



PREAMBULE

Le présent contrat lie le maître d'ouvrage et l'architecte dans le cadre de l'opération définie à l'article 2 ci-après. Il est complété par les documents annexés, notamment l'annexe AF (annexe financière) dont les parties déclarent avoir pris connaissance. Ces documents sont complémentaires et indissociables.

Le présent contrat fait suite

ne fait pas suite

à un contrat pour études préliminaires confié à l'architecte en date du

La proposition de l'architecte a été établie en tenant compte des éléments portés à sa connaissance par le maître d'ouvrage :

- le programme de l'opération, incluant notamment le budget travaux,
- le calendrier prévisionnel d'opération précisant les délais d'études, de consultation et de travaux,
- le mode de dévolution des marchés de travaux : entreprise générale, macro-lots ou corps d'état séparés,
- la liste des autres prestataires missionnés, par le maître d'ouvrage, par contrats séparés, pour intervenir dans le cadre de cette même opération.

DEFINITIONS

Maître d'ouvrage / Maître d'ouvrage délégué : personne physique ou morale pour le compte de laquelle la mission est effectuée et qui en règle les honoraires. Dans le cadre du présent contrat, le maître d'ouvrage est un professionnel s'assurant de la faisabilité et de l'opportunité de l'opération envisagée, en déterminant la localisation, en définissant le programme, en arrêtant l'enveloppe financière prévisionnelle globale de l'opération, en assurant le financement et concluant les contrats nécessaires aux études et à l'exécution des travaux. Il choisit les différents prestataires et leurs missions respectives. Le maître d'ouvrage signe les marchés de travaux.

Architecte : architecte, agréé en architecture ou société d'architecture, inscrit au tableau de l'Ordre des architectes à qui le maître d'ouvrage confie une mission de conception du projet architectural et de maîtrise d'œuvre.

Autres prestataires : ingénieurs, économistes, conseils, spécialistes, maître d'œuvre d'exécution, etc. auxquels le maître d'ouvrage confie des missions spécifiques par contrats séparés et qui, sans être parties prenantes au présent contrat, interagissent avec l'architecte dans la maîtrise d'œuvre du projet.

Coordonnateur des études : personne physique ou morale chargée de coordonner les études des différents autres prestataires missionnés par le maître d'ouvrage.

Maître d'œuvre d'exécution : personne physique ou morale chargée de diriger les travaux et de s'assurer que ceux-ci sont réalisés en respectant le projet architectural conçu par l'architecte.

Entrepreneur : entreprise ou groupement d'entreprises à qui le maître d'ouvrage confie tout ou partie de l'exécution des travaux.

Programme : document produit par le maître d'ouvrage exposant ses besoins, attentes et objectifs, les caractéristiques principales du bâtiment, ainsi que les contraintes générales qui pèsent sur l'opération.

Budget Travaux : montant prévisionnel déterminé, en amont de l'opération par le maître d'ouvrage et affecté à la réalisation des travaux.

Estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux : évaluation du coût des travaux transmise par le maître d’ouvrage au stade des études d’avant-projet sommaire et permettant de vérifier la compatibilité du projet avec le budget travaux.

Estimation définitive du coût prévisionnel des travaux : évaluation du coût des travaux transmise par le maître d’ouvrage au stade des études d’avant-projet définitif et tenant compte de l’ensemble des travaux nécessaires à la réalisation de l’ouvrage, déduction faite du montant des éventuels travaux que se réserve le maître d’ouvrage.

Coût prévisionnel des travaux : il est établi par le maître d’ouvrage, au stade des études de projet, avant le lancement de la consultation des entreprises. Il s’agit du montant des travaux nécessaires à la réalisation de l’ouvrage, déduction faite des éventuels travaux que se réserve le maître d’ouvrage.

Mission de suivi de la conformité architecturale : elle consiste à s’assurer, au stade des études d’exécution et à celui de la réalisation des ouvrages, que l’état apparent et accessible de ces derniers est en concordance avec les dispositions du projet architectural conçu par l’architecte. Elle exclut toutes vérifications techniques des documents d’exécution et des ouvrages, qui relèvent de la mission du maître d’œuvre d’exécution.

Visa : validation par l’architecte et les autres prestataires des études d’exécution réalisées par les entreprises

Label : démarche définie par les organismes publics ou privés habilités à laquelle se soumet volontairement et contractuellement le maître d’ouvrage ou son mandataire.

Avenant : désigne tout acte signé du maître d’ouvrage et de l’architecte qui modifie les termes du contrat.

Réception : acte par lequel le maître d’ouvrage déclare accepter l’ouvrage avec, sous ou sans réserve.

Délai : lorsque le délai est fixé en jours, il s’entend en jours calendaires et il expire à minuit le dernier jour du délai.

ARTICLE 1 – PARTIES CONTRACTANTES

Article 1.1 – Maîtrise d’ouvrage

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 – 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 _____

Cocher cette case si le contrat est conclu avec **un groupement d'architectes**. Dans ce cas, une annexe précise leur rôle et la répartition, entre eux, de leurs tâches et de leur rémunération. Elle indique si le groupement est conjoint ou solidaire et mentionne quel membre du groupement a été désigné mandataire.

Article 1.3 – Autres prestataires

Dans le cadre de cette opération, si maître d'ouvrage décide de faire appel, par contrats séparés, à d'autres prestataires :

- il communique à l'architecte, à la signature du présent contrat, la liste nominative des prestataires avec lesquels il a déjà passé des contrats séparés.
- il désigne les autres prestataires en concertation avec l'architecte. L'architecte alerte le maître d'ouvrage si l'un des prestataires ne lui paraît pas présenter les qualifications suffisantes et adaptées.

La liste des autres prestataires dans la conception et la maîtrise d'œuvre doit être arrêtée dès la signature du présent contrat et ceux-ci doivent être nominativement désignés au plus tard au début des études d'avant-projet.

Le maître d'ouvrage communique à l'architecte les contenus des missions et les attestations d'assurance en cours de validité de tous les prestataires avec lesquels il a passé des contrats séparés.

Au démarrage des études, le maître d'ouvrage indique à tous les prestataires qui est le coordonnateur des études de maîtrise d'œuvre.

En l'absence de coordonnateur des études, le maître d'ouvrage organise le travail pluridisciplinaire et précise les prestations à charge de chaque prestataires. Il communique le tableau de répartition à l'architecte. A la fin des travaux il s'engage à communiquer à l'architecte le montant de travaux réalisés, et la part d'intérêt de tous les autres prestataires (en % du global ou en euros HT).

Article 1.3.1 – Prestataires et conseils du maître d'ouvrage

<input type="checkbox"/> Assistant au maître d'ouvrage	Nom :	Date désignation :
<input type="checkbox"/> Contrôle technique	Nom :	Date désignation :
<input type="checkbox"/> Géomètre	Nom :	Date désignation :
<input type="checkbox"/> Etudes géotechnique	Nom :	Date désignation :
<input type="checkbox"/> Coordinateur SPS	Nom :	Date désignation :
<input type="checkbox"/>	Nom :	Date désignation :
<input type="checkbox"/>	Nom :	Date désignation :

Article 1.3.2 – Autres prestataires

<input type="checkbox"/> Economiste	Nom :	Date désignation :
<input type="checkbox"/> BET Thermicien	Nom :	Date désignation :
<input type="checkbox"/> BET Structure	Nom :	Date désignation :
<input type="checkbox"/> BET Fluides	Nom :	Date désignation :
<input type="checkbox"/> BET Environnement	Nom :	Date désignation :
<input type="checkbox"/> BET VRD	Nom :	Date désignation :
<input type="checkbox"/> BET Acoustique	Nom :	Date désignation :
<input type="checkbox"/> Ordonnancement Pilotage Coordination	Nom :	Date désignation :
<input type="checkbox"/> Coordonnateur SSI	Nom :	Date désignation :
<input type="checkbox"/> Paysagiste	Nom :	Date désignation :
<input type="checkbox"/> Cuisiniste	Nom :	Date désignation :
<input type="checkbox"/> Eclairagiste	Nom :	Date désignation :
<input type="checkbox"/> Scénographe	Nom :	Date désignation :
<input type="checkbox"/> Décorateur	Nom :	Date désignation :
<input type="checkbox"/>	Nom :	Date désignation :
<input type="checkbox"/>	Nom :	Date désignation :

ARTICLE 2 – OBJET DU CONTRAT

Article 2.1 – Description sommaire de l’opération

L’opération consiste en :

Adresse du terrain :

Références cadastrales

Surface foncière du terrain m²

Le maître d’ouvrage :

- détient un titre de propriété sur la (ou les) parcelle(s) de terrain concernant le projet
- détient une promesse de vente sur la (ou les) parcelle(s) de terrain concernant le projet. Lorsque cette dernière est assortie de conditions suspensives, il en informe la maîtrise d’œuvre. Le maître d’ouvrage s’engage également à informer sans délai la maîtrise d’œuvre lorsque la vente est finalisée.
- détient une autorisation du (ou des) propriétaire(s) des parcelles sur lesquelles il souhaite construire.

Article 2.2 – Programme et contraintes

Article 2.2.1 – Contenu du programme

Le maître d’ouvrage définit et transmet à l’architecte un programme suffisamment détaillé pour lui permettre d’établir son projet.

Le programme, annexé au présent contrat, comporte au moins :

- les données et contraintes du site, les réglementations et servitudes applicables, les cahiers des charges du maître d’ouvrage,
- les relevés de géomètre au format numérique : topographiques et le cas échéant des constructions existantes,

- les besoins exprimés sous forme quantifiée (inventaire et typologie des espaces, surfaces des locaux, nombre de logements ou de bureaux envisagés, équipements, performances, etc.),
 - les besoins exprimés en termes de fonctionnalité (relations et liaisons hiérarchisées, ergonomie, etc.) et de confort (hygiène, ambiance, air, lumière, bruit, etc.),
 - les attentes d'ordre culturel, social, environnemental, urbanistique et esthétique (valeur symbolique, image attendue de l'équipement, insertion dans la ville, le quartier),
 - les exigences concernant les délais et phasages de l'opération, la maîtrise des dépenses d'exploitation et d'entretien (voire de déconstruction),
 - le cas échéant, la définition de la démarche BIM envisagée pour l'opération traduite dans un cahier des charges BIM et la convention attendue des contributeurs,
 - le budget Travaux,
 - les labels ou certifications définis par les organismes publics ou professionnels habilités que le maître d'ouvrage souhaite éventuellement obtenir :
- La démarche de management en vue de l'obtention du label ou du niveau de certification est à la charge du maître d'ouvrage. L'architecte contribue, dans les limites de la mission qui lui est confiée, à leur obtention.

Article 2.2.2 – Autres documents à fournir à l'architecte

Le maître d'ouvrage transmet également à l'architecte :

- l'intégralité des éventuelles études techniques et économiques antérieures ainsi que l'ensemble des données juridiques disponibles relatives à l'opération (limites séparatives, règlement de copropriété ou de lotissement, titres de propriété, etc.),
- les éléments nécessaires à la commercialisation de son programme et notamment le contenu et le niveau de rendu des plans de pré-commercialisation et de commercialisation,
- les déclarations 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 adresse également cette déclaration (DT) à chaque exploitant de réseaux (DT effectuée sur le formulaire 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>.

