



Contrat d'architecte Permis d'aménager d'un lotissement

Référence

1 - PARTIES CONTRACTANTES

L'aménageur

M / Mme contractant en leur nom personnel.

La société n° RCS

Représentée par M/Mme

En qualité de (gérant/président)

Adresse

Téléphone Portable

Courriel Télécopie

L'architecte

M / Mme contractant en son nom personnel.

La société n° RCS

Représentée par M/Mme

En qualité de (gérant/président)

Inscrit(e) au Tableau de l'Ordre
des architectes de la région

Sous le numéro national

Adresse

Téléphone Portable

Courriel Télécopie

Cocher cette case si le contrat est conclu avec un groupement de prestataires disposant de compétences en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage. Dans ce cas, une annexe 1 précise la composition de ce groupement.

2 - OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet de régir les relations entre l'architecte et l'aménageur, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'un lotissement.

Le terrain à aménager est désigné ci-après :

Adresse

Références cadastrales

Surface foncière du terrain :

m²

Zonage :

L'aménageur est :

Propriétaire du terrain à aménager ou son mandataire

Autorisé par le propriétaire à exécuter l'opération d'aménagement

Description du programme prévisionnel

(Nombre de lots ou de macro-lots, taille des lots ou des macro-lots, nombre de logements prévus sur chaque lot, divisibilité des lots, etc.)

3 - PIÈCES CONTRACTUELLES

Les pièces constitutives du contrat sont les suivantes :

Le présent contrat

L'annexe 1 qui définit la composition du groupement des prestataires de services titulaires de la mission

L'annexe 2 « annexe financière » qui détaille le montant de la rémunération de l'architecte

L'annexe 3 qui définit la répartition des tâches entre les différents membres du groupement

Ces pièces sont complémentaires et indissociables.

Ce contrat fait suite ne fait pas suite à un contrat pour études préliminaires. Le cas échéant, ces études sont annexées au présent contrat.

4 - AUTRES PRESTATAIRES INTERVENANT DANS L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dans le cadre de cette opération, l'aménageur fait appel, par contrats séparés, à une équipe de prestataires disposant des compétences suivantes :

Géomètre

BET Loi sur l'eau

Société de reconnaissance des sols

Ecologue (BET Environnement)

Bureau d'études VRD

L'aménageur communique à l'architecte la liste nominative des intervenants avec lesquels il a passé des contrats séparés ainsi que le contenu de leurs missions respectives.

5 - DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

Outre les dispositions du présent contrat, les parties s'engagent à respecter les obligations et les droits prévus par les lois et les règlements en vigueur pour chacune d'entre elles, notamment :

- l'article L.441-4 du code de l'urbanisme
- 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
- les articles L.111-1 et suivants du code de la propriété intellectuelle.

5.1 - Droits et obligations de l'aménageur

▪ Programme et contraintes

L'aménageur s'oblige à fournir à l'architecte :

- son programme qui définit ses attentes et ses besoins,
- les données juridiques et administratives nécessaires à l'identification des terrains compris dans l'opération d'aménagement, dont notamment les titres de propriété, statut foncier, servitudes, limites séparatives, etc.
- les éventuelles études antérieures ainsi que le cas échéant, leur appréciation par l'administration,
- les données techniques, dont notamment levés de géomètre, plan de bornage, résultats et analyse de la campagne de sondages, contraintes climatiques, sismiques, plans d'exposition aux risques naturels ou technologiques,
- toute demande qu'il effectue auprès de l'administration,
- tout document émanant de l'administration dans le cadre de l'opération d'aménagement.

▪ Autorisation environnementale unique

En application de l'article L.214-3 du code de l'environnement, lorsque le projet est susceptible de présenter des dangers pour la santé et la sécurité publique, de nuire au libre écoulement des eaux, de réduire la ressource en eau, d'accroître notablement le risque d'inondation, de porter gravement atteinte à la qualité ou à la diversité du milieu aquatique, notamment aux peuplements piscicoles, l'aménageur fait les démarches nécessaires pour demander l'autorisation environnementale unique, précédée le cas échéant, du certificat de projet prévu à l'article L.181-6 du même code.

