

Référence

1 PARTIES CONTRACTANTES

Le maître d'ouvrage

M / Mme _____ contractant en leur nom personnel.

La société _____ n° RCS _____

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

Adresse _____

Téléphone _____

Courriel _____

L'architecte

M / Mme _____ contractant en son nom personnel.

La société _____ n° RCS _____

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

Inscrit(e) au Tableau de l'Ordre des Architectes de la Région _____

Sous le numéro national _____

Adresse _____

Téléphone _____

Courriel _____

2 OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet de régir les relations entre l'architecte et le maître d'ouvrage, propriétaire, dans le cadre d'une opération de rénovation dont le montant estimé est inférieur à 50 000 € HT.

Elle concerne le logement désigné ci-après :

Adresse de réalisation des travaux : _____

Nature du logement :

Maison individuelle

Appartement

Année d'achèvement : _____

Ce contrat fait suite à la mission d'évaluation architecturale et écologique réalisée par contrat signé le _____. Dans ce cas, le rapport sur la qualité du logement et de son potentiel est annexé au présent contrat.

ne fait pas suite à une mission d'évaluation architecturale et écologique, qui peut être confiée par mission complémentaire

3 ENVELOPPE FINANCIERE DU MAITRE D'OUVRAGE

Au jour de la signature du contrat, le maître d'ouvrage déclare disposer d'une enveloppe financière de : _____ € TTC pour la réalisation du programme de travaux de rénovation suivant :

(Énumérer les travaux de rénovation acceptés par le maître d'ouvrage et ceux qu'il souhaite réaliser lui-même)

Il est informé qu'à ce montant s'ajoutera le montant des honoraires forfaitaires de l'architecte et le cas échéant des frais.

Le maître d'ouvrage souhaite que ces travaux soient réalisés :

dans un délai de [] semaines à compter de la date de signature du présent contrat

avant le [] (compléter avec une date précise)

4 COORDINATION SECURITE ET PROTECTION DE LA SANTE

Les travaux d'entretien usuel, de réfection, de réparation d'électricité ou de plomberie n'entrent pas dans le champ d'application de la coordination SPS.

Toutefois, si les travaux envisagés sont entrepris pour l'usage personnel du maître d'ouvrage et qu'ils consistent en une opération de rénovation ou d'entretien structurante, c'est-à-dire touchant à la structure même du bâtiment ou à des éléments de clos et de couvert, la mission de coordination est attribuée à l'architecte pendant la phase de conception, d'étude et d'élaboration du projet, et à celui qui assure la maîtrise du chantier, c'est-à-dire, dans la pratique, soit l'entreprise générale, soit à l'entreprise qui exécute le « gros œuvre » ou le « lot principal » pendant la phase de réalisation de l'ouvrage (article L.4532-7 du code du travail).

5 CONTENU DE LA MISSION COMPLETE

La mission confiée à l'architecte par le maître d'ouvrage est définie 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.

5.1 - La phase d'études du projet de rénovation et de choix des entreprises

La conception du projet de rénovation

Sur la base des préconisations de travaux établies à l'issue de l'évaluation architecturale et écologique, compatibles avec le budget du maître d'ouvrage, l'architecte propose un projet comportant une proposition de rénovation traduisant les éléments majeurs du programme défini par le maître d'ouvrage.

L'architecte établit les plans des différents niveaux et, éventuellement, certains détails et croquis permettant d'exprimer la volumétrie d'ensemble.

L'architecte se prononce sur l'adéquation de l'enveloppe financière et du calendrier annoncé par le maître d'ouvrage.

L'architecte remet au maître d'ouvrage dans un délai de [] les documents sur support papier.

Le maître d'ouvrage examine la proposition et valide, dans un délai de [] la solution qu'il retient en apposant sa signature et la date sur les plans.

L'architecte établit, dans un délai de [] une estimation du coût prévisionnel des travaux par corps d'état ; cette estimation tient compte de l'ensemble des travaux nécessaires à la rénovation déduction faite du montant des travaux que se réserve le maître d'ouvrage. Il établit dans le même délai le calendrier de leur réalisation.

Le maître d'ouvrage valide, dans un délai de [] l'estimation du coût prévisionnel des travaux et le calendrier en apposant sa signature sur les documents. En cas d'incompatibilité, les parties conviennent de se rencontrer pour déterminer la suite à donner à l'exécution du présent contrat.

Autorisation d'urbanisme : demande de déclaration préalable

Dans le cas où une déclaration préalable est requise, l'architecte est chargé d'établir les documents graphiques et pièces écrites nécessaires à la demande d'autorisation et d'assister le maître d'ouvrage pour la constitution du dossier administratif.

Le maître d'ouvrage, après avoir signé tous les documents, y compris les documents graphiques, dépose le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme auprès du service instructeur.

Cette mission donne lieu à une rémunération complémentaire spécifique.

Assistance pour la passation des marchés de travaux

Le maître d'ouvrage décide, à la signature du contrat, de faire appel ou non à la concurrence entre les entreprises.

Le maître d'ouvrage dresse, avec l'aide de l'architecte, la liste des entreprises à consulter.

