à ce montant s'ajoutera le montant des honoraires de l'architecte et que d'autres dépenses seront à sa charge (taxe d'aménagement, frais de raccordement aux réseaux, étude de sol, étude thermique, relevé de géomètre, etc.).

En cas de travaux de rénovation, le client reconnaît avoir connaissance des risques de travaux supplémentaires nécessaires et non prévus découverts en cours de réalisation et s'engage à les prendre en charge. L'architecte assiste son client dans la recherche d'adaptations financières si cela est faisable.

L'article 4.3 du présent contrat précise si le client a, ou non, recours à un ou plusieurs prêts bancaires pour assurer le financement de cette opération

Article 4.2 – Montant de la rémunération de l'architecte

Le montant forfaitaire de la rémunération de l'architecte est fixé à _____ € TTC.
Etant entendu que le client verse à l'architecte, en plus des honoraires, la TVA aux taux en vigueur. Le cas échéant, l'architecte s'engage à reverser le trop-perçu de TVA au client, en fin d'opération.
La décomposition de la rémunération par élément de mission, les modalités et les conditions d'évolution de la rémunération sont définies à l'article 8 du présent contrat.

Frais d'assurance inclus.

Frais d'assurance en sus à hauteur de _____

Article 4.3 – Protection des emprunteurs dans le domaine immobilier

Lorsque le client 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 client 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. 313-42 du Code de la consommation).

Le client 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 client s'engage au cours de cette période à contacter différents organismes bancaires (au minimum 2) 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. 313-41 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 client, 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.

ARTICLE 5 – CONTENU DES ELEMENTS DE MISSION

La mission confiée à l'architecte par le client 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.

Article 5.1 – Description des éléments de la mission complète

Article 5.1.1 – Conception du projet architectural

■ Esquisses

Sur la base du programme défini suite à la consultation initiale, à la réunion des paramètres du projet et à leurs comptes-rendus respectifs, l'architecte fait établir si besoin le relevé des existants par un bureau de géomètres.

L'architecte analyse les règles d'urbanisme, les capacités financières du client et la temporalité envisagée. A cette fin, il prend connaissance de l'ensemble des données juridiques, techniques et financières utiles au projet.

Il élabore un rapport qui comprend le programme validé et une analyse des contraintes urbanistiques et financières de l'opération, en un exemplaire numérique au format PDF.

Il réalise les esquisses répondant au programme, tel que figurant à l'échelonnement des honoraires ci-joint qui suit les *séquences de prestations* du programme. L'architecte établit pour chacune de ces séquences de prestations des *budgets-cibles* prévisionnels des travaux indicatifs et un calendrier prévisionnel de réalisation

Les esquisses précisent l'implantation et l'adaptation au terrain (le cas échéant), l'orientation, les accès (le cas échéant), l'enveloppe extérieure avec ses ouvertures principales, l'organisation des espaces, leurs liaisons, les solutions d'amélioration de l'existant (le cas échéant, etc.)

Les documents graphiques sont établis :

- sur support informatique au format : PDF
- sur support papier en exemplaire(s)

■ Conception globale du projet (APS +APD)

L'architecte précise les dimensions de l'ouvrage, 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/intérieurs. Le niveau de définition et le format de rendu sont laissés à l'appréciation de l'architecte et doivent permettre une bonne compréhension du projet. Il peut s'agir notamment de plans, coupes et façades s'il y a lieu, ou d'une maquette numérique.

Ces documents graphiques ne peuvent en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction. L'architecte s'assure que l'estimation du coût prévisionnel des travaux réalisée à l'issue de la mission « Esquisses » reste cohérente. Cette estimation tient compte de l'ensemble des travaux nécessaires à la réalisation de l'ouvrage, déduction faite du montant des travaux que se réserve le client. En cas d'incohérence notable, les parties conviennent de se rencontrer pour déterminer la suite à donner à l'exécution du présent contrat.

Les matériaux, procédés constructifs et équipements intérieurs étant choisis par le client au plus tard au début de l'élément de mission « EM2 : conception générale et consultation des entreprises » (suite au dépôt de

demande de permis de construire ou déclaration préalable). L'estimation prévisionnelle est effectuée sur la base des prix moyens.