▪ Réunions de coordination

L'aménageur réunit les différents intervenants dans l'opération d'aménagement, à qui il a confié des missions par contrats séparés, afin de coordonner leurs prestations, de définir les orientations et de prendre toute décision nécessaire à l'avancement des études.

Le nombre de réunions de coordination organisées par l'aménageur est de :

Les réunions supplémentaires seront facturées à la vacation au taux horaire de € HT

▪ Approbation des documents établis par l'architecte

L'aménageur examine, en vue de leur approbation, les documents que lui soumet l'architecte à chaque élément de mission. Cette approbation vaut acceptation par l'aménageur de l'avancement de la mission et des honoraires correspondants et vaut ordre de poursuivre la mission. En cas de refus, l'aménageur doit en préciser les motifs par écrit dans les 10 jours suivant la réception des documents. Ce délai peut être réduit sur demande expresse de l'architecte motivée par un degré d'urgence particulier. En l'absence de contestation motivée dans le délai convenu, l'approbation est réputée acquise.

5.2 - Droits et obligations de l'architecte

▪ Information de l'aménageur

L'architecte fournit à l'aménageur toutes les informations utiles sur le déroulement de sa mission.

▪ Sous-traitance

L'architecte peut sous-traiter une partie de sa mission. Il fait accepter les sous-traitants et agréer leurs conditions de paiement par l'aménageur. L'acceptation tacite est réputée acquise à défaut de refus exprès de l'aménageur jours après la proposition de l'architecte.

▪ Responsabilité et assurance professionnelle de l'architecte

L'architecte n'est tenu que dans les limites des responsabilités légales applicables.

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

L'architecte supporte les conséquences financières de sa responsabilité dans les limites des plafonds de garantie fixés dans son contrat d'assurance. L'architecte est assuré contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité professionnelle auprès de :

la compagnie :

par contrat n° :

6 - DÉFINITION DES MISSIONS

La mission confiée à l'architecte par l'aménageur 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.

6.1 - Études préalables et avant-projet

▪ Analyse de l'état initial du site

L'analyse de l'état initial du site a pour objet de :

- repérer sur les lieux, le type de paysage environnant à l'aide de cartes, photos panoramiques, dessins, documents existants, relevé des qualités ou défauts de l'horizon entourant la zone à aménager,
- désigner les points forts de l'environnement susceptibles d'orienter la composition urbanistique,
- analyser la consistance des lieux étudiés: végétation existante, nuisances, accidents topographiques, mares, cours d'eau, etc.,
- analyser le fonctionnement actuel de la circulation des piétons et des véhicules, analyser la « pratique » actuelle des lieux,
- analyser les liaisons avec les espaces bâtis et non bâtis extérieurs au terrain à aménager,
- établir l'état des risques naturels, miniers et technologiques lorsque la commune sur laquelle est implanté le terrain est soumise à cette obligation.

▪ Avant-projet

L'avant-projet a pour objet d'établir des recommandations sur les solutions d'aménagement et sur le type de paysage urbain à créer.

L'architecte remet à l'aménageur :

- un plan d'organisation du végétal, élément primordial du paysage urbain,
- un plan d'organisation des espaces à bâtir et des espaces non-bâtis: répartition des logements, des activités, des équipements collectifs,
- un plan d'organisation des flux de circulation à l'extérieur et à l'intérieur de la zone,
- une notice écrite préconisant l'utilisation souhaitable ou l'aménagement des sols (pentes, à plats, vues à conserver ou à créer, mouvements de sol) et la solution à envisager pour créer le paysage urbain recommandé. Cette notice précise si les solutions proposées sont en cohérence ou nécessitent une adaptation des documents d'urbanisme existants (PLU, OAP, etc.).

6.2 - Mise au point de l'avant-projet d'aménagement et établissement du schéma d'aménagement

▪ Présentation de l'avant-projet d'aménagement aux élus

L'architecte participe à la réunion de présentation du projet d'aménagement aux élus des collectivités territoriales compétentes. Cette réunion est organisée à l'initiative de l'aménageur.