Autres

Article 2.3 – Missions confiées à l'architecte

Le maître d'ouvrage confie à l'architecte la ou les missions suivantes :

Article 2.3.1 – Mission complète avec direction des travaux

Mission complète avec direction des travaux comprenant l'intégralité des éléments de mission décrits à l'article 5.1, et listés ci-après :

	Prestations
AVP	Etudes d'avant-projet (études d'avant-projet sommaire et d'avant-projet définitif)
PC	Permis de construire
DC	Documents commerciaux
PRO.G	Projet graphique, prescriptions générales
PRO.E	Prescriptions écrites détaillées
DCE	Consultation des entreprises
AMT	Assistance à la passation des marchés de travaux
VISA	Visa des documents d'exécution
DET	Direction des travaux
AOR	Assistance à la réception des travaux
DOE	Dossier des ouvrages exécutés

Article 2.3.2 – Mission avec suivi de la conformité architecturale

Mission avec suivi de la conformité architecturale comprenant les éléments de mission décrits à l'article 5.2 et listés ci-après :

	Prestations
AVP	Etudes d'avant-projet (études d'avant-projet sommaire et d'avant-projet définitif)
PC	Permis de construire
DC	Documents commerciaux
PRO.G	Projet graphique, prescriptions générales
CA	Suivi de la conformité architecturale en phase chantier

Le suivi de la conformité architecturale en phase chantier ne peut être confié à l'architecte que lorsque l'opération est soumise à demande de permis de construire et sous réserve que le maître d'ouvrage attribue la direction des travaux à un maître d'œuvre d'exécution dûment assuré.

Article 2.3.3 – Missions complémentaires

Le maître d'ouvrage confie à l'architecte les missions complémentaires suivantes :

- Etudes préliminaires / Capacité
- Etudes préliminaires / Faisabilité
- Coordination des études et représentation (CR)
- Assistance à la commercialisation (COM)
- Dossier de travaux modificatifs acquéreurs (TMA)
- Synthèse (SYN)
- Economie du projet
- Etudes d'Exécution (EXE)
- Ordonnancement Pilotage Coordination chantier (OPC)
-

Le contenu détaillé des éléments de missions complémentaires est défini à l'article 5.3 ci-après et, le cas échéant, dans un cahier des charges joint en annexe.

ARTICLE 3 – PIÈCES CONTRACTUELLES

Les pièces constitutives du contrat sont les suivantes par ordre de priorité décroissante :

- le présent contrat,
- l'annexe financière indiquant la décomposition de la rémunération par élément de mission, y compris celle des missions complémentaires,
- le programme détaillé,
- le calendrier prévisionnel d'exécution des études,
- la répartition des tâches entre l'architecte et les autres prestataires, fournie par le maître d'ouvrage,
- en cas de mission complète avec direction des travaux, l'annexe identifiant les lots dont l'architecte est chargé de définir les prestations et de rédiger les CCTP .

Le cas échéant :

- les études préliminaires
- l'annexe définissant la composition du groupement d'architectes, en identifiant le mandataire, la répartition des tâches et de la rémunération entre les cotraitants
- le cahier des charges BIM et la convention BIM

ARTICLE 4 – BUDGET TRAVAUX ET MONTANT DE LA REMUNERATION

Article 4.1 – Budget de travaux du maître d’ouvrage

A la signature du présent contrat, le maître d’ouvrage dispose d’un budget travaux de :
..... € HT, soit € TTC sur la base d’un taux de
TVA en vigueur de %.

Date de valeur du budget travaux :

Le budget de travaux est établi conformément au programme détaillé de l’opération. Il s’applique à un mode de dévolution des contrats de travaux envisagé par le maître d’ouvrage comme suit :
 en corps d’état séparés en macro-lots à un groupement d’entreprises à une entreprise générale

Les postes suivants sont exclus du budget travaux et du périmètre de la mission de l’architecte :

.....

Article 4.2 – Montant de la rémunération de l’architecte

La rémunération de l’architecte comprend la rémunération forfaitaire pour la réalisation de la mission confiée soit à l’article 2.3.1 (Mission complète avec direction des travaux) soit à l’article 2.3.2 (mission avec suivi de la conformité architecturale) à laquelle il convient d’ajouter la rémunération des missions complémentaires prévues à l’article 2.3.3.

Le montant de la rémunération est révisable dans les conditions définies à l’article 8.3.

Les modalités et les conditions de modification de la rémunération sont définies à l’article 8.

Article 4.2.1 – Montant de la rémunération de la mission confiée à l’architecte

A programme constant, la rémunération de l’architecte est forfaitaire.

Son montant est de : € HT soit € TTC sur la base d’un
taux de TVA en vigueur de % (date de valeur :

La décomposition de la rémunération par élément de mission est précisée dans l’annexe financière.

Article 4.2.2 – Montant de la rémunération des missions complémentaires

La rémunération des missions complémentaires confiées à l’architecte à l’article 2.3.3 est précisée dans l’annexe financière.

Le montant total de la rémunération des missions complémentaires est de : € HT
soit € TTC sur la base d’un taux de TVA en vigueur de %

Les prestations réalisées à prix unitaires s’ajoutent à ces montants. Les prix unitaires sont répertoriés dans l’annexe financière.

Article 4.2.3 – Durée prévisionnelle de l’opération

Le contrat est établi pour une durée d’opération prévisionnelle de mois dont mois de chantier, hors période de garantie de parfait achèvement.

ARTICLE 5 – MISSIONS DE L'ARCHITECTE

La réalisation de la mission de l'architecte est conditionnée par la remise par le maître d'ouvrage des études réalisées par les autres prestataires avec lesquels il a contracté par contrats séparés, ces études étant détaillées aux articles ci-après. Le cas échéant, selon la nature et la complexité de l'opération, elles sont complétées dans une liste annexée au présent contrat.

Article 5.1 – Description des éléments de la MISSION COMPLETE AVEC DIRECTION DES TRAVAUX

Article 5.1.1 – Avant-projet (AVP)

Les études d'avant-projet, fondées sur la solution d'ensemble retenue et le programme précisé à l'issue des études préliminaires approuvées par le maître d'ouvrage, comprennent les études d'avant-projet sommaire et les études d'avant-projet définitif.

S'il n'a pas réalisé les études préliminaires, l'architecte débute les études d'avant-projet en vérifiant l'adéquation du budget travaux avec le programme détaillé de l'opération. En cas d'inadéquation constatée, l'architecte informe le maître d'ouvrage des écarts constatés et propose des adaptations du programme ou du budget.

En cas de refus ou d'impossibilité du maître d'ouvrage de procéder à ces ajustements, l'architecte peut solliciter la résiliation du contrat dans les conditions définies à l'article 16.

Si le maître d'ouvrage adapte les conditions de réalisation de l'opération, les modifications du programme ou du budget sont arrêtées par avenant.

Article 5.1.1.1- Avant-projet sommaire (APS)

L'architecte précise la conception générale en plan et en volume, propose les dispositions architecturales qui lui semblent les mieux à même de répondre au programme. Il arrête les dimensions principales de l'ouvrage ainsi que son aspect général, intérieur et extérieur, ainsi que les intentions de traitement des espaces d'accompagnement.

L'architecte donne un avis sur la compatibilité, avec le projet, de l'estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux par catégorie d'ouvrage fournie par le maître d'ouvrage. Il estime le délai global de réalisation de l'opération, le cas échéant avec découpage en tranches conditionnelles.

En cas d'incompatibilité, l'architecte propose une solution d'adaptation pour rendre le projet compatible avec le coût prévisionnel des travaux. Cette solution doit être approuvée par le maître d'ouvrage dans les délais prévus à l'article 6.2.

L'architecte se prononce sur les possibilités techniques et les contraintes de raccordement aux différents réseaux. Le cas échéant, il propose les dispositions pouvant être envisagées et les performances techniques à atteindre.

Dans le cadre de ces études d'APS, l'architecte participe aux réunions organisées par le maître d'ouvrage au cours desquelles sont présentées les options architecturales, techniques et économiques proposées.

Documents à transmettre à l'architecte

Pour la réalisation de ses études, le maître d'ouvrage remet à l'architecte :

- les études préliminaires,
- le programme ajusté à l'issue des études préliminaires,
- l'estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux par catégorie d'ouvrage,
- les options techniques envisagées,
- l'étude thermique,
- les contraintes de raccordement aux différents réseaux.

Livrables

L'architecte remet au maître d'ouvrage les documents suivants :

Documents « projet »

- une note de présentation exposant l'approche générale du projet et du parti architectural, ainsi que les principales dispositions environnementales proposées,

- une note de présentation des principales dispositions prises dans la conception en termes de sécurité et d'accessibilité,
- une formalisation graphique de la solution préconisée comprenant :
 - . un plan d'insertion dans l'environnement,
 - . des plans, coupes et élévations des constructions à l'échelle du 1/200 avec certains détails significatifs au 1/100,
 - . un descriptif des principes architecturaux retenus, les descriptifs des principes techniques étant exclus du périmètre du présent contrat,
- un tableau de surfaces détaillées avec rappel des surfaces des phases antérieures.

Document administratif

- une note sur les règles d'urbanisme applicables au projet.

Economie du projet

- un avis sur la compatibilité de l'estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux par catégorie d'ouvrage établie sur la trame du descriptif technique.

Les études d'APS font l'objet d'une présentation au maître d'ouvrage.

Article 5.1.1.2 - Avant-projet définitif (APD)

L'architecte arrête en plans, coupes et façades, les dimensions de l'ouvrage, ainsi que son aspect. Il détermine les surfaces détaillées du projet au regard des éléments du programme,

Il intègre les principes constructifs, de fondation et de structure, ainsi que leur dimensionnement indicatif, et précise les choix de matériaux. Il intègre les solutions techniques retenues, et les points de raccordements.

L'architecte donne un avis sur la compatibilité, avec le projet, de l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux fournie par le maître d'ouvrage.

En cas d'incompatibilité, l'architecte propose une solution d'adaptation pour rendre le projet compatible avec l'estimation du coût définitif des travaux. Cette solution doit être approuvée par le maître d'ouvrage dans les délais prévus à l'article 6.2.

Dans le cadre de ces études d'APD, l'architecte participe aux réunions organisées par le maître d'ouvrage au cours desquelles sont présentées les solutions architecturales, techniques et économiques proposées permettant au maître d'ouvrage d'arrêter définitivement le programme, le choix des équipements, le choix des matériaux et des finitions.

Documents à transmettre à l'architecte

Le maître d'ouvrage remet à l'architecte, au fur et à mesure de leur avancement, les études techniques établies sur la base des plans architecturaux.

Elles comprennent notamment :

- des plans de principe de structures, leurs prédimensionnements au 1/100
- des plans fluides : tracés unifilaires, prédimensionnement des gaines et des soffites, la spécification des terminaux au 1/100 (chauffage, ventilation, plomberie, électricité, etc.), plan des locaux techniques,
- des tracés des réseaux extérieurs,
- l'étude thermique actualisée et les préconisations impactant le projet architectural,
- l'étude de l'approvisionnement en énergie,
- les descriptifs des ouvrages,
- l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux.

Livrables

L'architecte remet au maître d'ouvrage les documents suivants :

Documents « projet »

- une note de présentation mise à jour par rapport à la phase d'APS
- une formalisation graphique de la solution architecturale préconisée, comprenant :
 - . des plans d'insertion dans l'environnement, de masse et de toitures, aux échelles adaptées au projet,
 - . des plans, coupes et élévations des constructions à l'échelle du 1/100 avec certains détails au 1/50
- Un tableau de surfaces détaillées remis à jour,
- Une notice décrivant les dispositions prises en termes d'hygiène, de sécurité (incendie), d'accessibilité et le cas échéant d'acoustique.

Document administratif

- la note de niveau APS sur les règles d'urbanisme mise à jour le cas échéant.

Economie du projet

- un avis sur la compatibilité de l'estimation du coût prévisionnel définitif des travaux établie sur la trame des descriptifs techniques. S'il y a lieu, cet avis est complété par une analyse des éventuels écarts avec la phase antérieure.

Les études d'APD font l'objet d'une présentation au maître d'ouvrage.

Article 5.1.2 – Dossier de permis de construire (PC)

L'architecte établit les documents graphiques et pièces écrites de sa compétence, nécessaires à la constitution du dossier de demande de permis de construire, comportant l'ensemble des pièces exigibles réglementaires indiquées dans le Cerfa, qu'il propose à la signature du maître d'ouvrage.

