

CONTRAT D'ARCHITECTE

Contrat d'études préalables à travaux de rénovation

Référence

ARTICLE 1 - PARTIES CONTRACTANTES

Article 1.1 - Le client

M / Mme contractant en leur nom personnel.

La société

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

N° d'immatriculation au RCS

Adresse

Téléphone

Portable

Courriel

Article 1.2 - L'architecte

M / Mme contractant en son nom personnel.

La société

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

N° d'immatriculation au RCS

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

Sous le numéro national

Adresse

Téléphone

Portable

Courriel

Compagnie d'assurance

Police n°

ARTICLE 2 - EXPOSE LIMINAIRE

Mr et Mme XX ont fait part à l'architecte de leur souhait de réorganiser la distribution de leur logement en créant une pièce à vivre et reprendre totalement la salle de bains tout en profitant des travaux pour diminuer les dépenses énergétiques qu'ils estiment beaucoup trop élevées.

A la suite d'un premier contact avec l'ALEC local un audit énergétique cofinancé par la région a été établi.

Ils recherchent un professionnel pouvant prendre en charge la définition des travaux, effectuer les formalités nécessaires et assurer un déroulement des travaux serein.

L'architecte aidé par les instances professionnelles dont il relève a mis au point une réponse adaptée aux contraintes et aux attentes pour le particulier en simplifiant leur participation. Cette offre se compose notamment de la réalisation des travaux par un groupement momentané d'entreprises comprenant l'architecte, précédée d'une étude préalable consistant principalement à la définition et au chiffrage des travaux

ARTICLE 3 - OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet de régir les relations entre l'architecte et le client, dans le cadre de l'opération de rénovation du logement désigné ci-après :

Nature du logement : Maison individuelle Appartement

Adresse de réalisation des travaux :

Année d'achèvement :

Le client agit en qualité de propriétaire occupant
 copropriétaire bailleur

S'il occupe le logement à rénover, le client, s'il donne suite à la proposition de rénovation, déclare

que le logement sera libéré pendant les travaux

que le logement sera occupé et qu'il sera présent aux horaires suivants :

Le client souhaite que les travaux soient réalisés dans un délai de _____ semaines à compter de :
pour les raisons suivantes :

Le client souhaite se donner la possibilité de se réserver certains travaux étant précisé que ces travaux ne pourront démarrer qu'après réception des travaux confiés au groupement d'entreprises.

Le client déclare disposer d'un budget estimatif de : _____ € TTC pour son projet de rénovation, ce budget comprenant les honoraires et les travaux envisagés.

ARTICLE 4 - DOCUMENTS

Article 4.1 - Pièces contractuelles

Les pièces constitutives du contrat sont les suivantes :

- Le présent contrat
- Les besoins exprimés du client

Ces éléments figurent en annexe (éléments de programmation)

Ces pièces sont complémentaires et indissociables.

Article 4.2 - Documents à fournir par le client

Le client s'engage à remettre à l'architecte, au plus tard sous huitaine à compter de la signature du présent contrat, l'ensemble des documents en sa possession nécessaires à la réalisation de la mission confiée à l'architecte et notamment :

- tous plans, coupes, façades de la construction existante et éléments de surfaces des locaux
- les factures d'électricité, de gaz, et d'une façon générale toutes factures des consommations des 4 dernières années civiles complètes
- tous descriptifs de la construction et des équipements de ventilation, de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire existants
- la liste des travaux réalisés depuis moins de cinq ans, accompagnée des factures correspondantes
- les autorisations administratives (permis de construire, déclaration de travaux, etc.) éventuelles
- tous diagnostics précédemment effectués (DPE, amiante, etc.) dont a connaissance le demandeur
- les deux derniers avis d'imposition.

ARTICLE 5 - CONTENU DE LA MISSION

Article 5.1 - Diagnostic de l'existant et préconisations de travaux d'amélioration

Cette mission comprend une phase de diagnostic de l'existant et des préconisations de travaux de rénovation ou/et d'amélioration de la performance énergétique. Elle fait l'objet d'un rapport de synthèse qui récapitule l'ensemble des éléments décrits ci-après.

5.1.1 - Diagnostic de l'existant

L'architecte analyse les besoins et attentes de son client. Il prend connaissance des données juridiques, techniques et financières qui lui sont communiquées par le client. Ces données comprennent notamment les titres de propriété, le règlement de copropriété, le cahier des charges de lotissement et les éventuelles études ou diagnostics antérieurs (DPE, etc.).

L'architecte s'assure de la faisabilité de l'opération de rénovation au regard des contraintes du bâti existant et se prononce sur l'adéquation du budget estimatif du client avec ses éléments de programmation.

Il liste les qualités architecturales et thermiques existantes de la construction. Il analyse les opportunités qu'elle offre en tenant compte des pathologies visibles éventuelles.

Le client est informé que le diagnostic de l'existant ne permet pas de prévoir les éventuels aléas qui pourraient survenir lors de la réalisation des travaux (site occupé, sondages destructifs non réalisables, etc.).

5.1.2 - Rapport de synthèse

L'architecte établit un rapport de synthèse remis au client comprenant les éléments suivants :

- l'état des lieux du bâti existant, des équipements (chauffage, production d'eau chaude sanitaire, ventilation, etc.) et des comportements d'usages ainsi que l'analyse des différents postes de dépenses énergétiques ;
- des préconisations de travaux d'amélioration envisagés, hiérarchisés si nécessaire par ordre de priorité ;
- le détail des délais généraux prévisionnels depuis la signature du présent contrat jusqu'à l'achèvement des travaux ;
- la liste des entreprises partenaires qui seront appelées à intervenir lors de l'exécution ; le client étant informé que s'il décide de réaliser les travaux, ce sont ces entreprises qui en seront chargées ;
- une estimation globale du coût des travaux de rénovation envisagés détaillée par grands postes ; l'architecte peut consulter à ce stade les entreprises qualifiées pour conforter son estimation ;
- l'identification des sources documentaires (<https://www.faire.gouv.fr/> par exemple) et les sites locaux d'information permettant au client de recenser les aides financières et les dispositifs d'accompagnement de la rénovation énergétique éventuels.