▪ Préparation des documents nécessaires à l'organisation de la concertation publique et participation aux réunions

Lorsque le projet d'aménagement est soumis à concertation publique, l'architecte prépare les documents destinés à être présentés au public et participe aux réunions de concertation publique.

Les documents sont remis :

sur support papier au format

sur support informatique au format

▪ Établissement d'un schéma d'aménagement

L'architecte établit, en accord avec l'aménageur, un schéma d'aménagement, sous la forme d'un document graphique établi à une échelle allant de 1/2000 à 1/500. Il définit l'organisation générale de l'opération, en localisant les espaces bâtis (logements, activités), les équipements d'infrastructure et de superstructure et les espaces non bâtis.

Il est présenté à la collectivité territoriale compétente ainsi qu'aux éventuels autres intervenants (conseil départemental, Architecte des Bâtiments de France, etc.).

6.3 - Établissement du projet architectural, paysager et environnemental

L'architecte conçoit le projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement mentionné à l'article L. 441-4 du code de l'urbanisme afin de permettre l'aménagement des espaces publics en prenant en compte la conception des formes urbaines, leur inscription dans le paysage, leur adaptation aux caractéristiques environnementales, la bonne implantation des constructions, des plantations et des infrastructures.

Le projet s'appuie sur une analyse contextuelle du site dans la commune à différentes échelles (flux, liaisons, rapport aux équipements existants et à venir, etc.)

Il comporte au moins les documents graphiques et écrits suivants :

■ Un plan de situation du terrain

Ce plan localise le terrain à l'intérieur de la commune afin de déterminer les règles d'urbanisme applicables et les servitudes existantes. Ce plan est établi à une échelle de 1/20 000 ou 1/25 000 pour un projet situé en zone rurale et de 1/2000 ou 1/5000 pour un projet situé en ville.

Les points et les angles des prises de vue de deux photographies (environnement proche et paysage lointain) sont reportés sur le plan de situation.

■ Une notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu qui précise

- L'état initial du terrain à aménager et de ses abords

Ce plan fait apparaître les constructions et la végétation et les éléments paysagers existants, les équipements publics qui desservent le terrain, ainsi que, dans le cas où la demande ne concerne pas la totalité de l'unité foncière, la partie de celle-ci qui n'est pas incluse dans le projet d'aménagement. Les points et les angles des prises de vues des deux photographies à joindre dans le dossier (environnement proche et paysage lointain) sont reportés sur ce plan de masse.

- Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :
 - l'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé,
 - la composition et l'organisation du projet, la prise en compte des constructions ou paysages avoisinants, le traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs et les solutions retenues pour le stationnement des véhicules,
 - l'organisation et l'aménagement des accès au projet,
 - le traitement des parties du terrain situées en limite du projet,
 - les équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets.

■ Un plan de composition d'ensemble du projet coté et des plantations à conserver ou à créer

Ce plan coté dans les trois dimensions décrit le terrain après la réalisation du projet d'aménagement. Il fait apparaître la répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative.

■ Deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel

Ces vues et coupes présentent le profil du terrain avant et après les travaux et permettent d'apprécier l'impact des travaux d'aménagement sur le sous-sol.

■ Une photographie situant le terrain dans l'environnement proche

Elle permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains qui jouxtent.

■ Une photographie situant le terrain dans le paysage lointain

Elle permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains avoisinants.

Lorsque le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, ce document n'a pas à être remis.

■ Le programme des travaux d'aménagement concernant la viabilisation du terrain

Le programme, présenté sous forme de note, indique les caractéristiques des ouvrages à réaliser, le tracé des voies, l'emplacement des réseaux et les modalités de raccordement aux bâtiments qui seront édifiés par les acquéreurs de lots ainsi que les dispositions prises pour la collecte des déchets.