L'architecte procède à l'analyse comparative des offres des entreprises, établit son rapport, propose au maître d'ouvrage la liste des entreprises à retenir, disposant de préférence de la mention RGE, et met au point les pièces constitutives des contrats de travaux.

L'architecte déconseille le choix d'une entreprise si elle lui paraît, notamment, ne pas présenter les garanties suffisantes ou ne pas justifier d'une assurance apte à couvrir ses risques professionnels. Si le maître d'ouvrage ne suit pas les préconisations de l'architecte, il en assume les conséquences.

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

Le maître d'ouvrage convient avec l'architecte et les entreprises de la date d'ouverture du chantier, et lorsqu'elle est requise, signe et transmet à l'autorité compétente la Déclaration d'Ouverture de Chantier.

5.2 - La phase de réalisation des travaux par les entreprises

La direction de l'exécution des contrats de travaux

Sur proposition de l'architecte, le maître d'ouvrage signe le planning général de déroulement des travaux.

L'architecte organise et dirige les réunions de chantier et en rédige les comptes rendus, qu'il diffuse, dans un délai de 48 heures, aux entreprises et au maître d'ouvrage.

La fréquence moyenne des réunions de chantier organisées par l'architecte est [] (cette fréquence étant à adapter en fonction des périodes de congés, d'intempéries, etc.).

L'architecte vérifie l'avancement des travaux et leur conformité avec les pièces du contrat de travaux. Il vérifie les factures des entrepreneurs dans un délai de 5 jours à compter de leur réception et établit les propositions de paiement. Il vérifie les factures finales des entreprises dans un délai de 15 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 le maître d'ouvrage a réalisés lui-même.

Le maître d'ouvrage 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.

5.3 - La phase de réception des travaux

Lorsque les travaux sont terminés, la réception intervient à la demande soit des entreprises soit du maître d'ouvrage.

La réception est prononcée par le maître d'ouvrage, 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 maître d'ouvrage pour la réception des travaux : il organise une visite contradictoire des travaux en vue de leur réception, rédige les procès-verbaux et établit la liste des réserves éventuellement formulées par le maître d'ouvrage au cours de la réception. Le maître d'ouvrage ou son représentant et les entreprises signent les procès-verbaux.

Postérieurement à la réception sans réserve ou à la levée des réserves formulées à la réception, les entreprises deviennent les interlocuteurs directs du maître d'ouvrage 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 maître d'ouvrage 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 maître d'ouvrage adresse une lettre de mise en demeure à l'entreprise concernée. L'architecte constate la suite donnée à cette mise en demeure.

La mission 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.

Après la réception, le maître d'ouvrage transmet, lorsqu'elles sont requises, la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux à la mairie ainsi que les attestations relatives au respect des règles de construction.

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est établie et signée par l'architecte.

6 REMUNERATION DE L'ARCHITECTE

Pour la mission qui lui est confiée, l'architecte est rémunéré, exclusivement par le maître d'ouvrage, 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 pour la mission complète est décomposé de la manière suivante :

MISSION COMPLETE	Honoraires HT	Honoraires TTC (taux de TVA %)
Phase d'études du projet de rénovation et de choix des entreprises		
La phase de réalisation des travaux par les entreprises		
La phase de réception des travaux		

Le maître d'ouvrage s'engage à verser les sommes dues à l'architecte pour l'exercice de sa mission dans un délai maximum 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.

Toute augmentation de la mission, toute remise en cause du programme ou du calendrier de réalisation, donnent lieu à l'établissement d'un avenant qui fixe notamment les honoraires supplémentaires correspondants.

7 MISSION COMPLEMENTAIRE D'EVALUATION ARCHITECTURALE ET ECOLOGIQUE

Le maître d'ouvrage confie à l'architecte une mission d'évaluation architecturale et écologique d'un bien immobilier et d'analyse de ses potentialités.

A l'issue de sa mission, l'architecte remet au maître d'ouvrage un rapport qui le renseigne sur la qualité de son logement et son potentiel, notamment au regard des règles urbaines et qui comprend un audit énergétique effectué à l'aide d'un logiciel thermique OSCAR ou autres et une liste de préconisations de travaux. L'architecte informe également le maître d'ouvrage de l'existence d'aides publiques dont il pourrait bénéficier pour la rénovation énergétique de son bien.

Le rapport signé par les deux parties est fourni en 1 seul exemplaire au maître d'ouvrage.

Cette mission donne lieu à une rémunération complémentaire spécifique définie à l'article 11 du présent contrat.

8 ASSURANCE

▪ Assurances du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage déclare avoir été informé par l'architecte de l'obligation de souscrire, avant l'ouverture du chantier, une assurance de dommages à l'ouvrage, conformément à l'article L 242-1 du code des assurances, notamment lorsque les travaux de rénovation touchent la structure ou la conservation du bâtiment (ravalement, mur porteur, etc.).

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.

▪ Assurance professionnelle de l'architecte

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° _____

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

9 RESILIATION

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.

Les honoraires correspondant aux missions exécutées au jour de cette résiliation sont dus.

10 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.

11 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les parties conviennent des dispositions particulières ci-après :

Fait à :

le

L'architecte (cachet et signature)

Le maître d'ouvrage (signature)