Il assiste le maître d'ouvrage dans ses démarches et consultations préalables nécessaires à l'obtention du permis de construire.

Le maître d'ouvrage signe tous les documents nécessaires, y compris les pièces graphiques. Cette formalité vaut approbation par lui du dossier de permis de construire. Il dépose le dossier de demande de permis de construire auprès des services instructeurs et transmet une copie du récépissé de dépôt à l'architecte.

L'architecte assiste le maître d'ouvrage dans ses relations avec les administrations, pendant toute la durée de l'instruction et postérieurement au dépôt du permis de construire.

Le maître d'ouvrage informe l'architecte de toutes correspondances avec l'administration et des éventuels recours contre le permis de construire.

Dès réception du permis de construire, il transmet à l'architecte copie de l'arrêté et de ses annexes, et procède à l'affichage réglementaire sur le terrain.

L'établissement d'un dossier de demande de permis modificatif, nécessaire suite à des modifications demandées par le maître d'ouvrage, n'est pas inclus dans le présent élément de mission.

Documents à transmettre à l'architecte

Pour la réalisation du dossier de demande de permis de construire, le maître d'ouvrage remet à l'architecte les documents suivants :

- la notice thermique réglementaire,
- le plan de réseaux VRD,
- tous renseignements administratifs relatifs au foncier, aux servitudes, aux autorisations environnementales qui n'étaient pas disponibles à la signature du présent contrat, ou qui ont évolué depuis la signature du contrat ou qui sont rendus nécessaires par le projet.

Livrables

L'architecte remet au maître d'ouvrage les documents « projet » et administratif suivants :

- le formulaire CERFA renseigné,
- l'ensemble des documents exigés par le formulaire CERFA (y compris la notice de sécurité et la notice d'accessibilité).

Article 5.1.3 – Dossiers commerciaux (DC)

Lors des études d'avant-projet, l'architecte établit un premier dossier de pré-commercialisation des lots destinés à la vente, généralement sur un modèle fourni par le maître d'ouvrage.

Lors des études de projet, l'architecte établit un dossier de plans de vente définitifs avec détail des surfaces, hors équipements techniques (électricité, chauffage, etc.).

Documents à transmettre à l'architecte

- Les niveaux d'information attendus
- S'ils existent, le cadre type de présentation du maître d'ouvrage et la charte graphique de l'opération

Livrables

L'architecte remet au maître d'ouvrage un plan schématique de chaque lot avec cotation générale et échelle graphique, comportant toutes les indications nécessaires à la bonne compréhension des

espaces et de leurs usages. Ces plans sont assortis de schémas de repérage et de localisation dans l'opération.

La mise à jour éventuelle des plans de vente suite à des demandes de TMA (travaux modificatifs acquéreurs) n'est pas incluse dans le présent élément de mission.

Article 5.1.4 – PROJET

Les études de projet doivent permettre aux entrepreneurs consultés d'apprécier la nature, la quantité, la qualité et les limites de leurs prestations, ainsi que d'établir leurs offres.

Elles comprennent la réalisation de pièces graphique (PRO.G) et la réalisation des pièces écrites (PRO.E). Ces études servent de référence pour contrôler le respect des dispositions architecturales en phase chantier.

Article 5.1.4.1 – Projet graphique, prescriptions générales (PRO.G)

Les études de projet graphique, fondées sur le programme arrêté et les études d'avant-projet approuvées par le maître d'ouvrage ainsi que sur les prescriptions de celui-ci, découlant du permis de construire et autres autorisations administratives, définissent la conception générale de l'ouvrage.

L'architecte précise par tous documents graphiques, plans, coupes, élévations, vues 3D, etc... les différents éléments de la construction. Il détermine la nature et les caractéristiques des matériaux ainsi que leurs conditions de mise en œuvre.

L'architecte prend en compte l'implantation et l'encombrement de tous les éléments de structure, d'isolation et d'équipements techniques fournis par le maître d'ouvrage.

Il prend en compte les impacts des tracés des alimentations et évacuations de tous les fluides qui lui sont communiqués.

Il arrête le choix des matériaux et des finitions et il donne un avis sur le choix des appareillages et équipements terminaux, en prenant en compte le coût prévisionnel des travaux décomposés selon la trame des descriptifs techniques fourni par le maître d'ouvrage.

Documents à transmettre à l'architecte

Le maître d'ouvrage remet à l'architecte, au fur et à mesure de leur avancement, les études suivantes :

- la formalisation graphique finalisées des solutions techniques préconisées, établies sur la base des plans architecturaux. Elles comprennent notamment :
- des plans de structures et leurs dimensionnements (1/50)
- des plans fluides : tracés unifilaires, dimensions des gaines et des soffites, la spécification des terminaux au 1/50 (chauffage, ventilation, plomberie, électricité, etc.), plan des locaux techniques,
- des tracés des réseaux extérieurs et leurs dimensionnements,
- des détails techniques significatifs,
- les cahiers des clauses techniques particulières (CCTP),
- l'étude thermique actualisée,
- l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux actualisée.

Livrables

L'architecte remet au maître d'ouvrage les documents suivants :

Documents « projet »

- un plan de masse,
- une formalisation graphique du projet sous forme de plans, coupes et élévations de l'ouvrage et de ses abords extérieurs à l'échelle de 1/50, incluant les plans ou schémas des ouvrages de second œuvre, ainsi que les détails significatifs de conception architecturale à une échelle variant de 1/20 à 1/5. Ces plans intègrent les divers locaux techniques, y compris ceux situés en dehors des surfaces utiles (sous-sols et combles notamment),
- les plans des dispositions générales de sécurité (compartimentage, dégagements, issues de secours, etc.),
- les tableaux de surfaces détaillées mis à jour.

Economie du projet

- avis sur l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux actualisé,
- note justificative des éventuels écarts de coûts avec la phase antérieure.

Les études de PRO.G font l'objet d'une présentation au maître d'ouvrage.

Article 5.1.4.2 – Prescriptions écrites détaillées (PRO.E)

Les prescriptions écrites détaillées des ouvrages sont formalisées sous la forme d'un Cahier des Clauses Techniques Particulières (C.C.T.P.) comprenant, pour chaque corps d'état un document écrit décrivant des ouvrages et précisant leurs spécifications techniques. Ils comprennent les cadres de décomposition des prix globaux et forfaitaires vierges (hors quantité).

Ces documents définissent les exigences qualitatives et fonctionnelles, la nature et les caractéristiques des ouvrages et des matériaux, les contraintes générales de mise en œuvre, les conditions d'essais et d'épreuves, et fixent les limites de prestations entre les différents lots.

Les lots dont l'architecte est chargé de définir les prestations et de rédiger les CCTP sont précisés dans une annexe au présent marché.

L'architecte donne un avis, au regard de la cohérence du projet, sur l'ensemble des CCTP du projet que lui transmet le maître d'ouvrage et sur les descriptions, choix et nature des matériaux qui constituent le projet.

Il établit un rapport d'analyse sur l'ensemble des CCTP, ce rapport mentionne, le cas échéant, les incohérences entre le projet architectural et les éléments techniques, et propose les adaptations nécessaires.

Il établit le calendrier prévisionnel du déroulement de l'opération.

Documents à transmettre à l'architecte

Pour la réalisation de cette mission, le maître d'ouvrage remet à l'architecte :

- les cahiers des clauses techniques particulières (CCTP) des lots dont l'architecte n'a pas la charge,
- les notices techniques des systèmes et produits retenus par le maître d'ouvrage.

Livrables

L'architecte remet au maître d'ouvrage les documents suivants :

Documents « projet »

- rédaction des cahiers des clauses techniques particulières (CCTP) des lots dont l'architecte a la charge,
- notices définitives décrivant les dispositions prises en termes d'hygiène, de sécurité incendie et d'accessibilité,
- schéma de principe d'installation et d'accès de chantier,
- un rapport d'analyse de l'ensemble des CCTP,
- le calendrier prévisionnel du déroulement de l'opération.

Les études de PRO.E font l'objet d'une présentation au maître d'ouvrage.

Article 5.1.5 – Dossier de consultation des entreprises (DCE)

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

Il examine avec l'architecte les modalités de réalisation de l'ouvrage, et arrête de manière définitive le mode de consultation des entreprises. Toute modification du mode de dévolution des marchés de travaux renseigné à l'article 4.1, intervenant entre la signature du contrat et la mission DCE fait l'objet d'un avenant qui adapte la rémunération de l'architecte en conséquence.

La dévolution des marchés de travaux par corps d'état séparés, rend nécessaire l'attribution de missions complémentaires de Synthèse et d'OPC, à l'architecte ou à un autre prestataire.

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

L'architecte assiste le maître d'ouvrage dans la préparation de la consultation des entreprises.

Il l'assiste dans l'établissement de la liste des pièces écrites et graphiques nécessaires à la passation des marchés de travaux. Cette liste exhaustive répertorie les documents élaborés par le maître d'ouvrage, l'architecte et les autres prestataires de l'opération, en précisant le cas échéant leur ordre de priorité contractuelle.

Sur la base des études approuvées et transmises par le maître d'ouvrage, l'architecte organise les pièces techniques écrites et graphiques du DCE.

Il assiste le maître d'ouvrage pour l'établissement des pièces complémentaires administratives accompagnant le dossier de consultation : règlement de la consultation, cahier des clauses administratives particulières (CCAP), projet de marché ou d'acte d'engagement, liste des documents contractuels avec leur ordre de priorité, etc.

Le maître d'ouvrage fournit le dossier de consultation aux entreprises consultées.

Les éventuels frais de reproduction des dossiers de consultation destinés aux entreprises sont à la charge du maître d'ouvrage.

Documents à transmettre à l'architecte

Pour la réalisation de cette mission d'assistance, le maître d'ouvrage remet à l'architecte :

- l'ensemble des pièces administratives qui accompagneront le dossier de consultation,
- l'ensemble des pièces définitives du dossier « Projet » approuvées par le maître d'ouvrage.

Livrables

L'architecte remet au maître d'ouvrage les documents suivants :

Documents « projet »

- les pièces administratives complétées et annotées,
- le dossier DCE mise en forme pour le lancement de la consultation.

Article 5.1.6 – Assistance à la passation des marchés de travaux (AMT)

Article 5.1.6.1 – Pour les lots dont l'architecte a la charge

Le maître d'ouvrage réceptionne les offres des entreprises et des éventuelles variantes. Il transmet à l'architecte celles qui concernent les lots dont il a défini les prestations et rédigé les CCTP..

L'architecte analyse les méthodes ou solutions techniques en s'assurant qu'elles sont assorties de toutes les justifications et avis techniques, en vérifiant qu'elles ne comportent pas d'omissions, d'erreurs ou de contradictions normalement décelables par un homme de l'art.

Pour l'ensemble des lots dont il a la charge, il établit un rapport d'analyse comparative proposant les offres susceptibles d'être retenues, conformément aux critères de jugement des offres précisés dans le règlement de la consultation. Il déconseille le choix d'une entreprise lorsqu'elle lui paraît ne pas présenter les compétences suffisantes ou ne pas justifier d'une assurance apte à couvrir ses risques professionnels.

Le maître d'ouvrage s'assure de la bonne situation financière et juridique des entrepreneurs susceptibles d'être retenus

L'architecte prépare les mises au point nécessaires à la passation du ou des contrats de travaux par le maître d'ouvrage.

Documents à transmettre à l'architecte

Pour la réalisation de cette mission, le maître d'ouvrage remet à l'architecte les offres correspondant aux lots dont il a la charge.

Livrables

L'architecte remet au maître d'ouvrage les documents suivants :

- le rapport comparatif d'analyse des offres et, s'il y a lieu, de leurs variantes,
- les documents marchés finalisés suite à leur mise au point.

Les frais de reproduction des dossiers "Marché" destinés aux entreprises ne sont pas à la charge de l'architecte.