■ Les plans des travaux d'aménagement de viabilisation du terrain

Ces plans indiquent le positionnement de chaque réseau existant et futur et l'implantation exacte de la voirie.

■ Un document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments

Ce document graphique présenté sous forme de photomontage, de croquis ou de perspective, permet d'apprécier l'aspect esthétique et fonctionnel du futur lotissement et situe le projet par rapport aux constructions avoisinantes et au paysage.

6.4 - Établissement d'un projet de règlement de lotissement

Lorsqu'il est nécessaire d'apporter des précisions aux règles d'urbanisme définies dans les plans locaux d'urbanisme ou les cartes communales approuvés (modalités d'implantation des volumes bâtis, aspect extérieur, clôtures, plantations...), ou en l'absence de document d'urbanisme approuvé, l'architecte établit un projet de règlement de lotissement qui est joint au dossier de demande de permis d'aménager.

Lorsqu'une partie du programme d'aménagement est affectée à des logements sociaux, le règlement indique le pourcentage qui y est consacré.

Ce document est destiné à être remis à tout acquéreur d'un lot ou d'un macro-lot.

6.5 - Dossier de demande de permis d'aménager

L'architecte établit les documents graphiques et pièces écrites de sa compétence, nécessaires à la constitution du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme suivant la réglementation en vigueur. Il assiste l'aménageur pour la constitution du dossier administratif.

L'aménageur signe tous les documents nécessaires, y compris les pièces graphiques. Cette formalité vaut approbation par lui du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme. Il dépose le dossier de demande d'autorisation auprès des services instructeurs.

Postérieurement au dépôt de la demande d'autorisation, l'architecte assiste l'aménageur, à sa demande, dans ses rapports avec l'administration. L'aménageur 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.

6.6 - Établissement des documents nécessaires à la commercialisation par l'aménageur des lots ou des macro-lots

■ Établissement du cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères annexé au cahier des charges du lotissement

L'architecte établit un cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères ayant pour objet de définir les règles à suivre par les acquéreurs et leurs maîtres d'œuvre afin de garantir une cohérence d'ensemble au projet d'aménagement.

Ce document qui distingue les prescriptions à suivre pour les lots individuels et les lots collectifs indique :

- le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur chaque lot ou macro-lot,
- l'implantation du bâti (règles de recul et d'alignement par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives),
- la hauteur, la volumétrie et l'écriture architecturale des constructions,
- les règles en matière d'enveloppe du bâtiment, de composition et traitement des façades, de toitures,
- le choix de matériaux (matériaux de parement, colorimétrie et aspect écologique),
- les ouvertures (type et matériaux),
- l'accès aux parcelles et les règles en matière de stationnement,
- les prescriptions paysagères : gestion des limites et des plantations.

L'architecte établit, pour chaque lot ou macro-lot individuel et collectif, une fiche technique précisant les contraintes physiques et architecturales qui conditionnent l'obtention du permis de construire des ouvrages. Cette fiche technique n'a pas de caractère contractuel en matière de cotations des limites ou de bornage.

■ Assistance à l'établissement du cahier des limites des prestations annexé au cahier des charges du lotissement

L'architecte assiste l'aménageur dans la mise au point du cahier des limites de prestations ayant pour objet de définir les prestations réalisées par l'aménageur et celles restant à la charge de l'acquéreur des lots ou des macro-lots.

6.7 - Cahier des prescriptions à respecter par les acquéreurs pour les opérations comportant des constructions accolées

Lorsque l'opération d'aménagement comporte des constructions accolées, l'architecte établit un cahier des prescriptions comprenant, pour chaque lot individuel, les documents suivants :

- plan de masse de l'ilot à lotir comportant l'organisation des espaces collectifs urbains,
- limites des parcelles avec indication de la surface constructible,
- alignements imposés ou conseillés,
- position et calage des façades imposés ou conseillés,
- position des accès et annexes de bâtiments,
- plantations et clôtures à créer ou à préserver,
- numéro du lot, surface définitive et exacte au mètre carré près sur la base des informations fournies par le géomètre,
- plan reproductible au format 21 x 29,7 cm,
- plan de situation, orienté, avec emprise du terrain et son environnement,
- croquis et perspectives destinés à préciser les détails de traitement ou du paysage urbain à créer.