Toute modification du programme donne lieu à un avenant.

■ Dossier de demande d'autorisation d'urbanisme (mission optionnelle)

Si le projet nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, etc.), la mission est obligatoirement réalisée par l'architecte.

- Elaboration et collecte des pièces nécessaires à la réalisation du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme

L'architecte établit et signe les documents graphiques et autres pièces écrites de sa compétence, nécessaires à la constitution du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme suivant la réglementation en vigueur.

Il assiste le client pour la constitution du dossier administratif après lui avoir indiqué le contenu obligatoire de ce dossier.

Le client, après avoir signé tous les documents y compris les documents graphiques, dépose le dossier auprès du service instructeur.

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

- Instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme

Postérieurement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'architecte assiste le client, à sa demande, dans ses rapports avec l'administration. Le client informe l'architecte de tout échange de correspondance avec l'administration. Dès réception de l'autorisation, il conserve et transmet à l'architecte copie de l'arrêté et de ses éventuelles annexes. Le client procède à l'affichage réglementaire sur le terrain.

■ Assistance à la constitution d'autres dossiers de demande d'autorisation (mission optionnelle)

L'architecte assiste son client pour la constitution des dossiers de demande suivants :

- Dossier de demande à formuler auprès d'une copropriété
- Dossier de demande à formuler auprès des services d'assainissement (SPANC)
- Dossier de demande de subvention
- Dossier de demande de Prêt à taux zéro (PTZ)
- Dossier de demande d'assurance dommage-ouvrage
- Autre :

Le client s'engage à communiquer à l'architecte les pièces nécessaires dans les meilleurs délais.

L'architecte ne saurait être tenu responsable des refus formulés par les organismes sollicités par le client.

■ Conception finale et détaillée (PRO)

Sur proposition de l'architecte, le client valide 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 et le format de rendu sont laissés à l'appréciation de l'architecte et doivent permettre une bonne compréhension du projet 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 descriptif quantitatif comprenant, pour chaque corps d'état :

- un document écrit descriptif des ouvrages, précisant leur nature et leur qualité ;
- 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. L'architecte assiste son client dans l'arbitrage des prestations afin de respecter le budget travaux.

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

Article 5.1.2 – Sélection des entreprises

Le client examine avec l'architecte les modalités de réalisation de l'ouvrage. Il confirme à l'architecte les lots qu'il se réserve et choisit le mode de dévolution des contrats de travaux suivant :

- Par corps d'état séparés
- Par groupement d'entreprises pour la construction d'une maison individuelle, à la condition que le gros œuvre, la mise hors d'eau et hors d'air soient réalisés par au moins deux entreprises distinctes.

☐ Par groupement d'entreprises pour les autres cas.

Le client 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 client.

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 établit pour le compte du client les pièces nécessaires à la passation des marchés de travaux : descriptif des règles du marché (CCAP), dossier graphique (plans, détails, coupes, etc.), et calendrier prévisionnel. Le descriptif des travaux (DQ) réalisé lors la mission « Conception générale et consultation des entreprises » est joint au dossier d'appel d'offres.

Le client approuve expressément le dossier de consultation et le fournit aux entreprises consultées.

■ Consultation des entreprises, analyse des offres et mise au point

L'architecte procède à l'analyse comparative des offres des entreprises, établit son rapport, propose au client une liste d'entreprises qui pourraient être retenues.

A l'issue de la consultation des entreprises, en cas de dépassement du coût prévisionnel des travaux, le client peut soit accepter le nouveau coût des travaux, soit se faire assister par l'architecte pour arbitrer les prestations à réaliser pour respecter le budget travaux.

Article 5.1.3 – Travaux et réception

■ Assistance lors de la signature des contrats de travaux

Le client et les entrepreneurs retenus par lui signent les contrats de travaux établis par l'architecte.

Le client convient avec l'architecte et les entreprises de la date d'ouverture du chantier et du planning prévisionnel des travaux, signe et transmet à l'autorité compétente la Déclaration d'Ouverture de Chantier.

Le client signe les devis et contrats des devis validés 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.

