



CONTRAT D'ARCHITECTE - MAISON INDIVIDUELLE NEUVE

MISSION PARTIELLE PERMIS DE CONSTRUIRE ET SUIVI DE LA CONFORMITÉ ARCHITECTURALE ETUDES DE PROJET (OPTIONNEL)

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 Portable

Courriel Télécopie

L'architecte

M / Mme contractant en son nom personnel.

La société n° RCS

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

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

Sous le n° national

Adresse

Téléphone Portable

Courriel Télécopie

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 :

2 OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet de régir les relations entre l'architecte et le maître d'ouvrage signataires, dans le cadre d'une opération qui consiste en la réalisation d'une maison d'habitation :

- à usage personnel
- pour un autre usage (location, vente, etc.)

Adresse du terrain : _____

Références cadastrales : _____

Surface foncière du terrain : _____ m² Estimation de la surface habitable : _____ m²

3 PIECES CONTRACTUELLES

Les pièces constitutives du contrat sont les suivantes :

- Le présent contrat
- Les éléments de programmation du maître d'ouvrage
- Les études préliminaires éventuellement réalisées par l'architecte signataire.

Ces pièces sont complémentaires et indissociables.

Ce contrat fait suite ne fait pas suite au contrat pour études préliminaires.

4 ENVELOPPE FINANCIERE DU MAITRE D'OUVRAGE

Au jour de la signature du contrat, le maître d'ouvrage déclare disposer d'une enveloppe financière pour les **travaux** de : _____ € TTC (y compris les VRD - voiries et réseaux divers).

Il est informé qu'à ce montant s'ajoutera le montant des honoraires de l'architecte, et que d'autres dépenses, dont la liste figure en annexe dans le programme, seront à sa charge.

L'article 13 du présent contrat précise si le maître d'ouvrage a, ou non, recours à un ou plusieurs prêts bancaires pour assurer le financement de cette opération.

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 :

- 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 du maître d'ouvrage

- *Programme et contraintes*

Le maître d'ouvrage 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 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, documents photographiques ou autre permettant l'intégration du projet dans le site.

Le maître d'ouvrage 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 formulaire [Cerfa n°14434*03](https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R17295) disponible sur <https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R17295>

▪ *Etudes complémentaires*

Le maître d'ouvrage s'engage à faire réaliser une étude de sol et le calcul du Bbio et à les fournir à l'architecte dans des délais qui lui permettent d'exécuter sa mission conformément au contrat. Les honoraires correspondants sont à la charge du maître d'ouvrage.

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 maître d'ouvrage.

▪ *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.

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.

▪ *Approbation des documents établis par l'architecte*

Le maître d'ouvrage examine, en vue de leur approbation, les documents d'études que lui soumet l'architecte. Il les valide en apposant sa signature et la date sur chacun d'entre eux dans les délais fixés à l'article 9. Cette signature vaut acceptation par le maître d'ouvrage de l'élément de mission concerné, des honoraires correspondants, et notification de poursuivre la mission.

En cas de refus d'approbation, le maître d'ouvrage doit en préciser les motifs, par écrit, avant l'expiration des délais d'approbation fixés à l'article 9 du présent contrat. L'architecte et le maître d'ouvrage déterminent ensemble les suites à donner à la mission de l'architecte.

Tout document émanant du maître d'ouvrage doit être transmis à l'architecte par tout moyen permettant de donner date certaine.

En cas de silence du maître d'ouvrage dans le délai fixé à l'article 9 :

- L'approbation par le maître d'ouvrage des documents établis par l'architecte et des honoraires correspondants est tacite. La mission de l'architecte se poursuit.
- L'architecte se rapproche du maître d'ouvrage pour déterminer les suites de la mission (éléments de mission)

▪ *Informations de l'architecte concernant la suite de la mission*

Le maître d'ouvrage s'engage à communiquer à l'architecte, titulaire de cette mission partielle auteur du projet, les coordonnées 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.

5.2 - Droits et obligations de l'architecte

▪ *Information du maître d'ouvrage*

L'architecte fournit au maître d'ouvrage 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.

▪ *Respect de l'enveloppe financière du maître d'ouvrage*

Lorsque l'architecte a la conviction que le budget dont dispose le maître d'ouvrage est manifestement insuffisant pour l'opération envisagée, il doit l'en alerter.