L'ensemble de ces documents constitue la pièce contractuelle technique liant l'aménageur à l'acquéreur du terrain.

L'aménageur peut demander la réalisation de ce cahier des prescriptions pour tout autre type d'opération d'aménagement.

6.8 - Mission de coordination des demandes de permis de construire faites par les acquéreurs de parcelles

L'aménageur s'engage à insérer dans chaque promesse de vente et acte de vente d'un lot ou d'un macro-lot une clause imposant à l'acquéreur de faire appel à l'architecte dans le cadre d'une mission de conseil et de coordination des demandes de permis de construire.

Cette clause précise le contenu de la mission que l'acquéreur confie à l'architecte ainsi que le montant de la rémunération de l'architecte qui est sa charge.

L'architecte est chargé d'une mission de conseil et de renseignement auprès de l'acquéreur, du concepteur ou des constructeurs intervenants pour la construction sur les parcelles de l'opération.

Sur présentation par l'acquéreur, il examine le projet avant le dépôt de la demande de permis de construire et délivre son visa avec ou sans réserves. Ce visa est joint à la demande de permis de construire déposée par l'acquéreur.

Cette mission comprend la rédaction d'un mode opératoire entre les acquéreurs et l'architecte qui sera joint, par l'aménageur, à l'acte de vente des terrains, pour une meilleure efficacité de la prestation confiée à l'architecte. Ce document comprend également une liste de points de contrôle pour aider les acquéreurs à constituer leur demande de permis de construire.

7 - MISSIONS COMPLÉMENTAIRES

7.1 - Assistance pour la coordination des différents prestataires intervenant dans l'opération d'aménagement

L'aménageur confie à l'architecte une mission d'assistance pour la coordination des prestations des différents prestataires à qui il a confié des missions par contrats séparés.

La désignation des intervenants se fait en concertation avec l'architecte.

L'architecte réunit les différents intervenants et établit les procès-verbaux.

Il propose à l'aménageur les orientations et décisions à prendre pour l'avancement des études.

- une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par l'aménageur, en fonction du projet et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, eu égard aux incidences du projet sur l'environnement,
- un résumé non technique des informations mentionnées ci-dessus.

Elle peut également comporter toute information supplémentaire, en fonction des caractéristiques spécifiques du projet et des éléments de l'environnement sur lesquels une incidence pourrait se produire (article L.122-3 et article R.122-5 du code de l'environnement).

7.2 - Étude d'impact

Lorsqu'elle est nécessaire en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement, l'architecte établit, en fonction des caractéristiques spécifiques du projet et du type d'incidences sur l'environnement qu'il est susceptible de produire, l'étude d'impact qui comporte au minimum les éléments suivants :

- une description du projet comportant des informations relatives à la localisation, à la conception, aux dimensions et aux autres caractéristiques pertinentes du projet,
- une description des incidences notables probables du projet sur l'environnement,
- une description des caractéristiques du projet et des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser les incidences négatives notables probables sur l'environnement,

7.3 - État des lieux des principaux équipements collectifs de superstructure

L'architecte établit une carte des équipements collectifs de superstructure (bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, écoles, etc.) susceptibles d'être utilisés par les usagers et habitants de l'espace à aménager.

7.4 - Assistance pour le choix du mobilier urbain

L'architecte assiste l'aménageur dans la définition et le choix des équipements mobiliers urbains.

Il est chargé du suivi de la mise en œuvre de ce mobilier afin d'assurer les échanges avec le constructeur et la bonne réalisation du mobilier.