■ Préparation du chantier

L'architecte organise les opérations préalables au démarrage des travaux. En concertation avec les entreprises, il supervise l'organisation de leurs interventions et les modalités pratiques du déroulement du chantier (coupure eau et électricité, conditions d'accès au chantier, accès aux réseaux, organisation matérielle des réunions, etc.).

L'architecte identifie les interlocuteurs opérationnels et s'assure qu'il dispose de leurs coordonnées.

■ 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 global 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.

■ Direction de l'exécution des travaux

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

La fréquence moyenne des réunions de chantier organisées par l'architecte est 2 à 3 semaines (Cette fréquence étant adaptée par l'architecte en fonction des périodes de congés, d'intempéries, etc.).

Toute réunion de chantier supplémentaire demandée par le client fera l'objet d'une rémunération supplémentaire de l'architecte à hauteur d'une séquence de prestations de suivi de chantier, telle que calculée dans l'échelonnement des honoraires joint à ce contrat. Le prix comprend la direction de la réunion, la rédaction et la diffusion du compte rendu.

Le client et l'architecte conviennent que les comptes-rendus sont diffusés par mail / par voie postale :

mail

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.

Le client 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.

Le client 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.

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 client.

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.

■ **Suivi administratif des paiements**

Les factures des entreprises sont adressées à l'architecte et au client. L'architecte 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, établit le décompte définitif en fin de chantier et propose le règlement des entreprises pour le solde. Ce décompte exclut le coût des travaux que s'est réservés le client.

■ **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 client.

La réception est prononcée par le client, 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 client 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 client au cours de la réception. Le client (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 client 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 client (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 client adresse une lettre de mise en demeure à l'entreprise concernée. L'architecte constate la suite donnée à cette mise en demeure. Après la réception, le client transmet la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux à l'autorité compétente 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.

Article 5.2 – Description du « Suivi de la conformité architecturale en phase chantier » en cas de mission partielle limitée à la conception du projet architectural

La mission de suivi de la conformité architecturale comporte l'avis architectural sur les études d'exécution et le suivi architectural de la réalisation de l'ouvrage.

Cette mission a pour objet de donner les moyens à l'architecte de vérifier, au stade de la réalisation, que les documents d'exécution et l'ouvrage respectent les dispositions du projet architectural qu'il a conçu.

La mission de suivi de la conformité architecturale est conditionnée à la production par le client des coordonnées et de l'attestation d'assurance du maître d'œuvre qui est chargé d'assurer la direction de l'exécution des travaux.

■ **Avis architectural sur les documents d'exécution**

Le client s'engage à communiquer les études d'exécution à l'architecte dans un délai de **5** jours à compter de leur réception.

Pour donner son avis sur les études d'exécution, l'architecte analyse l'impact des choix techniques sur la volumétrie, les matériaux et les finitions ainsi que la conformité des prestations proposées avec le projet architectural.

L'architecte est tenu de remettre au client son avis de conformité architecturale dans un délai de **10** jours ouvrés à compter de la date de remise des études d'exécution. L'absence d'observations écrites dans ce délai vaut validation tacite.

■ **Suivi architectural de la réalisation de l'ouvrage**

L'architecte assure le suivi architectural de la réalisation qui a pour objet de contrôler la bonne exécution de l'ouvrage au regard de son projet architectural et des avis qu'il a délivrés sur les documents d'exécution.

Cette mission de contrôle ne se substitue pas à la mission de direction des travaux qui sera confiée par le client à un autre prestataire, dûment identifié et assuré pour la mission de maîtrise d'œuvre d'exécution. L'architecte établit des notes de visites qu'il remet au client. Ces documents ont pour objet de signaler les éventuels écarts entre la réalisation de l'ouvrage et le projet architectural accompagné des avis émis sur les documents d'exécution.

Si l'architecte participe, à la demande du client, aux réunions de chantier, il intervient dans le seul cadre de sa mission d'avis de la conformité architecturale et du suivi architectural de la réalisation de l'ouvrage. L'architecte ne participe pas aux opérations de réception et ne signe pas la DAACT prévue à l'article R 462-1 du code de l'urbanisme.