▪ Réglementation thermique

L'opération est réalisée dans le respect de la réglementation thermique (ou du label désigné à l'article 16 du présent contrat) en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

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 maître d'ouvrage ne pourront en aucun cas introduire un lien entre les performances théoriques et les consommations réelles.

▪ Responsabilité et assurance professionnelle 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 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.

6 COORDINATION SECURITE ET PROTECTION DE LA SANTE

6.1 - Opération de construction pour l'usage personnel du maître d'ouvrage, de son conjoint, de ses ascendants ou de ses descendants

Conformément aux dispositions de l'article L. 4532-7 du code du travail, lorsque les particuliers entreprennent une opération de construction pour leur usage personnel, celui de leur conjoint ou de leurs ascendants ou descendants, la 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, à l'entreprise qui exécute le « gros œuvre » ou le « lot principal » pendant la phase de réalisation de l'ouvrage.

La mission de coordination attribuée à l'architecte prend fin à l'issue de sa mission telle qu'elle est précisée à l'article 7.4 du présent contrat.

Le maître d'ouvrage déclare avoir été informé de l'obligation d'aviser les entreprises que le futur chantier est soumis à coordination et qu'il sera tenu de confier une mission de coordination au titulaire de responsabilité de la maîtrise du chantier.

6.2 - Opération de construction pour un autre usage (location, vente, etc.)

Hormis le cas particulier prévu à l'article L. 4532-7 du code du travail, le maître d'ouvrage a, conformément aux articles L. 4531-1 à L. 4532-18 du code du travail, l'obligation :

- de missionner un Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé dûment habilité, tant pour la phase conception que pour la phase chantier, dès lors que deux entreprises ou deux travailleurs indépendants au moins (sous-traitants compris) interviennent de manière simultanée ou successive sur un chantier.

- de faire parvenir une déclaration préalable à l'Inspection du travail, à l'O.P.P.B.T.P. (Organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics) et à la C.R.A.M. (Caisse régionale d'assurance maladie), dès lors que l'effectif prévisible des travailleurs doit dépasser 20 travailleurs à un moment quelconque des travaux et que la durée du chantier doit excéder 30 jours ouvrés ou

que le volume prévu des travaux doit être supérieur à 500 hommes/jours (articles L. 4532-1 et R. 4532-2 du code du travail).

La mission de coordination SPS peut être confiée soit à l'architecte s'il dispose d'une attestation de compétence, soit à un autre prestataire choisi par le maître d'ouvrage. Dans ce dernier cas, les coordonnées du coordonnateur ainsi que le contenu de sa mission sont communiqués à l'architecte par le maître d'ouvrage.

Dans tous les cas, la mission de coordination SPS est confiée par contrat spécifique et la rémunération est distincte de celle prévue au présent contrat d'architecte.

7 CONTENU DE LA MISSION PARTIELLE

La mission confiée à l'architecte par le maître d'ouvrage est une mission de conception et de suivi de la conformité architecturale en phase chantier, dont les éléments sont définis au présent article. Elle peut être complétée par la mission PRO (à cocher à l'article 7.4).

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.

7.1 - Etudes préliminaires

(Sans objet si un contrat pour « études préliminaires » a été conclu préalablement)

L'architecte analyse le programme, visite les lieux, prend connaissance des données techniques, juridiques et financières qui lui sont communiquées par le maître d'ouvrage. A cette occasion, il émet toutes les observations et propositions qui lui semblent utiles.

Il établit les études préliminaires qui ont pour objet de vérifier la constructibilité de l'opération au regard des règles d'urbanisme, de vérifier sa faisabilité, d'établir une esquisse, ou au maximum deux esquisses du projet répondant au programme.

Il établit une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux et le calendrier prévisible de leur réalisation.

Il se prononce sur l'adéquation de l'enveloppe financière et du calendrier prévisionnel du maître d'ouvrage avec les éléments du programme.

7.2 - Etudes d'avant-projet

L'architecte arrête en plans, coupes et façades les dimensions de l'ouvrage, précise 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. Le niveau de définition correspond généralement à des documents graphiques établis à l'échelle de 1/100 (1 centimètre par mètre).