Article 5.1.6.2 – Pour l'ensemble des lots

L'architecte examine, au regard de la cohérence du projet, les offres des entreprises présentées y compris les variantes qu'elles ont présentées et les rapports d'analyse des offres remis par le maître d'ouvrage. Il remet un avis au maître d'ouvrage. Le cas échéant, il informe le maître d'ouvrage des incohérences entre le projet architectural et les éléments techniques et propose les modifications nécessaires.

Documents à transmettre à l'architecte

Pour la réalisation de cette mission, le maître d'ouvrage remet à l'architecte les offres pressenties, les variantes pressenties et les rapports d'analyse établis par les autres prestataires.

Livrables

L'architecte remet au maître d'ouvrage les documents suivants :

- un avis sur la cohérence des offres et variantes pressenties,
- un avis sur la liste complète des entreprises pressenties.

Article 5.1.6.3 – Variantes

Les variantes susceptibles d'être retenues et le résultat des négociations avec les entreprises qui modifieraient le projet, sont soumises à la validation de l'architecte.

Dans le cas où des variantes, acceptées par le maître d'ouvrage, remettent en cause la conception du projet, la reprise par l'architecte des études ou de tout ou partie d'un élément de mission donne lieu à une rémunération supplémentaire définie par avenant.

Article 5.1.7 – VISA

Lorsque les études d'exécution sont partiellement ou intégralement réalisées par les entrepreneurs ou par d'autres prestataires, l'architecte en examine la conformité aux pièces écrites et graphiques du projet de conception qu'il a établi, et appose son visa sur les documents (plans et spécifications). Le visa peut être délivré avec ou sans réserve, ou mentionner un refus.

Cet examen est limité aux lots confiés à l'architecte tels que définis en annexe.

L'examen de la conformité au projet vise à détecter les anomalies normalement décelables par l'homme de l'art. Il ne comprend ni le contrôle ni la vérification technique des documents établis par les entreprises ou les autres prestataires. La délivrance du visa ne dégage pas les entreprises et les autres prestataires de leur propre responsabilité.

Documents à transmettre à l'architecte

Pour la réalisation de cette mission, le maître d'ouvrage remet à l'architecte les documents d'exécution comprenant plans et fiches techniques des matériels et matériaux.

Livrables

L'architecte remet aux entreprises, avec copie au maître d'ouvrage, les fiches VISA des documents d'exécution qui précisent s'ils sont validés, validés avec observations ou refusés et, dans ce cas, les motifs de refus.

Article 5.1.8 – Direction et suivi des travaux (DET)

La direction de l'exécution du ou des marchés de travaux a pour objet de :

- organiser et diriger les réunions de chantier,
- s'assurer du suivi des documents d'exécution,
- délivrer tout ordre de service et établir tout procès-verbal nécessaire à l'exécution du ou des marchés de travaux ainsi que procéder aux constats contradictoires,
- informer le maître d'ouvrage sur l'état d'avancement et de prévision des travaux et dépenses, avec indication des évolutions notables,
- s'assurer que les ouvrages en cours de réalisation respectent les études effectuées et que l'exécution des travaux est conforme aux prescriptions du ou des marchés de travaux, cet examen étant limité aux lots confiés à l'architecte tels que définis en annexe,
- donner un avis au maître d'ouvrage sur les réserves éventuellement formulées par l'entrepreneur en cours d'exécution des travaux,
- vérifier, dans un délai de 10 jours à compter de leur réception, les projets de décomptes mensuels ou les demandes d'avances présentés par le ou les entrepreneurs, et d'établir les états d'acomptes,
- vérifier, dans un délai de 30 jours à compter de sa réception, le projet de décompte final établi par l'entrepreneur et établir le projet de décompte général,
- assister le maître d'ouvrage en cas de litige sur l'exécution ou le règlement des travaux, ainsi qu'instruire les mémoires en réclamation des entrepreneurs.

Documents à transmettre à l'architecte

Pour la réalisation de cette mission, le maître d'ouvrage remet à l'architecte les marchés de travaux et leurs avenants.

Livrables

L'architecte remet au maître d'ouvrage les documents suivants :

- les comptes-rendus des réunions de chantiers (suivi du planning général, point d'étape d'avancement et prévisions des travaux et dépenses, suivi des documents d'exécution, vérification de la conformité des ouvrages, suivi des modifications des marchés de travaux),
- les ordres de service,
- les procès-verbaux et constats contradictoires,
- le cas échéant, avis sur les réserves formulées par l'entreprise,
- les états d'acompte mensuels et le projet de décompte général,
- examen des devis de travaux complémentaires ou modificatifs,
- examen des mémoires en réclamation présentés au plus tard à la présentation du projet de décompte final.

Article 5.1.9 – Assistance aux opérations de réception (AOR)

L'assistance apportée au maître d'ouvrage lors des opérations de réception ainsi que pendant l'année de parfait achèvement suivant la réception a pour objet :

- d'organiser les opérations préalables à la réception des travaux,
- de constater et valider la levée des réserves formulées lors de la réception des travaux.

Cette mission est limitée aux lots confiés à l'architecte tels que définis en annexe.

Avant la réception, l'architecte procède à :

- la vérification de la bonne exécution des ouvrages réalisés et du fonctionnement des équipements selon les prescriptions des marchés de travaux,
- l'établissement par marchés de la liste des réserves,
- la proposition de réception au maître d'ouvrage,
- l'établissement des documents administratifs nécessaires à la réception des travaux par le maître d'ouvrage notamment les procès-verbaux des opérations préalables et le document de décision de réception qui sera signé par le maître de l'ouvrage.

Après la réception et dans l'année suivant la réception, l'architecte procède :

- au constat et à la validation de la levée des réserves formulées dans la décision de réception,
- à l'établissement des procès-verbaux de levée de ces réserves.

Cette mission ne comprend pas la participation aux livraisons acquéreurs ni le suivi des désordres signalés par le maître d'ouvrage après la réception.

Livrables

L'architecte remet au maître d'ouvrage les documents suivants :

- les procès-verbaux des opérations préalables à la réception comprenant la proposition de réception,
- le document de décision de réception,
- les procès-verbaux de levée des réserves.

Article 5.1.10 – Dossier des ouvrages exécutés (DOE)

L'architecte constitue le dossier des ouvrages exécutés nécessaire à l'exploitation de l'ouvrage à partir des plans architecturaux généraux, des plans conformes à l'exécution remis par l'entrepreneur, des plans de récolement ainsi que des notices de fonctionnement et des prescriptions de maintenance des fournisseurs d'éléments d'équipement mis en œuvre.

Article 5.1.10.1 – Plans architecturaux généraux

L'architecte établit les plans architecturaux généraux mis à jour : plan de masse, plans des niveaux, des façades et coupes générales.

Ces documents sont remis au plus tard lors de réception des ouvrages.

Article 5.1.10.2 – Plans et documents des entreprises

L'architecte collecte auprès des entrepreneurs les documents suivants :

- les plans d'ensemble et de détails conformes à l'exécution, c'est-à-dire tous les documents graphiques des ouvrages « tels que construits » par l'entrepreneur,
- les notices de fonctionnement et d'entretien des ouvrages, établies ou collectées par l'entrepreneur et adressées à l'architecte.

Le marché de travaux conclu entre le maître d'ouvrage et l'entrepreneur doit prévoir que les pièces graphiques et écrites sont établies et adressées à l'architecte sous forme dématérialisée au plus tard le jour de la réception des ouvrages.

Lorsque l'entrepreneur ne fournit pas le DOE dans le délai imparti, l'architecte en informe le maître d'ouvrage et l'assiste dans la mise en œuvre des moyens coercitifs visant à obliger l'entreprise défaillante à s'acquitter de ses obligations.

Si dans le délai d'un an suivant la réception, les documents n'ont pas été transmis, il appartient au maître d'ouvrage d'engager toute action contentieuse lui permettant de récupérer ces documents. Passé ce délai d'un an, l'architecte est dégagé de toute obligation.

Les pièces du DOE sont transmises, par l'architecte, au maître d'ouvrage au fur et à mesure de leur réception.

Article 5.2 – Description des éléments de la MISSION AVEC SUIVI DE LA CONFORMITE ARCHITECTURALE

Article 5.2.1 – Contenu de la mission avec suivi de la conformité architecturale

Outre les éléments de mission AVP, PC, DC et PRO.G dont le contenu est défini respectivement aux articles 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3 et 5.1.4.1 du présent contrat, l'architecte réalise la mission de suivi de la conformité architecturale en phase chantier (CA) dont le contenu est défini ci-après.

Article 5.2.2 – Suivi de la conformité architecturale en phase chantier (CA)

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.

L'architecte ne participe pas au processus de choix des entreprises.

Le maître d'ouvrage informe l'architecte de toute modification au dossier de consultation des entreprises dans le cadre des négociations.

A l'issue de l'attribution des marchés de travaux, le maître d'ouvrage transmet à l'architecte le planning d'opération qui mentionne la date de démarrage du chantier et ses modalités d'organisation.

Article 5.2.2.1 - Avis architectural

Article 5.2.2.1.1 – Avis architecturale sur le PRO.E

Lorsque le CCTP a été établi intégralement par un autre prestataire, l'architecte en prend connaissance et valide les descriptions, choix et nature des matériaux qui constituent le projet.

Cette relecture le conduit à établir un « rapport initial de conformité architecturale » remis au maître d'ouvrage, mentionnant la conformité des choix de prescriptions avec le projet, y compris le cas échéant en présence de variantes.

Article 5.2.2.1.2 - Avis architectural sur les éventuelles variantes

Lorsqu'en cours de consultation des entreprises le maître d'ouvrage envisage de retenir des variantes ayant un impact sur la définition architecturale du projet (surfaces, aspects, matériaux, ...), il sollicite l'avis de l'architecte avant de décider, le cas échéant, de les retenir.

Article 5.2.2.1.3 - Avis architectural sur les documents d'exécution

Au démarrage du chantier, l'architecte informe le maître d'ouvrage sur l'étendue des documents d'exécution dont il considère la vérification nécessaire à l'accomplissement de la présente mission.

Le maître d'ouvrage remet à l'architecte ces documents d'exécution au fur et à mesure de leur production, et dans un délai qui laisse la possibilité matérielle d'y apporter des observations suivies le cas échéant de modifications, avant la mise en œuvre des ouvrages.

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

L'architecte est tenu de remettre au maître d'ouvrage son avis architectural dans un délai de jours à compter de la date de remise de chacun des documents d'exécution.

Documents à transmettre à l'architecte

Le maître d'ouvrage remet à l'architecte :

- le PRO.E défini à l'article 5.1.4.2 du présent contrat, lorsqu'il n'a pas été établi par l'architecte,
- les documents techniques décrivant les variantes envisagées en cours de consultation des entreprises,
- les marchés de travaux signés,
- les documents d'exécution demandés par l'architecte.

Livrables

L'architecte remet au maître d'ouvrage les documents suivants :

- le rapport initial de conformité architecturale,
- les avis sur les variantes envisagées,
- les avis architecturaux sur les documents d'exécution, les échantillons et les modifications proposées par les entreprises,
- les choix de colorations.

Article 5.2.2.2 – 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.

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

Article 5.2.2.2.1 – Validation des matériaux et colorations

Au démarrage du chantier, l'architecte dresse la liste des échantillons et prototypes qu'il estime nécessaire de contrôler pour réaliser sa mission, et la transmet au maître de l'ouvrage.

Il valide, avec le maître d'ouvrage, les échantillons et prototypes présentés par les entreprises.

Il détermine en accord avec le maître d'ouvrage les choix de colorations des divers matériaux.

Il émet un avis sur les éventuelles modifications de prestations proposées par les entreprises.

Article 5.2.2.2.2 – Participation aux réunions de chantier

Lorsque l'architecte participe à des réunions de chantier ou à des réunions spécifiques, il intervient dans le seul cadre de sa mission de suivi de la conformité architecturale.