En fin de travaux, avant la réception, l'architecte établit un rapport de conformité architecturale qui mentionne les éventuels écarts constatés et non rectifiés entre le projet architectural ayant fait l'objet de la demande permis de construire et les travaux réalisés, en précisant si ces écarts constituent des non-conformités au permis de construire accordé.

L'architecte est informé par le client de toute modification du programme en cours de chantier.

ARTICLE 6 – DURÉE DE LA MISSION ET DÉLAIS D'EXÉCUTION

Article 6.1 – Durée du contrat

- La mission complète 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.
- La mission partielle de l'architecte s'achève à la remise au client des éléments de mission commandés à l'architecte.

Article 6.2 – Délais d'exécution et d'approbation des éléments de mission

ELEMENT DE MISSION	Délai d'exécution des prestations (Jours/semaines)	Délai d'approbation par le client (Jours/semaines)
Conception du projet architectural		
Esquisses		
Conception globale du projet (APS + APD)		
Dossier de demande d'autorisation d'urbanisme (<i>mission optionnelle</i>)		
Assistance à la constitution d'autres dossiers de demande d'autorisation (<i>mission optionnelle</i>)		
Conception finale et détaillée (PRO)		
Sélection des entreprises		
Consultation des entreprises, mise au point et analyse des offres		

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

- la date du versement de l'acompte après signature du contrat pour la réalisation de la mission de conception globale du projet.
- la date de réception des documents approuvés par le client pour les autres éléments de mission.

ARTICLE 7 – APPROBATION DES LIVRABLES ET DES ÉLÉMENTS DE MISSION

Article 7.1 – Format des livrables

Les prestations sont remises de façon dématérialisée par tout moyen de transmission permettant d'en attester la date de remise. Le client et l'architecte conviennent des formats informatiques des prestations remises de manière dématérialisée.

Les prestations suivantes peuvent faire l'objet d'une remise matérialisée (dossier papier) en un seul exemplaire :

Copie des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme si déposées en format papier.

Les dossiers correspondant à chaque élément de mission du contrat sont fournis en 1 seul exemplaire au client.

Les documents graphiques sont établis :

- sur support papier
- sur support informatique au format : PDF
 - modifiable
 - non modifiable

Article 7.2 – Forme de l’approbation

Le client examine, en vue de leur approbation, les documents que lui soumet l'architecte à chaque élément de mission. Il les valide par écrit dans les délais fixés à l'article 6.2.

En cas de refus d'approbation, le client doit en préciser les motifs, par écrit, avant l'expiration des délais d'approbation fixés à l'article 6.2 du présent contrat. L'architecte et le client déterminent ensemble les suites à donner à la mission de l'architecte.

Tout document émanant du client doit être transmis à l'architecte par tout moyen permettant de lui donner une date certaine.

En cas de silence du client à l'issue du délai d'approbation, les documents établis par l'architecte sont tacitement approuvés.

Article 7.3 – Effet de l’approbation

La validation écrite des documents remis par l'architecte vaut approbation par le client de l'élément de mission concerné.

Le paiement des honoraires correspondant à l'élément de mission concerné vaut notification de poursuivre la mission confiée à l'architecte.

ARTICLE 8 – MODALITÉS DE RÉMUNÉRATION

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

Le montant forfaitaire de la rémunération de l'architecte, fixé à [] € HT, soit [] € TTC, se décompose comme précisé dans l'annexe financière jointe à ce contrat.

L'échelonnement des honoraires également joint à ce contrat indique les règlements à verser à la suite de chaque séquence de prestations.

Au démarrage de la mission « Etudes Préliminaires et Esquisses », un acompte de [] € TTC, soit [] € HT est versé à l'architecte. (*Mention du montant HT non applicable pour les autoentrepreneurs, article 293 B du CGI*). Cet acompte est à valoir sur un contrat de mission complète et déduit de la phase de suivi de chantier.

Le solde sera réglé dans un délai de 7 jours à compter de la remise des esquisses chiffrées (délai maximum de 21 jours). Les prestations progressent sous condition de règlement de la dernière facture. Chaque présentation est programmée à 3 semaines minimum, à partir de la bonne réception du règlement.