8 - CONTENU DE LA MISSION ET RÉMUNÉRATION DE L'ARCHITECTE

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

Le montant de la rémunération de l'architecte est décomposé de la manière suivante :

ÉLÉMENTS DE MISSION	Montant HT	Montant TTC (TVA = 20%)
Études préalables et avant-projet	€	€
Mise au point de l'avant-projet d'aménagement et établissement du schéma d'aménagement	€	€
Présentation de l'avant-projet d'aménagement aux élus	€	€
Préparation des documents nécessaires à la concertation publique	€	€
Établissement du schéma d'aménagement	€	€
Établissement du PAPE	€	€
Établissement d'un projet de règlement de lotissement	€	€
Dossier de demande de permis d'aménager	€	€
Établissement des documents nécessaires à la commercialisation des lots ou des macro-lots	€	€
Cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères	€	€
Cahier des limites de prestations	€	€
Cahier des prescriptions à respecter par les acquéreurs	€	€
Sous-total 1	€	€
Missions complémentaires		
Assistance pour la coordination des prestataires	€	€
Étude d'impact	€	€
État des lieux des principaux équipements collectifs de superstructure	€	€
Assistance pour le choix du mobilier urbain	€	€
Sous-total 2	€	€
Total (ST 1 + ST2)	€	€

Avant de poursuivre, il est préférable de cliquer sur le bouton "Recalculer"

Cocher cette case si une annexe 2 détaille le montant de la rémunération de l'architecte

Rémunération de la mission de coordination des demandes de permis de construire

La mission de coordination architecturale des permis de construire de l'opération d'aménagement est rémunérée par les acquéreurs de la manière suivante :

Coordination des demandes des PC des lots individuels :
 € HT par permis de construire instruit

Coordination des demandes de PC des collectifs et groupe d'habitations :
 € HT par m² de surface de plancher

Le nombre maximum de visas par demande de permis de construire est fixé à

Lorsque l'acquéreur confie à l'architecte une mission comportant l'établissement du projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire, son visa n'est pas requis.

Les honoraires de l'architecte sont réglés par chaque acquéreur :
 au moment de la remise du visa sur le projet de demande de permis de construire
 au moment du dépôt de la demande de permis de construire auprès des services instructeurs

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

DÉSIGNATION		Quantité	Prix unitaire	Montant € HT
Participation aux réunions de coordination				€ HT
Déplacements	visites	km	€/km	€ HT

DÉSIGNATION		Prix forfaitaire	Montant € HT
Reprographie, papeterie			€ HT
Téléphone, télécopies			€ HT
Assurances professionnelles			€ HT
Autres frais			€ HT
			€ HT

Total des frais estimés pour la mission			€ HT
Taux de TVA applicable			%
Soit : montant estimé des frais			€ TTC

[Avant de poursuivre, il est préférable de cliquer sur le bouton "Recalculer"](#)

▪ Échelonnement 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 à l'aménageur.

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

Les dossiers correspondant à chaque élément de mission du contrat sont fournis en 1 seul exemplaire à l'aménageur.

Les documents graphiques sont établis :

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

▪ Délais de paiement

L'aménageur s'engage à verser les sommes dues à l'architecte pour l'exercice de sa mission dans un délai maximum de jours à compter de la date de réception de la facture.

Passé ce délai, des intérêts moratoires, calculés sur le montant TTC, sont dus au taux légal, sans mise en demeure préalable. Le taux légal à prendre en compte est le taux directeur semestriel de la Banque centrale européenne (BCE), en vigueur au 1er janvier ou au 1er juillet, majoré de 10 points.

Lorsque le contrat est signé entre professionnels, tout retard de règlement ouvre également droit au paiement d'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement d'un montant de 40 euros. Cette indemnité qui n'est pas soumise à TVA est due sans mise en demeure préalable.