L'architecte participe à réunions de chantier par mois.

L'architecte participe à réunions spécifiques par mois organisées par le maître d'ouvrage et dédiées au suivi architectural.

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.

Article 5.2.2.2.3 – Fin des travaux

En fin de travaux, avant la réception, l'architecte établit un rapport final 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,
- les éventuels écarts constatés et non rectifiés entre le projet architectural décrit dans les marchés de travaux et les travaux réalisés.

Documents à transmettre à l'architecte

Le maître d'ouvrage remet à l'architecte les comptes-rendus de réunions de chantier nécessaires à l'exécution de sa mission et, le cas échéant, des réunions spécifiques.

Livrables

L'architecte remet au maître d'ouvrage les documents suivants :

- les choix de colorations,
- les notes de visite sur chantier,
- le rapport final de conformité architecturale.

Article 5.3 – Description des éléments de MISSIONS COMPLEMENTAIRES

Article 5.3.1 – Etudes préliminaires (EP)

Les études préliminaires comprennent une étude de capacité et le cas échéant une étude de faisabilité. Elles permettent au maître d'ouvrage d'évaluer la faisabilité de l'opération, de préciser son programme et son budget d'opération.

Elles ont pour objet de proposer une solution d'ensemble aux attentes du maître d'ouvrage.

L'architecte analyse le programme, visite les lieux, prend connaissance et analyse les données urbanistiques, architecturales et environnementales qui lui sont communiquées par le maître d'ouvrage, ou collectées par lui-même.

Article 5.3.1.1 – Etudes de capacité

Sur la base des attentes du maître d'ouvrage, les études de capacité ont pour objet de lui permettre de vérifier les capacités constructives du site et d'apprécier la complexité de l'opération envisagée (topographie, réglementation urbaine, présence de bâtiments existants, etc.).

L'architecte élabore des propositions schématiques permettant d'évaluer la constructibilité du site.

Documents à remettre à l'architecte

Le maître d'ouvrage remet à l'architecte :

- les références cadastrales du site,
- toutes informations complémentaires sur le site dont il dispose.

Livrables

L'architecte remet au maître d'ouvrage les documents suivants :

- une note sommaire de présentation générale rappelant les données et contraintes du site,
- un schéma d'implantation,
- une évaluation des surfaces constructibles.

Article 5.3.1.2 – Etudes de faisabilité

Sur la base des orientations et objectifs indiqués par le maître d'ouvrage, les études de faisabilité complètent les études de capacité.

Afin de permettre au maître d'ouvrage d'arrêter son programme et son budget travaux, elles ont pour objet :

- d'établir une analyse architecturale, urbaine, environnementale paysagère et réglementaire du site,
- de formaliser et de synthétiser, dans un ou plusieurs scénarii, les grandes orientations du projet, en termes d'emprise et de volumétrie architecturales, de surfaces et typologies de locaux à construire, d'aménagement paysager envisageable et d'organisation schématique de stationnement.

L'architecte assiste le maître d'ouvrage dans la collecte des différentes informations nécessaires au développement du programme (cadastre, règlements et cahiers des charges de lotissements et de copropriété, sondages de sol, réglementation urbaine et servitudes, etc.).

En cas d'ouvrages existants sur le site, l'architecte estime leur valeur patrimoniale et l'intérêt de leur conservation.

Il assiste le maître d'ouvrage lors des consultations préalables des acteurs concernés par l'opération (riverains, élus locaux, services instructeurs, architecte des bâtiments de France).

Documents à remettre à l'architecte

Le maître d'ouvrage remet à l'architecte :

- les orientations programmatiques du maître d'ouvrage,
- les références cadastrales du site,
- toutes informations complémentaires sur le site dont il dispose.

Livrables

L'architecte remet au maître d'ouvrage les documents suivants :

- une note précisant les contraintes et exigences techniques du site,
- des propositions d'adaptation du programme ou de la réponse architecturale qui intègre les contraintes identifiées,
- des plans schématiques : plan masse, plans de niveaux et coupes,
- un tableau des surfaces constructibles en surfaces de plancher et en surfaces habitables,
- une liste des informations et renseignements que le maître d'ouvrage devra recueillir pour la poursuite de l'opération.

Article 5.3.2 – Coordination des études et représentation (CR)

La mission de coordination des études a pour objet d'organiser le travail pluridisciplinaire de l'ensemble des prestataires qui participent à la conception et à la maîtrise d'œuvre du projet et de préciser les prestations à charge de chaque prestataire.

Le maître d'ouvrage mentionne dans le contrat qui le lie avec chaque prestataire, le nom du coordonnateur des études, le contenu de la mission confiée et les obligations auxquelles chacun est tenu vis-à-vis du coordonnateur.

Le maître d'ouvrage informe le coordonnateur, de l'étendue des missions confiées à chacun des prestataires.

En concertation avec le maître d'ouvrage, le coordonnateur établit un document définissant la répartition des prestations et des responsabilités de chacun d'entre eux. Ce document est réalisé avant le démarrage des études.

Le coordonnateur organise les réunions de coordination et établit les comptes-rendus.

Lorsque la mission de coordination est confiée à l'architecte, pour chacun des éléments de mission, le coordonnateur récolte, compile et met en ordre les études des autres prestataires avec son projet architectural, pour constituer le dossier des livrables attendus. Il donne un avis sur la complétude des prestations fournies par les autres prestataires.

Dans le cours de la phase AMT, il compile et synthétise les analyses d'offres des entreprises et des propositions de toutes natures réalisées par les prestataires.

En l'absence d'OPC, il établit le calendrier prévisionnel de réalisation des travaux qui est joint au DCE.

Cette mission comprend une mission de représentation qui permet au maître d'ouvrage de n'avoir qu'un seul interlocuteur, le coordonnateur.

Lorsque le maître d'ouvrage ne confie à l'architecte qu'une mission avec suivi de la conformité architecturale, la mission de coordination prend fin à l'issue de la mission PRO.G.

Documents à remettre au coordonnateur

Le maître d'ouvrage remet au coordonnateur les contrats et les attestations d'assurance professionnelle de chaque prestataire.

Livrables

Au démarrage de la mission, le coordonnateur remet au maître d'ouvrage :

- le tableau de répartition des prestations et des responsabilités de chacun des prestataires,
- le planning prévisionnel d'opération

Tout au long de la mission, le coordonnateur remet au maître d'ouvrage :

- la mise à jour du planning prévisionnel d'opération,
- avant le démarrage de chaque phase d'études, le planning de phases prévu à l'article 6.2.2,
- les comptes-rendus des réunions de coordination,
- un avis sur la complétude des prestations fournies par les prestataires,
- une mise en forme du dossier des livrables attendus,
- un calendrier prévisionnel de réalisation des travaux qui est joint au DCE en l'absence d'OPC,
- une note de synthèse relative à l'analyse des offres des entreprises.

Article 5.3.3 – Assistance à la commercialisation (COM)

En complément de la mission « documents commerciaux » (DC) définie à l'article 5.1.3, l'architecte est chargé de réaliser des documents de communication qui seront utilisés par le maître d'ouvrage dans le cadre de la commercialisation du bâtiment.

Documents à remettre à l'architecte

Le maître d'ouvrage fournit à l'architecte la charte graphique à appliquer aux documents de commercialisation.

Livrables

L'architecte établit les documents suivants : [à compléter et adapter pour chaque projet]

- une plaquette de présentation de l'opération,
- des vues 3D intérieures / extérieures,
- un livret indiquant les possibilités d'évolutions futures des lots,
- une maquette numérique,
- un film d'animation 3D,
-

Article 5.3.4 – Dossier de travaux modificatifs acquéreurs (TMA)

La mission TMA consiste à étudier et maîtriser les modifications apportées à un logement, à la demande de l'acquéreur, dans les strictes limites de l'emprise du logement concerné.

Seul le maître d'ouvrage est en charge des relations avec l'acquéreur.

Lorsque ces modifications interviennent en phase études, le coordonnateur des études se charge d'informer les autres prestataires des modifications engagées.

Les autres prestataires assurent à leur charge les études modificatives, contrôles et responsabilités qui découlent des TMA, dans les limites du champ de leurs missions

Article 5.3.4.1 – TMA en phase études (jusque phase PRO)

Cette mission ne peut être confiée à l'architecte que lorsqu'il est titulaire d'une mission complète avec direction des travaux.

Article 5.3.4.1.1 – Modification de prestations de finitions (sols, murs, plafonds)

Le maître d'ouvrage fait la synthèse des modifications de finitions intérieures des logements convenues dans le cadre des TMA (sols murs plafonds).

Pour chaque logement concerné, il informe en une seule fois l'architecte de l'ensemble des modifications prévues.

Le maître d'ouvrage se charge d'évaluer les incidences financières des modifications engagées pour en répercuter le prix à l'acquéreur.

L'architecte les intègre à son dossier de niveau PRO.

Documents à remettre à l'architecte

Le maître d'ouvrage remet à l'architecte une note synthétique indiquant les modifications à apporter.

Livrables

L'architecte prend en compte les TMA dans l'élément de mission PRO.

Article 5.3.4.1.2 – Autres modifications

Le maître d'ouvrage transmet à l'architecte les demandes des acquéreurs. Celui-ci en évalue la faisabilité et produit les plans modifiés.

Le maître d'ouvrage se charge d'évaluer les incidences financières des modifications engagées pour en répercuter le prix à l'acquéreur.

L'architecte est rémunéré pour chaque plan modifié, relatif à un logement donné, selon une rémunération forfaitaire à prix unitaire (par logement) définie à l'annexe financière.

Documents à remettre à l'architecte

Le maître d'ouvrage remet à l'architecte une note synthétique indiquant les modifications à apporter.

Livrables

L'architecte établit les documents suivants :

- un plan du logement modifié (extrait des plans généraux),
- un plan de commercialisation modifié.

Article 5.3.4.2 – TMA en phase chantier

Article 5.3.4.2.1 - Modification de prestations de finitions (sols, murs, plafonds)

□ Le maître d'ouvrage gère les modifications de finitions intérieures des logements (sols murs plafonds) et s'assure de leur mise en œuvre avec les entrepreneurs concernés, y compris les éventuelles réserves à réception qu'elles peuvent occasionner en cas d'erreur de prestation.

La responsabilité de l'architecte ne peut être engagée sur ces modifications.

L'architecte ne fournit aucune prestation.

□ Le maître d'ouvrage confie à l'architecte la mise en œuvre des modifications de finitions demandées par les acquéreurs. Il transmet à l'architecte, en une seule fois, les modifications convenues.

Le maître d'ouvrage se charge d'évaluer les incidences financières des modifications engagées pour en répercuter le prix à l'acquéreur.

Le maître d'ouvrage remet à l'architecte une note récapitulant les modifications à apporter et lui communique les montants des travaux modificatifs. L'architecte se charge de reporter ces modifications dans les marchés de travaux et d'en contrôler la bonne exécution.

L'architecte est rémunéré pour chaque logement modifié, selon une rémunération calculée selon un prix unitaire par logement, défini à l'annexe financière.

Article 5.3.4.2.2 - Autres modifications

Le maître d'ouvrage transmet à l'architecte les demandes des acquéreurs, qui en évalue la faisabilité et produit les plans modifiés. Le maître d'ouvrage se charge d'évaluer les incidences financières des modifications engagées pour en répercuter le prix à l'acquéreur.

L'architecte se charge de reporter ces modifications dans les marchés de travaux et d'en contrôler la bonne exécution. Il ne participe pas aux visites acquéreurs.

L'architecte est rémunéré pour chaque logement modifié, selon une rémunération à négocier selon l'importance des modifications demandées.

Documents à remettre à l'architecte

Le maître d'ouvrage remet à l'architecte une note récapitulant les modifications à apporter.