Le client est informé que le taux horaire de l'architecte est fixé à [] € TTC, soit [] € HT.

En cas de mission partielle, le montant forfaitaire de la rémunération de l'architecte pour le suivi de la conformité architecturale est fixé à [] € HT, soit [] € TTC

Les honoraires de l'architecte sont facturés au taux de TVA théorique de 20 %. Si l'opération est éligible à un taux de TVA réduit (10 % ou 5,5%), l'architecte titulaire d'une mission complète s'engage à rétrocéder l'éventuel trop perçu au client une fois l'opération achevée, sur la dernière facture.

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

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.

Les honoraires comprennent les frais directs liés à la mission (frais de déplacement, de reproduction, etc.).

Article 8.1 – Modification de la rémunération en cas de prestations supplémentaires

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 client 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 client 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 contrat de travaux.

ARTICLE 9 – MODALITES DE REGLEMENT

Article 9.1 – 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 client, conformément à l'échelonnement des honoraires joint à ce contrat, ou à celui le plus à jour en fonction de l'évolution du projet.

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

Article 9.2 – Délais de paiement

Le client s'engage à verser les sommes dues à l'architecte pour l'exercice de sa mission dans un délai maximum de 21 jours (dans la limite 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.

Il s'agit ici du délai maximum légal. Pour une progression continue du projet, le règlement de chaque facture doit être fait sous 5 jours.

ARTICLE 10 – 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 code de déontologie 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.

Article 10.1 – Droits et obligations du client

▪ Coordination et protection de la santé

Si les travaux portent sur la structure ou sur des éléments de clos et de couvert, la mission de coordination SPS est attribuée à l'architecte mandataire pendant la phase de conception du projet, et à l'entreprise qui exécute le « lot principal » (ou le montant de travaux le plus élevé) pendant la phase de réalisation de travaux de rénovation (article L. 4532-7 du code du travail).

▪ Etudes complémentaires

Le client 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 client.

▪ Garantie de paiement des entrepreneurs

Le client 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 client et de l'entrepreneur en matière de sous-traitance

Le client 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 client

- à défaut de payer directement les sous-traitants par délégation, le client 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.

▪ **Constat de l'état des existants et des avoisinants**

Le client 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.

Il est établi soit par un expert désigné par le tribunal (référé préventif introduit sur initiative du client ou de tout intervenant à la construction) soit, pour les opérations de moindre importance

- par un huissier, les parties concernées ayant été convoquées ;
- ou par l'architecte de l'opération et ceux des locaux avoisinants avec l'accord de leurs clients respectifs.

▪ **Information de l'architecte en cas de recours contre l'autorisation d'urbanisme**

Le client informe sans délai, par écrit, l'architecte auteur du projet de l'existence de tout recours contre l'autorisation d'urbanisme obtenue. La mission de l'architecte est suspendue dans les conditions prévues à l'article 13 du présent contrat.

▪ **Information de l'architecte concernant la suite de la mission en cas de mission partielle**

Le client s'engage à communiquer à l'architecte, titulaire de la mission partielle, auteur du projet, les coordonnées et l'attestation d'assurance du titulaire de la mission de suivi de chantier (architecte, maître d'œuvre, etc.).

Il s'engage à lui communiquer les données du projet (et notamment les études d'exécution) lui permettant de vérifier, au stade de la réalisation, que les documents d'exécution et l'ouvrage respectent les dispositions du projet architectural qu'il a conçu.

Article 10.2 – Droits et obligations de l'architecte

▪ **Information du client**

L'architecte fournit au client 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 client.

▪ **Réglementation thermique / environnementale**

L'opération est réalisée dans le respect de la réglementation thermique ou environnementale (ou du label souhaité par le client) en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

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 client ne pourront en aucun cas introduire un lien entre les performances théoriques et les consommations réelles.

ARTICLE 11 – RESPONSABILITES ET ASSURANCES

Article 11.1 – Assurances du client

Le client 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.