Article 5.2 - Missions optionnelles

5.2.1 - Audit énergétique éligible au financement MaPrimeRénov'

L'architecte réalise cette mission d'audit énergétique selon les modalités prévues par l'arrêté du 25 janvier 2021 modifiant l'arrêté du 14 janvier 2020 relatif à la prime de transition énergétique (*précise le montant de l'aide pour un audit énergétique en fonction du niveau de revenu des ménages*) et l'arrêté du 30 décembre 2017 pris pour l'application de l'article 200 quater du code général des impôts (*détaille les prestations à réaliser et les données à produire dans le cadre de cet audit*).

Il dispose des qualifications requises pour effectuer cet audit énergétique (*formations de type DynaMOE ou Fee Bat 5A-5B*) et fournit au client son certificat de conformité au format PDF (*téléchargeable sur <https://www.faire.gouv.fr/>, rubrique « Audit énergétique »*).

Si cette mission fait partie du contrat, le rapport de synthèse évoqué ci-avant et l'audit réalisé ne constituent qu'un seul document portant le nom d'« audit global (architectural, énergétique et financier) ».

Après échange avec l'architecte, le client choisira le scénario qui lui convient aux fins d'établir le futur marché de travaux réalisé par un groupement momentané d'entreprises

5.2.2 - Projet d'aménagement

Lorsque le projet de rénovation va au-delà de l'amélioration de la performance énergétique du logement du maître d'ouvrage, l'architecte propose un projet d'aménagement traduisant les éléments majeurs du programme défini par le client.

L'architecte établit un schéma d'aménagement exprimé sur la base de documents graphiques dont le niveau de définition correspond à l'échelle de [REDACTED]

Le délai entraîné par ces travaux, leur nature et l'estimation de leurs coûts sont compris dans le rapport de synthèse.

5.2.3 - Mission d'assistance pour la demande d'autorisation d'urbanisme

Dans le cas où une autorisation d'urbanisme est requise, l'architecte établit les pièces graphiques et écrites nécessaires à la demande d'autorisation d'urbanisme et assiste le client pour la constitution du dossier administratif, y compris pour organiser les éventuelles consultations des services instructeurs ou de l'ABF en amont du dépôt du dossier.

Les documents graphiques sont remis au client

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

Le client, après avoir signé tous les documents, y compris les documents graphiques

- dépose le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme auprès du service instructeur.
- missionne l'architecte pour déposer la demande d'autorisation auprès du service instructeur.

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 d'urbanisme, il transmet à l'architecte copie de l'arrêté et de ses éventuelles annexes. Le client procède à l'affichage réglementaire sur le terrain.

ARTICLE 6 - MISSION CONFIEE ET REMUNERATION

Article 6.1 - Rémunération

L'architecte perçoit une rémunération ferme et forfaitaire dont les montants sont définis ci-après

Missions	Montant HT	Taux TVA	Montant TTC	Délai de réalisation de la mission	Point de départ du délai de paiement des honoraires
<input type="checkbox"/> Diagnostic de l'existant / préconisation de travaux				[] semaines à compter de la signature du présent contrat	Facture de l'architecte à la remise du rapport de synthèse
<input type="checkbox"/> Audit énergétique éligible au financement MaPrimeRénov'					
<input type="checkbox"/> Projet d'aménagement					
<input type="checkbox"/> Assistance pour la demande d'autorisation d'urbanisme				[] semaines à compter de la remise du rapport de synthèse	Facture de l'architecte au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme

Le client s'engage à verser les sommes dues 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.

Le taux réduit de TVA (5,5%) s'applique sur les missions d'études confiées à l'architecte sous réserve que les travaux effectués soient eux-mêmes éligibles à ce taux.

Le taux intermédiaire de TVA (10%) s'applique sur les missions confiées à l'architecte seulement si le client lui confie, lors de la réalisation de travaux, une mission de coordination et de suivi et sous réserve que les travaux effectués soient eux-mêmes éligibles à ce taux intermédiaire.

Article 6.2 - Echancier de paiement

1. Signature du présent contrat	%
2. Remise du rapport de synthèse	%
3. Audit énergétique éligible au financement MaPrimeRénov'	%
4. Remise du rapport de synthèse	%
5. Autorisation d'urbanisme	
- Dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme	%
- Obtention de l'autorisation	%

ARTICLE 7 – RESPONSABILITES ET ASSURANCES

Article 7.1 - 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, notamment lorsque les travaux de rénovation touchent à la structure ou à 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 y compris les dommages immatériels, du fait de l'exécution des travaux.

Article 7.1 - Responsabilité professionnelle 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'attestation d'assurance professionnelle de l'architecte est jointe au présent contrat.

ARTICLE 8 - PROTECTION DES DONNEES

Les parties sont respectivement tenues au respect des règles relatives à la protection des données à caractère personnel auxquelles elles ont accès dans le cadre de l'exécution du contrat, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

ARTICLE 9 - MEDIATION DE LA CONSOMMATION

En cas de litige, le client, 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 :

Le Centre de la Médiation de la Consommation des Conciliateurs de Justice (CM2C), désigné par décision du Conseil national de l'ordre des architectes du 27 mai 2021 et agréé par la CECMC, le 10 mai 2022.

La saisine s'effectue par voie électronique <https://www.cm2c.net/>.

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