Livrables

L'architecte établit les documents suivants :

- un plan du logement modifié (extrait des plans généraux),
- un plan de commercialisation modifié.

Article 5.3.5– Synthèse

La réalisation des études de synthèse a pour objet d'assurer pendant la phase d'études d'exécution la cohérence spatiale des éléments d'ouvrage de tous les corps d'état, dans le respect des dispositions architecturales, techniques, d'exploitation et de maintenance du projet.

Cette mission se traduit par l'établissement de plans de synthèse qui représentent, au niveau du détail d'exécution, sur un même support, l'implantation des éléments d'ouvrages, des équipements et des installations.

En concertation avec le maître d'ouvrage, l'architecte organise la cellule de synthèse et précise son fonctionnement (participants, règlement de la cellule de synthèse, échanges documentaires, circuit d'approbation, etc.).

Documents à remettre à l'architecte

Le maître d'ouvrage remet à l'architecte les documents d'exécution comprenant plans et fiches techniques des matériels et matériaux.

Livrables

L'architecte établit les documents suivants :

- mise en place du système informatique et spécification de la charte graphique,
- le regroupement des plans de réservation et d'exécution nécessaires,
- les plans de synthèse et coupes et détails nécessaires,
- l'analyse des résultats pour les réseaux, les réservations, les terminaux,
- le recueil des modifications et corrections avec annotation des plans concernés,

- la mise à jour des plans de synthèse et leur diffusion pour correction des plans d'exécution,
- la compilation des DOE de synthèse.

Article 5.3.6 – Economie du projet

Cette mission a pour objet d'informer le maître d'ouvrage sur l'évolution du coût prévisionnel des travaux au fur et à mesure de l'avancement des études.

Article 5.3.6.1 - Lors des études préliminaires

L'architecte prend connaissance du budget travaux du maître d'ouvrage.

Livrable : L'architecte remet au maître d'ouvrage une note sur la cohérence du budget travaux.

Article 5.3.6.2 - Au stade des études d'esquisse

L'architecte vérifie la compatibilité de la ou des solutions préconisées avec le budget travaux.

Livrable : L'architecte remet une note sur la compatibilité du projet avec ce budget.

Article 5.3.6.3 - Au stade des études d'avant-projet sommaire

L'architecte établit une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux.

Livrable : L'architecte remet au maître d'ouvrage l'estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux établie par catégories d'ouvrages sur la trame d'un descriptif technique.

Article 5.3.6.4 - Au stade des études d'avant-projet définitif

L'architecte établit l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux, décomposé en lots séparés.

Livrables

L'architecte remet au maître d'ouvrage :

- l'estimation du coût prévisionnel définitif des travaux décomposé en lots ou postes séparés selon la trame des descriptifs techniques,
- le cas échéant, note justificative des éventuels écarts avec la phase antérieure (identification et classification des écarts selon CCAP).

Article 5.3.6.5 - Au stade des études de projet

L'architecte établit le coût prévisionnel des travaux décomposés par corps d'état, sur la base d'un avant métré, permettant au maître d'ouvrage, au regard de cette évaluation, d'arrêter le coût prévisionnel de l'ouvrage et, par ailleurs, d'estimer les coûts de son exploitation.

Livrables

L'architecte remet au maître d'ouvrage :

- une présentation du coût prévisionnel des travaux décomposée par corps d'état ou postes séparés et de l'avant-métré sur la base duquel il a été établi,
- le cas échéant, note justificative des éventuels écarts de coûts avec la phase antérieure.

Article 5.3.6.6 - Lors de l'assistance à la passation des marchés de travaux

Préalablement à la consultation des entreprises, l'architecte transmet au maître d'ouvrage les cadres vierges de décomposition du prix global et forfaitaire.

Article 5.3.7 – Autres missions complémentaires

Le contenu de ces missions et leurs modalités d'exécution sont définies dans un cahier des charges annexés au présent contrat.

- Devis quantitatifs détaillés établis sur la base du cadre DPGF (DQD)
- Etudes d'Exécution (EXE)
- Ordonnancement Pilotage Coordination chantier (OPC)
-

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

Article 6.1 – Durée du contrat

La mission complète avec direction des travaux s'achève à la plus tardive des dates suivantes :

- à l'issue de la réception si elle est prononcée sans réserve,
- au terme du délai fixant la levée des réserves,
- après la remise du DOE au maître d'ouvrage,

et, en tout état de cause, au plus tard, un an après la réception.

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

Lorsque l'architecte est titulaire de missions complémentaires dont l'exécution se poursuit au-delà du terme de la mission complète ou de la mission avec suivi de la conformité architecturale, la mission s'achève dans les délais et conditions suivants :

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

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est établie et signée par l'architecte lorsque ce dernier a dirigé les travaux.

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

Article 6.2.1 – Point de départ des délais d'études de l'architecte

Le point de départ des délais de réalisation des études commence à courir à la date de signature du présent contrat.

Le point de départ des délais de réalisation des autres éléments de missions confiés à l'architecte commence à courir à la plus tardive des deux dates suivantes :

- à la remise par le maître d'ouvrage de l'ensemble documents précisés dans la rubrique « Documents à remettre à l'architecte » de chaque élément de mission. En cas d'étude manquante, l'architecte en informe le maître d'ouvrage et le délai imparti à l'architecte pour réaliser l'élément de mission ne commence pas à courir,
- à la réception d'un ordre formalisé d'engager l'élément de mission concerné.

Article 6.2.2 – Conditions de tenue des délais – définition des « jalons »

La réalisation de la mission de l'architecte étant conditionnée par la remise par le maître d'ouvrage des études réalisées par les autres prestataires, le bon enchaînement de l'ensemble des études nécessite le respect par chaque prestataire de délais intermédiaires dénommés « Jalons ».

Pour garantir la tenue du délai de réalisation de chaque élément d'étude, chaque partie est tenue au respect de ces jalons, dans les conditions qui suivent :

Respect d'un planning de phases

Le planning de phases établi par le coordonnateur indique les jalons à respecter par chaque prestataire. Il est établi au démarrage de chaque élément de mission et précise à minima :

- la date de lancement de la mission,
- la date de remise par l'architecte d'un état intermédiaire d'avancement de ses prestations (plans, renseignements divers) qui permette l'engagement des études techniques,
- la date à laquelle le maître d'ouvrage remettra à l'architecte, pour relecture, les éléments établis par les autres prestataires,
- et tous autres jalons nécessaires.

Détermination des « jalons » en l'absence de planning de phases

L'architecte fournira au maître d'ouvrage, au jalon « M/2 » un état intermédiaire de ses plans permettant l'engagement des études techniques de toutes natures.

Le maître d'ouvrage fournira à l'architecte au jalon « M-2 semaines » un état finalisé des études techniques pour vérification.

L'architecte émettra son avis sur ces études au jalon « M-1 semaine ».

« M » étant la durée d'exécution de l'élément de mission.

Le maître d'ouvrage s'engage à préciser dans chaque contrat avec les autres prestataires l'option retenue.

Article 6.2.3 – Engagement réciproque de travail collaboratif

L'architecte et le maître d'ouvrage s'engagent à contribuer à une dynamique de travail collaboratif qui favorise le bon enchaînement des tâches et la tenue des délais convenus.

Au cours de ses études :

- l'architecte s'engage à répondre, dans les meilleurs délais, aux demandes de renseignements du maître d'ouvrage nécessaires à la réalisation des études des autres prestataires (information sur les matériaux envisagés, précisions sur certains détails, souhaits sur le positionnement d'ouvrage ou organes techniques, etc.)
- le maître d'ouvrage s'engage à fournir à l'architecte, dans les meilleurs délais, les renseignements techniques nécessaires à l'élaboration de ses études, en termes notamment de dimensionnements ou prédimensionnements (structures, fluides...), épaisseurs et natures de matériaux participant aux performances thermiques et acoustiques, dimensions d'ouvrages et organes techniques, etc.

Article 6.2.4 - Les délais d'exécution et d'approbation des éléments de mission

Eléments de mission		Délais (semaines / jours / mois)	
		Exécution	Approbation
MISSION COMPLETE AVEC DIRECTION DES TRAVAUX			
AVP	Etudes d'avant-projet (APS / APD)	... semaines	... semaines
PC	Dossier permis de construire	... semaines	... semaines
DC	Documents commerciaux	... semaines	... semaines
PRO.G	Projet graphique, prescriptions générales	... semaines	... semaines
PRO.E	Prescriptions écrites détaillées	... semaines	... semaines
DCE	Dossier de consultation des entreprises	... semaines	
AMT	Rapport comparatif d'analyse des offres pour les lots dont l'architecte a la charge et documents marchés finalisés	... semaines	... semaines
AMT	Avis sur la cohérence des offres et variantes des entreprises pressenties pour l'ensemble des lots	... semaines	... semaines
VISA	Pour chaque document reçu	... jours après réception	
DET	Etablissement des comptes rendus de chantier	... jours après réunion	... semaines
DET	Etablissement des états d'acomptes mensuels	... jours après réception	
DET	Etablissement du projet de décompte général	... jours après réception	
AOR	Etablissement PV des OPR avec proposition de réception	... jours après clôture des OPR	
DOE	Plans architecturaux généraux	A réception	... semaines
MISSION AVEC SUIVI DE LA CONFORMITE ARCHITECTURALE			
AVP	Etudes d'avant-projet (APS / APD)	... semaines	... semaines
PC	Dossier permis de construire	... semaines	... semaines
DC	Documents commerciaux	... semaines	... semaines
PRO.G	Projet graphique, prescriptions générales	... semaines	... semaines
CA	Avis architectural	... semaines	... semaines
	Suivi architectural de la réalisation de l'ouvrage	... semaines	... semaines
MISSIONS COMPLEMENTAIRES			
EP	Etudes préliminaires		
CR	Coordination des études et représentation		
COM	Assistance à la commercialisation		

TMA	Dossier de travaux modificatifs acquéreurs		
	Synthèse		
	Economie du projet		
Autres			

ARTICLE 7 – FORMAT DES LIVRABLES ET APPROBATION DES ÉLÉMENTS DE MISSION

Article 7.1 – Format des livrables

Article 7.1.1 - Dispositions générales

Les prestations sont remises de façon dématérialisée par tout moyen de transmission permettant d'en attester la date de remise.

Le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre conviennent des formats informatiques des prestations remises de manière dématérialisée.

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

Article 7.1.2 - Dispositions spécifiques au dossier de permis de construire

Lorsque l'administration exige une remise matérielle du dossier, il est remis par l'architecte au format papier, au nombre maximum est fixé par l'article R. 423-2 du code de l'urbanisme, plus un exemplaire papier reproductible.

La reproduction d'exemplaires supplémentaires demandés par l'administration est à la charge du maître d'ouvrage.

Article 7.1.3 - Marchés de travaux

Les frais de reproduction des dossiers "Marché" destinés aux entreprises ne sont pas à la charge de l'architecte.

Article 7.2 – Forme de l'approbation

Le maître d'ouvrage examine les documents que lui soumet l'architecte par élément de mission dans les délais indiqués à l'article 6.2.

Si le maître d'ouvrage n'approuve pas les livrables ou l'élément de mission, il précise à l'architecte les motifs de son refus dans les délais d'approbation fixés à l'article 6.2. L'architecte et le maître d'ouvrage déterminent ensemble les suites à donner à la mission de l'architecte.

En l'absence de contestation motivée du maître d'ouvrage dans le délai convenu, l'approbation est réputée acquise.

Article 7.3 – Effets de l'approbation

L'approbation a pour effet de valider l'élément de mission et de déclencher la facturation du solde. Le commencement d'exécution de l'élément de mission qui suit est subordonné à la notification d'un ordre de service/décision expresse du maître d'ouvrage.

ARTICLE 8 – DÉTERMINATION ET MODIFICATION DE LA RÉMUNÉRATION

Pour la mission qui lui est confiée, l'architecte est rémunéré exclusivement par le maître d'ouvrage.