Article 11.2 – Responsabilités et assurances 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 ne saurait être tenu d'anticiper l'illégalité d'une règle d'urbanisme régulièrement publiée, qu'elle soit locale ou nationale. Il ne saurait spécifiquement assumer les conséquences de l'annulation d'une autorisation obtenue sur la base d'une réglementation annulée postérieurement. Il appartient dans ces hypothèses au client de former son recours contre les autorités administratives concernées.

L'architecte ne saurait davantage anticiper les règles ou servitudes relevant de titres particuliers qui ne lui auraient pas été signalées par le maître de l'ouvrage. Plus généralement, il appartient au client de révéler à l'architecte l'ensemble des contraintes connues de lui. À défaut d'informer l'architecte desdites contraintes, les dommages en résultant lui restent personnels.

Au-delà des questions d'urbanisme, l'architecte n'a pas pour mission de s'assurer de la compatibilité des différentes réglementations administratives spécifiques susceptibles de s'appliquer au projet envisagé par le maître de l'ouvrage. C'est ainsi au seul client de prendre attache avec les administrations concernées par son projet pour s'assurer de sa faisabilité au regard des règles applicables à son projet.

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

La compagnie : MAF

Par le contrat n° : 154690B

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

ARTICLE 12 – PROPRIETE INTELLECTUELLE

Le client 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 correspondant à la mission qu'il a réalisée. Il ne peut pas faire usage des prestations pour lesquelles il ne se serait acquitté des honoraires correspondants. Dans l'hypothèse où le client poursuit, sans le concours de l'architecte, auteur d'une œuvre architecturale, 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 client.

Le client appose le nom de l'architecte et la date d'achèvement de l'ouvrage sur l'une des façades extérieures en application de l'article L. 650-2 du Code du patrimoine, selon les modalités convenues entre les parties.

ARTICLE 13 – 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 15.4 (résiliation sur initiative du client) dans le cas où la suspension du contrat résulte d'une faute de l'architecte.

ARTICLE 14 – LITIGES

Article 14.1 – Demande de règlement amiable d'un litige sur initiative de l'architecte ou du client non consommateur

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 l'architecte relève, 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.

Article 14.2 – Demande de règlement amiable d'un litige sur initiative d'un client consommateur

En cas de litige, le maître d'ouvrage s'il est un consommateur peut saisir le médiateur de la consommation s'il justifie avoir préalablement adressé une réclamation écrite à l'architecte restée sans suite ou n'ayant pas aboutie à la résolution du litige.

La saisine du médiateur n'est pas conditionnée à l'absence de déclaration préalable du sinistre auprès de l'assureur de l'architecte. Toutefois, le consommateur ne pourra pas saisir le médiateur de la consommation si l'assureur du professionnel a expressément déclaré prendre en charge le sinistre subi par le consommateur. Le recours au médiateur de la consommation est gratuit pour le client consommateur.

Au titre du présent contrat, le médiateur de la consommation compétent est :

Médiation de la consommation & patrimoine: 12 square Desnouettes 75015 PARIS

contact@mcpmediation.org

<https://mcpmediation.org/contact/>

[référéncé sur le portail de la Médiation de la consommation](#)

Si le processus de médiation n'aboutit pas ou si l'objet du litige n'entre pas dans le champ d'application de la médiation de la consommation, les parties saisissent 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.

ARTICLE 15 – RESILIATION DU CONTRAT

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

Article 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 les modalités de paiement de ses prestations et de remboursement éventuels de ses frais.

Article 15.2 – Résiliation sans faute

Le client 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 9.2
- d'une indemnité de résiliation égale à **20** % (plafonnée à 20 %) de la partie des honoraires qui lui aurait été versée si sa mission n'avait pas été prématurément interrompue.

Article 15.3 – Résiliation pour indisponibilité 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 client peut toutefois accepter la continuation du contrat par les ayants-droits architectes.

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

Article 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 client

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 9.2.

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 du client exprimée par écrit,
- immixtion du client 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 client d'une entreprise ne présentant pas les garanties indispensables à la bonne exécution de l'ouvrage,
- violation par le client 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 9.2

ARTICLE 16 – STIPULATIONS PARTICULIERES

Fait en deux exemplaires, à

Le

Le client (signature)

L'architecte (cachet et signature)