9 - DÉLAIS D'EXÉCUTION ET DÉLAIS D'APPROBATION

ÉLÉMENTS DE MISSIONS	Délai d'exécution des prestations (semaines)	Délai d'approbation par l'aménageur (semaines)
Études préalables et avant-projet		
Mise au point de l'avant-projet d'aménagement et établissement du schéma d'aménagement		
Établissement du PAPE		
Établissement d'un projet de règlement de lotissement		
Dossier de demande de permis d'aménager		
Établissement des documents nécessaires à la commercialisation des lots ou des macro-lots		
Cahier des prescriptions à respecter par les acquéreurs		
Missions complémentaires		
Assistance pour la coordination des prestataires		
Étude d'impact		
État des lieux des principaux équipements collectifs de superstructure		
Assistance pour le choix du mobilier urbain		

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

- la date de signature du présent contrat pour la réalisation des études préalables,
- la date de réception des documents approuvés par le maître d'ouvrage pour les autres éléments de mission.

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

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

- Aucune pénalité ne saurait toutefois être appliquée dans les cas suivants
- si le retard est imputable à l'aménageur,
 - en cas de force majeure, étant précisé qu'au sens du présent contrat, est considéré comme un cas de force majeure, tout fait ou circonstance inévitable, imprévisible, indépendant de la volonté des parties et qui ne peut être empêché par ces dernières.

10 - FIN DE LA MISSION

La mission de l'architecte prend fin à la remise à l'aménageur des documents nécessaires à la commercialisation des lots et macro-lots.

La passation ultérieure d'une mission de maîtrise d'œuvre fait l'objet d'un contrat séparé.

11 - MODIFICATION DU CONTRAT - PRESTATIONS OU CHARGES SUPPLÉMENTAIRES

Toute augmentation de la mission, toute remise en cause du programme ou du calendrier de réalisation, toute modification des documents approuvés, tout dossier de permis d'aménager modificatif, demandé par l'aménageur ou imposé par un tiers, entraîné par un changement de réglementation ou

rendu nécessaire par des aléas administratifs, juridiques, techniques ou commerciaux imprévisibles donnent lieu à l'établissement d'un avenant qui fixe notamment les honoraires correspondants.

12 - PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

L'architecte dispose, en tant qu'auteur, du droit au respect de son nom, de sa qualité et de son œuvre. L'aménageur, ou ses ayants droit, jouit du droit de représentation et du droit de reproduction de toute ou partie des plans,

dessins, textes réalisés dans le cadre de l'exécution du présent contrat. Il mentionne le nom de l'architecte dans tous les documents qu'il exploite.

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, retard dans la modification des d'urbanisme, etc.) Dans ce cas, la suspension ne peut intervenir qu'après mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, 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 lettre recommandée avec accusé de réception.

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.

14 - 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. L'aménageur peut toutefois accepter la continuation du contrat par les ayants droit architectes.

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

15 - RÉSILIATION

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

15.1 - Résiliation d'un commun accord

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

15.2 - Résiliation sans faute

L'aménageur peut mettre fin au contrat pour un motif autre qu'une faute de l'architecte.

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

- des honoraires correspondant aux missions exécutées et frais au jour de cette résiliation, conformément à l'article 8 du présent contrat,
- des intérêts moratoires visés à l'article 8,
- d'une indemnité de résiliation égale à 20 % de la partie des honoraires qui lui aurait été versée si sa mission n'avait pas été prématurément interrompue.

15.3 - Résiliation pour faute

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

■ Résiliation sur initiative de l'aménageur

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

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

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

▪ Résiliation sur initiative de l'architecte

La résiliation du présent contrat ne peut intervenir sur initiative de l'architecte que pour des motifs justes et raisonnables tels que :

- perte de confiance manifestée par l'aménageur,
- immixtion de l'aménageur 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,
- violation par l'aménageur d'une ou de plusieurs clauses du présent contrat.

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

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

16 - LITIGES

En cas de différend portant sur le respect des clauses du présent contrat, les parties conviennent de saisir le Conseil régional de l'ordre des architectes dont relève l'architecte, avant toute procédure judiciaire, sauf

conservatoire. Le Conseil régional peut, soit émettre un avis sur l'objet du différend, soit organiser une procédure de règlement amiable. En matière de recouvrement d'honoraires, la saisine du Conseil régional est facultative.

17 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les parties conviennent des dispositions particulières ci-après

Fait à :

le

L'architecte (cachet et signature)

L'aménageur (signature)