Article 8.1 – Détermination du forfait de rémunération

La rémunération de l'architecte est établie en fonction du programme de l'opération fourni par le maître d'ouvrage au moment de la signature du contrat, de l'étendue de la mission, de la complexité et du calendrier prévisionnel de l'opération ainsi que du mode de dévolution des marchés de travaux. La décomposition de la rémunération est détaillée dans l'annexe financière.

Article 8.2 – Modification de la rémunération

La rémunération d'architecte est modifiée notamment dans les cas suivants, sous réserve de leur impact sur la mission de l'architecte :

- modifications de programme,
- survenue d'aléas administratifs, juridiques, techniques ou économiques imprévisibles ,
- changement de réglementation modifiant le projet ou les conditions de sa réalisation.
- modification substantielle du calendrier prévisionnel de l'opération,
- lorsque l'architecte est chargé d'une mission complète avec direction des travaux :
 - . modification du mode de dévolution initialement prévu des marchés de travaux,
 - . toute prestation supplémentaire consécutive à la défaillance d'une entreprise,
 - . augmentation de la durée prévisionnelle de chantier de plus de 10% par rapport à la durée définie au présent contrat, ou à défaut par rapport à la durée contractualisée avec les entreprises, résultant de retards ou circonstances non imputables à l'architecte.

Concernant l'augmentation de la durée prévisionnelle du chantier, le maître d'ouvrage est informé du fait que les coûts supplémentaires permettant de rémunérer l'architecte peuvent être déduit du marché de l'entreprise responsable, à la condition que la déduction soit prévue au marché de l'entreprise.

Pour évaluer la modification de la rémunération de l'architecte, il sera tenu compte des études ou autres prestations et frais supplémentaires indispensables à la réalisation de sa mission ou, lorsqu'il est titulaire d'une mission complète avec direction des travaux, à la réalisation de l'opération, ainsi que des éventuels frais d'assurance supplémentaires qui en découlent.

Si le maître d'ouvrage ou si des circonstances imprévues imposent le recours dans le cadre du présent marché à des prestataires autres que ceux identifiés à l'article 1.3 du présent contrat, les dépenses y afférentes ne sont pas à la charge de l'architecte.

Article 8.3 – Révision de la rémunération

La rémunération forfaitaire, hors frais, est révisée au fur et à mesure de l'avancement de la mission, selon la formule suivante :

Montant définitif = $P_o \times (I_m / I_o)$, dans laquelle :

- P_o = Montant initial du forfait HT
- I_o = Indice ING du mois de la signature du contrat.
- I_m = Indice ING du mois de remise des livrables ou de réalisation des prestations.

Article 9 – PENALITES

Article 9.1 – Pénalités pour retard dans l'exécution de sa mission

En cas de dépassement des délais d'exécution fixés à l'article 6.2, imputable à l'architecte, celui-ci encourt une pénalité d'un montant HT égal à :

- ☐ 1 / 3000 de l'élément de mission concerné par jour ouvré de retard
- ☐ euros par jour ouvré de retard

dans la limite de 5% de l'élément de mission en cours d'exécution.

Pour l'application des pénalités de retard, le point de départ est le lendemain de l'expiration des délais d'exécution des prestations.

Les pénalités, calculées à titre provisionnel, ne seront pas appliquées si l'architecte respecte finalement le délai global de réalisation des études.

Les pénalités sont libératoires.

Aucune pénalité ne saurait toutefois être appliquée dans les cas suivants :

- si le retard est imputable au maître d'ouvrage ou à un tiers, y compris les autres prestataires,
- 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.

Article 9.2 – Pénalités pour absence injustifiée aux réunions de chantier

Dans le cadre de la mission DET, en cas d'absence non justifiée aux réunions de chantier, l'architecte encourt une pénalité d'un montant HT égal à euros par absence.

ARTICLE 10 – MODALITÉS DE REGLEMENT

Article 10.1 – Echelonnement des paiements

La rémunération de l'architecte est payable au fur et à mesure de l'avancement de la mission sous la forme d'acomptes selon l'échéancier ci-dessous.

L'exigibilité du solde de chaque élément de mission intervient soit lors de l'approbation tacite ou expresse du maître d'ouvrage dans les conditions précisées à l'article 6.2.2, soit lors des étapes définies dans l'échéancier ci-dessous.

Éléments de mission	Exigibilité de l'acompte et du solde
AVP	25 % au démarrage [avance sur l'élément de mission]
	65 % à la remise du dossier
	10 % à l'approbation du maître d'ouvrage
PC	80 % à la remise du dossier PC au maître d'ouvrage
	20 % à l'obtention du permis de construire
DC Pré commercialisation	25 % au démarrage [avance sur l'élément de mission]
	65 % à la remise du dossier
	10 % à l'approbation du maître d'ouvrage
DC Plans de ventes définitifs	25 % au démarrage [avance sur l'élément de mission]
	65 % à la remise du dossier
	10 % à l'approbation du maître d'ouvrage
PRO.G	25 % au démarrage [avance sur l'élément de mission]
	65 % à la remise du dossier
	10 % à l'approbation du maître d'ouvrage
PRO.E	25 % au démarrage [avance sur l'élément de mission]
	65 % à la remise du dossier
	10 % à l'approbation du maître d'ouvrage
DCE	25 % au démarrage [avance sur l'élément de mission]
	65 % à la remise du dossier
	10 % à l'approbation du maître d'ouvrage
AMT	50 % à la remise du rapport comparatif d'analyse des offres
	40 % à l'issue des mises au point des marchés de travaux
	10 % à la signature des marchés de travaux

VISA	Au prorata de l'avancement de la mission.
DET	95 % Par acomptes mensuels de montant (n) (n) étant le nombre de mois correspondant au délai d'exécution contractuel des marchés de travaux, y compris la période de préparation.
	5 % à la remise du projet de décompte définitif des marchés de travaux
AOR	95 % € HT à compter de la réception
	5 % à compter de la levée des réserves mentionnées dans la décision de réception et au plus tard 1 an après la réception
DOE	70 % à la remise des plans architecturaux généraux
	30 % à la remise des plans et documents des entreprises et au plus tard 1 an parus la réception

CA [En cas de mission avec suivi de la conformité architecturale]	95% Par acomptes mensuels de montant (n) (n) étant le nombre de mois correspondant au délai d'exécution contractuel des marchés de travaux, y compris la période de préparation
	5 % à la remise de rapport de conformité architecturale

Mission complémentaire	[A adapter selon la nature de la mission complémentaire]
Mission complémentaire	[A adapter selon la nature de la mission complémentaire]

Article 10.2 – Délais de paiements

Le maître d'ouvrage verse les sommes dues à l'architecte pour l'exercice de sa mission, en application du présent contrat, et ce dans un délai maximum de jours à compter de la date de réception de la facture.

En cas de désaccord sur le montant d'une facture, son règlement est effectué sur la base provisoire des sommes admises par le maître d'ouvrage, qui doit motiver sa contestation par écrit dans un délai de 15 jours. En l'absence de contestation dans ce délai, la facture est considérée comme acceptée et payable immédiatement. Lorsque les sommes payées sont inférieures à celles qui sont finalement dues à l'architecte, ce dernier a droit à l'indemnité de retard définies à l'article 9.1 calculée sur la différence.

La survenance d'un sinistre avant l'achèvement de la mission ne fait pas obstacle aux règlements des prestations de maîtrise d'œuvre.

Les retards de paiement ouvrent droit au paiement de pénalités de retard à la maîtrise d'œuvre, qui sont exigibles de plein droit le jour suivant l'expiration du délai de paiement.

Le taux d'intérêt des pénalités de retard exigibles est de ... %, ce taux ne pouvant être inférieur à trois fois le taux de l'intérêt légal en vigueur. Il s'applique sur le montant de la facture en retard. A ces pénalités s'ajoute une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement de 40 euros.

ARTICLE 11 – DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

Article 11.1 – Droits et obligations du maître d'ouvrage

Article 11.1.1 – Respect de la loi sur l'architecture

Le maître d'ouvrage s'engage à respecter et à faire respecter les dispositions de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, ses décrets d'application, et le code de déontologie des architectes.

Il ne peut s'opposer à l'obligation éventuellement faite à l'architecte de déclarer au Conseil régional de l'Ordre des architectes ou à l'administration chargée de l'architecture, ses projets ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire. Cette déclaration, qui ne peut être rendue publique, porte sur la nature, l'importance, le coût et la localisation du projet, sur la dénomination du maître d'ouvrage et sur l'étendue et les modalités de la mission.

Article 11.1.2 – Informations de l’architecte

Article 11.1.2.1 - Contraintes de voisinage

En cas de contraintes de voisinage, le maître d’ouvrage déclare avoir été informé par l’architecte de la nécessité d’engager un référé préventif afin de faire constater, par un expert judiciaire, l’état des immeubles voisins avant le commencement des travaux. Le référé préventif pouvant avoir des conséquences sur les délais d’exécution, le maître d’ouvrage en informe l’architecte, l’invite à assister aux opérations d’expertise et lui communique une copie du constat contradictoire établi par l’expert judiciaire.

Article 11.1.2.2 – Contentieux en matière d’urbanisme

Le maître d’ouvrage informe dès qu’il en a connaissance, par écrit, l’architecte auteur du projet, de l’existence de tout recours gracieux ou contentieux contre l’autorisation d’urbanisme obtenue en lui communiquant la date, le ou les auteurs ainsi que le motif.

Il informe également l’architecte dans les mêmes conditions de tout recours contre le plan local d’urbanisme ou tout document en tenant lieu, qui interviendrait avant expiration des délais de recours contre l’autorisation d’urbanisme obtenue. Il communique la date, le ou les auteurs des recours ainsi que le motif.

Dans les deux cas, la mission de l’architecte peut être suspendue dans les conditions prévues à l’article 14 du présent contrat.

Article 11.1.3 - Garantie de paiement de l’entrepreneur

Le maître d’ouvrage déclare avoir été informé de l’obligation de garantir à l’entrepreneur le paiement des sommes dues lorsque celles-ci dépassent 12 000 euros, dans les conditions de l’article 1799-1 du code civil.

Article 11.1.4 – Obligations en matière de sous-traitance des entrepreneurs

Les relations entre le maître d’ouvrage et l’entrepreneur sont définies dans le marché de travaux.

Par ailleurs, le maître d’ouvrage déclare avoir été informé par l’architecte des obligations pesant sur lui en matière de sous-traitance, en application de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975, et notamment de ce que :

- L’entrepreneur qui recourt à la sous-traitance doit faire accepter ses sous-traitants et agréer les conditions de paiement de ceux-ci par le maître d’ouvrage.
- A défaut de payer directement les sous-traitants par délégation, le maître d’ouvrage doit exiger de l’entrepreneur qu’il justifie avoir fourni une caution personnelle et solidaire obtenue d’un établissement financier pour garantir les sommes qui leur sont dues.

Article 11.1.5 – Cession du contrat

Sauf stipulation contraire, le maître d’ouvrage s’engage avec l’architecte pour la totalité de l’opération décrite au présent contrat.

Le maître d’ouvrage s’interdit de céder l’un quelconque de ses droits à construire et notamment, de transférer le permis de construire au bénéfice d’un tiers :

- avant reprise du présent contrat, dans des conditions identiques, par toute personne physique ou morale appelée à se substituer au maître d’ouvrage et acceptée par l’architecte,
- ou, à défaut d’une telle reprise, avant résiliation du présent contrat dans les conditions de l’article 16.

Article 11.1.6 - Information de l’architecte en cas de mission avec suivi de la conformité architecturale

Le maître d’ouvrage s’engage à communiquer à l’architecte, auteur du projet, au plus tard à l’issue de la mission PRO.G, les coordonnées du prestataire titulaire de la mission de suivi de chantier, le contenu de sa mission et l’attestation d’assurance de ce prestataire. A défaut, les conditions permettant à l’architecte de réaliser le suivi de la conformité architecturale ne sont pas remplies et la mission de l’architecte s’achève à l’issue de la mission PRO.G.