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

L'architecte établit l'estimation du coût prévisionnel des travaux qui tient compte de l'ensemble des travaux nécessaires à la réalisation de l'ouvrage, déduction faite du montant des travaux que se réserve le maître d'ouvrage.

Les matériaux, procédés constructifs et équipements intérieurs n'étant pas définitivement choisis par le maître d'ouvrage, à ce stade de la conception, l'estimation du coût prévisionnel des travaux, est effectuée sur la base des prix moyens indiqués par l'architecte.

L'estimation du coût prévisionnel est assortie d'un taux de tolérance de 10% en monnaie constante par rapport à l'enveloppe financière du maître d'ouvrage. Cette limite ne vaut que si le programme annexé au présent contrat est inchangé.

Toute modification du programme donne lieu à un avenant.

L'architecte s'assure de la compatibilité de son estimation avec l'enveloppe financière et le calendrier prévisionnel du maître d'ouvrage. En cas d'incompatibilité, les parties conviennent de se rencontrer pour déterminer la suite à donner à l'exécution du présent contrat.

7.3 - Dossier Permis de construire

▪ *Elaboration du dossier de Permis de construire*

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

Il assiste le maître d'ouvrage pour la constitution du dossier administratif après lui avoir indiqué le contenu obligatoire de ce dossier et les pièces dont la fourniture lui incombe.

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

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

▪ *Instruction du Permis de construire*

Postérieurement au dépôt du permis de construire, l'architecte assiste le maître d'ouvrage, à sa demande, dans ses rapports avec l'administration. Le maître d'ouvrage informe l'architecte de tout échange de correspondance avec l'administration. Dès réception du permis de construire, il transmet à l'architecte copie de l'arrêté et de ses éventuelles annexes. Le maître d'ouvrage procède à l'affichage réglementaire sur le terrain.

7.4 - Les études de projet (Optionnel – Cocher cette case si le maître d'ouvrage vous confie cette mission

Au commencement des études de projet, sur la base des propositions de l'architecte, le maître d'ouvrage précise le programme en indiquant notamment 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 correspond généralement à des documents graphiques établis à l'échelle maximale de 1/50 (2 centimètres par mètre) 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 Cahier des Clauses Techniques Particulières (C.C.T.P.) comprenant, pour chaque corps d'état :

- un document écrit descriptif des ouvrages, précisant leur nature et leur qualité; ce document fixe les limites de chaque marché s'il est commun à plusieurs marchés.
- 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.

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

7.5 - Suivi de la conformité architecturale en phase chantier

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, auteur du projet architectural, 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.

▪ *Avis architectural sur les documents d'exécution*

Le maître d'ouvrage s'engage à communiquer les études d'exécution à l'architecte dans un délai de 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 et des performances proposées avec le projet architectural.

L'architecte est tenu de remettre au maître d'ouvrage son avis de conformité architecturale dans un délai de ... jours 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 de l'exécution des contrats de travaux qui sera confiée par le maître d'ouvrage 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 maître d'ouvrage. 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 maître d'ouvrage, 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 maître d'ouvrage de toute modification du programme en cours de chantier.

7.5 - Fin de la mission

La mission de l'architecte s'achève à la remise au maître d'ouvrage, avant la réception, du rapport de conformité architecturale en fin de travaux.

8 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 est négocié sur la base de mission partielle à _____ € HT, soit _____ € TTC

Etant entendu que le maître d'ouvrage 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 maître d'ouvrage.

Il est décomposé de la manière suivante :

ELEMENTS DE MISSION		Pourcentage de la mission	Honoraires HT	Honoraires TTC
ASC	Acompte à la signature du contrat			
EP	Etudes préliminaires			
AVP	Etudes d'avant-projet			
DPC	Dossier de permis de construire			
SCA	Suivi de la conformité architecturale			
PRO	Etudes de projet (OPTIONNEL)			
	TOTAL	100 %	€ HT	€ TTC

En cas d'interruption définitive de la mission, le solde des honoraires dus à l'architecte (droits acquis) 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 14.2 du présent contrat en cas de résiliation sans faute de l'architecte.

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

DESIGNATION		Quantité		Prix unitaire	Montant € HT
Frais d'ouverture de dossier					€ HT
Déplacements en phase études	visites	km		€/km	
Déplacements en phase chantier	visites	km		€/km	€ HT
Reprographie, papeterie, dossiers de consultation, etc.					€ HT
Perspectives et insertions spécifiques					€ HT
Assurances professionnelles (générale et décennale)					€ HT
Autres frais					€ HT
					€ HT
Total des frais estimés pour la mission					€ HT
Taux de TVA applicable					%
Soit : montant estimé des frais					€ TTC

▪ 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 maître d'ouvrage.

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 au maître d'ouvrage.

Les documents graphiques sont établis :

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

▪ Délais de paiement

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.

9 DELAIS D'EXECUTION ET DELAIS D'APPROBATION

ELEMENTS DE MISSION	Délai d'exécution des prestations (préciser jours/semaines)	Délai d'approbation par le maître d'ouvrage (préciser jours/semaines)
Etudes préliminaires, le cas échéant		
Etudes d'avant-projet		
Dossier de demande de permis de construire		
Etudes de projet (si la mission a été confiée)		

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

- la date de signature du contrat pour la réalisation des études préliminaires ou des études d'avant-projet lorsque les études préliminaires ont été confiées par contrat préalable distinct,
- 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 au maître d'ouvrage
- 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 MODIFICATION DU CONTRAT - PRESTATIONS OU CHARGES SUPPLEMENTAIRES

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 de construire modificatif, demandé par le maître d'ouvrage ou imposé par un tiers, entraîné par un changement de réglementation ou rendu nécessaire par des aléas administratifs, juridiques, techniques ou commerciaux imprévisibles, donnent lieu à l'établissement d'un avenant qui fixe notamment les honoraires correspondants.

11 PROPRIETE INTELLECTUELLE

L'architecte dispose, en tant qu'auteur, du droit au respect de son nom, de sa qualité et de son œuvre.

Le maître d'ouvrage 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. Il ne peut pas faire usage des prestations pour lesquelles il ne se serait acquitté des honoraires correspondants.

Le maître d'ouvrage s'engage à se rapprocher de l'architecte s'il envisage une modification de son œuvre en cours de réalisation.

L'architecte dispose du droit de prendre des photographies du bâtiment, y compris des espaces intérieurs, dans des conditions à déterminer avec le maître d'ouvrage le moment venu.

Le maître d'ouvrage 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.

12 INDISPONIBILITE 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 maître d'ouvrage peut toutefois accepter la continuation du contrat par les ayants-droits architectes.

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

13 PROTECTION DES EMPRUNTEURS DANS LE DOMAINE IMMOBILIER

Lorsque le maître d'ouvrage 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).

13.1 - Le maître d'ouvrage 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).

13.2 - Le maître d'ouvrage 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 maître d'ouvrage s'engage au cours de cette période à contacter différents organismes bancaires 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 maître d'ouvrage, 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.

14 RESILIATION

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

14.1 - 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.

14.2- Résiliation sans faute sur initiative du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage 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 [] % (plafonnée à 20 %) de la partie des honoraires qui lui aurait été versée si sa mission n'avait pas été prématurément interrompue

14.3 - 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 maître d'ouvrage*

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 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, par exemple :

- perte de confiance manifestée par le maître d'ouvrage
- immixtion du maître d'ouvrage 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 maître d'ouvrage d'une entreprise ne présentant pas les garanties indispensables à la bonne exécution de l'ouvrage
- violation par le maître d'ouvrage 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.

15 REGLEMENT DES LITIGES

15.1 - 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.

15.2 - 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 dans les conditions suivantes :

- le consommateur justifie avoir préalablement adressé une réclamation écrite à l'architecte restée sans suite ou n'ayant pas aboutie à la résolution du litige
- l'architecte n'a pas déclaré de sinistre auprès de sa compagnie d'assurance.

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 :

Nom, Prénom			
Adresse			
Téléphone		Portable	
Courriel			Télécopie
Site internet			

Ce médiateur est référencé sur le portail de la Médiation de la consommation
<https://www.economie.gouv.fr/mediation-conso/liste-des-mediateurs-references>

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.

16 STIPULATIONS PARTICULIERES

Les parties conviennent des dispositions particulières ci-après :

Fait à _____ Le _____

L'architecte (cachet et signature)

Le maître d'ouvrage (signature)