Lorsque les conditions permettant à l’architecte d’assurer le suivi de la conformité architecturale sont remplies, le maître d’ouvrage s’engage à lui communiquer les données du projet et notamment les études d’exécution, permettant à l’architecte de vérifier, au stade de la réalisation, que les documents d’exécution et l’ouvrage respectent les dispositions du projet architectural qu’il a conçu.

Article 11.2 – Droits et obligations de l'architecte

Article 11.2.1 – Exécution du contrat

L'architecte sert les intérêts du maître d'ouvrage dès lors qu'ils ne sont pas en contradiction avec la loi, l'intérêt général et les règles de sa profession.

Il s'interdit de percevoir une quelconque rémunération de la part des entreprises ou de tout autre prestataire.

Article 11.2.2 – Pluralité d'architectes – cotraitance

En cas de pluralité d'architectes, ceux-ci répartissent entre eux les tâches et les honoraires. Cette répartition est annexée au présent contrat.

Le contrat n'est pas rompu par le décès ou l'empêchement de l'un d'eux : les autres architectes se chargent de l'achèvement de la mission.

Article 11.2.3 – Information du maître d'ouvrage

L'architecte fournit au maître d'ouvrage les documents correspondant à chaque phase de l'étude ainsi que toutes les informations utiles sur le déroulement de sa mission.

Si le budget annoncé par le maître d'ouvrage est manifestement insuffisant pour la réalisation des travaux projetés, l'architecte l'en informe sans délai.

Au cours des études, l'architecte informe le maître d'ouvrage de toute évolution significative du budget prévisionnel de l'opération.

Au cours des travaux, et sauf urgence liée à la sécurité des personnes et/ou des biens, toute décision entraînant un supplément de dépenses fait l'objet d'un accord du maître d'ouvrage.

Article 11.2.4 – Droit de rétention

L'architecte a, tant sur ses plans et études que sur les documents qui lui ont été confiés par le maître d'ouvrage, un droit de rétention jusqu'au règlement effectif de sa rémunération et des éventuels intérêts de retard exigibles, à condition qu'un lien de connexité soit établi entre les pièces retenues et la rémunération exigée.

Article 11.3 – Relations des parties avec les tiers

Article 11.3.1 – Relations avec le public

Sauf mission complémentaire confiée à l'architecte, le maître d'ouvrage se charge de consulter et informer les usagers, les voisins, le public, et les personnes publiques concernées par l'opération. Il assume l'ensemble des tâches qui en découlent. Préalablement à toute intervention sur le site, il fait procéder aux éventuels constats nécessaires (constat d'huissier, référé préventif, etc.).

Article 11.3.2 – Relations avec les administrations et les services publics

Le maître d'ouvrage signe les pièces préparées par l'architecte, il établit et transmet les demandes aux services intéressés. Il en suit l'instruction, transmet à l'architecte le résultat de ses démarches, lui fait part des observations formulées, lui donne copie intégrale des demandes présentées et des autorisations délivrées. L'architecte assiste le maître d'ouvrage dans ses relations avec les services administratifs ou publics.

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS D'ASSURANCE DES PARTIES

Article 12.1 – 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 prestataires 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 et par le contrat désignés au CCP. Ce contrat est conforme aux obligations d'assurance prévues par les lois n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture et par les articles L. 241-1, L. 243-1-1 et L. 243-9 du code des assurances, ainsi qu'aux clauses types énoncées à l'annexe I de l'article A. 243-1 du même code.

L'architecte ne saurait être tenu d'anticiper l'illégalité d'une règle d'urbanisme régulièrement publiée, qu'elle soit locale ou nationale. Il ne saurait spécifiquement assumer les conséquences de l'annulation d'une autorisation obtenue sur la base d'une réglementation annulée postérieurement.

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

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

Article 12.2 – 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, dans les cas et limites définis aux articles L. 242-1, L. 243-1-1 et L. 243-9 du code des assurances.

Cette assurance couvre les dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage construit ou qui le rendent impropre à sa destination, et qui, en principe, sont apparus après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement. Elle s'applique aux ouvrages existants (c'est-à-dire aux parties du bâtiment existant avant l'ouverture du chantier et appartenant au maître d'ouvrage) qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles.

Le maître d'ouvrage déclare en outre avoir été informé de la possibilité de souscrire des assurances complémentaires, couvrant notamment :

- les dommages subis par l'ouvrage pendant l'exécution des travaux ;
- les dommages subis par les ouvrages existants qui ne relèvent pas de l'assurance de dommages à l'ouvrage définie au premier alinéa ci-avant, et qui résultent de l'exécution des travaux ;
- les dommages causés aux avoisinants du fait de l'exécution des travaux (c'est-à-dire causés aux bâtiments voisins ou aux parties du bâtiment existant avant l'ouverture du chantier et n'appartenant pas au maître d'ouvrage).

Pour les opérations (travaux et honoraires) dont le coût prévisionnel est supérieur à 15 M d'euros HT, le maître d'ouvrage ou son mandataire s'engage à souscrire ou à faire souscrire pour le compte des constructeurs tels que définis à l'article 1792-1 du code civil, un contrat collectif de responsabilité décennale.

Cette police de responsabilité décennale, de seconde ligne, aura pour seuil de déclenchement le plafond de garantie de chaque police individuelle de responsabilité décennale, sans pouvoir pour le maître d'œuvre ou le groupement de maîtrise d'œuvre être supérieur à 3M€ par sinistre. Ce contrat d'assurance collectif a pour objet de compléter les garanties d'assurance de responsabilité décennale apportées par les contrats d'assurance souscrits par chacun des prestataires à l'opération faisant l'objet du présent contrat, dans les conditions définies aux articles R. 243-1, R. 243-2 et R. 243-3 du code des assurances.

D'ores et déjà, le maître d'œuvre traitant avec le maître d'ouvrage, s'engage à adhérer à la police ainsi souscrite par le maître d'ouvrage auquel il donne mandat pour négocier les clauses et souscrire pour leur compte, conformément à l'article L. 112-1 du code des assurances qui prévoit que l'assurance peut être contractée en vertu d'un mandat général ou spécial ou même sans mandat, pour le compte d'une personne déterminée.

Ce mandat est irrévocable comme étant donné dans l'intérêt commun des parties concernées.

La prime relative à ce contrat sera prise en charge par le maître de l'ouvrage.

Article 12.3 - Attestations et garanties minimum

Dans le cadre de leurs obligations réciproques en matière d'assurance, le maître de l'ouvrage et l'architecte s'engagent à se transmettre les attestations ou les lettres d'intention émanant d'un assureur, afférentes aux polices ci-dessus énoncées, à la signature des présentes et avant tout début d'exécution de la mission.

Le cas échéant, une attestation d'assurance professionnelle est fournie chaque année, jusqu'à celle au cours de laquelle la mission est achevée. Dans le cas où il aurait contracté des garanties facultatives, le maître d'ouvrage transmet les attestations ou les lettres d'intention émanant de son assureur, afférentes à ces polices.

Les parties doivent être titulaires au minimum des garanties énoncées à l'annexe « **Assurance des parties** », ces garanties devant être adaptées à la consistance et aux caractéristiques de l'ouvrage ainsi qu'aux risques encourus.

ARTICLE 13 – PROPRIETE INTELLECTUELLE

Article 13.1 Droits de l'architecte

Le droit de propriété de l'architecte sur ses œuvres trouve son fondement dans les articles L. 111-1 et suivants du code de la propriété intellectuelle. Sont ainsi protégés du seul fait de leur création : les plans, croquis, maquettes et ouvrages conçus par l'architecte, qu'ils aient fait ou non l'objet d'un contrat de maîtrise d'œuvre.

Article 13.1.1 - Droit moral de l'architecte

L'architecte jouit, en tant qu'auteur, du droit au respect de son nom, de sa qualité et de son œuvre. Ce droit est attaché à sa personne. Il est perpétuel, inaliénable et imprescriptible. A la mort de l'auteur, il est transmis à ses héritiers.

L'architecte a notamment le droit :

- d'inscrire ou faire inscrire son nom sur son œuvre, qu'il s'agisse des études et plans de conception ou de publications photographiques, et d'exiger que son nom y soit maintenu ;
- de voir préciser son nom et qualité à l'occasion de la publication des plans ou photos de l'édifice ;
- de veiller au respect de sa signature ;
- de s'opposer à la modification de son œuvre en cas de dénaturation.

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.

Article 13.1.2 – Droit patrimonial de l'architecte

L'architecte jouit sa vie durant du droit exclusif d'exploiter son œuvre sous quelque forme que ce soit et d'en tirer un profit pécuniaire. A son décès, ce droit persiste au bénéfice de ses ayants droit pendant l'année civile en cours et pendant les 70 années qui suivent.

Ces attributs d'ordre patrimonial sont librement cessibles aux conditions suivantes :

- la cession globale des œuvres futures est interdite
- chacun des droits cédés fait l'objet d'une mention distincte dans l'acte de cession et le domaine d'exploitation des droits cédés est délimité quant à son étendue, quant au lieu et quant à la durée
- la cession comporte les modalités de la rémunération du droit de reproduction, sous forme, par exemple, d'une participation proportionnelle aux recettes provenant de la vente ou de l'exploitation.

Dans le cadre du présent contrat, l'architecte cède les droits de reproduction et de représentation en ce qui concerne les plans de pré-commercialisation et de commercialisation pour permettre au maître d'ouvrage de réaliser la commercialisation de l'opération.

Le maître d'ouvrage qui souhaite utiliser tous les documents graphiques réalisés par l'architecte ou toute représentation du bâtiment, pour effectuer la promotion de ses activités, dans le cadre d'une plaquette, d'un site Internet ou sur tout autre support mentionne le nom du ou des architectes auteur du projet.

Lorsque le maître d'ouvrage entend utiliser les documents graphiques réalisés par l'architecte ou toute représentation du bâtiment pour un objet plus large que la commercialisation de l'opération ou la promotion générale de ses activités, il établit un contrat de cession des droits de propriété intellectuelle avec l'architecte.

Article 13.2 – Droits du maître d’ouvrage

Sauf disposition contraire prévue ci-après, le maître d’ouvrage est titulaire du droit de réaliser, en un seul exemplaire, le projet, objet du présent contrat.

Ultérieurement, il peut entreprendre tous travaux d'adaptation ou modification de l'ouvrage, sous réserve d'en informer préalablement l'architecte et de ne pas dénaturer l'œuvre.

Lorsque le maître d’ouvrage poursuit, sans le concours de l'architecte, auteur de l'œuvre, la réalisation de l'opération, objet du présent contrat, il respecte son droit moral et lui donne les moyens de s'assurer du respect de son œuvre.

Article 13.3 – Brevets et modèles types

L'architecte informe le maître d’ouvrage des inventions brevetables mises au point à l'occasion de l'exécution du présent contrat, et lui demande de ne pas les divulguer.

Le maître d’ouvrage, dès lors qu'il a été informé par l'architecte des inventions brevetables mises au point à l'occasion du présent contrat, ne saurait prétendre à aucun droit sur ces inventions et s'interdit de les divulguer.

Le présent contrat ne s'applique pas aux modèles types mentionnés à l'article 5 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture.

ARTICLE 14 – 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 de la rémunération due à l’architecte, non-respect des délais de remise ou d’approbation des documents, retard manifeste du maître d’ouvrage dans la formalisation d’un avenant, etc.) Dans ce cas, la suspension ne peut intervenir qu’après mise en demeure, par lettre RAR, restée infructueuse dans les 15 jours suivant sa réception par l’autre partie.

Dans tous les cas, la suspension est notifiée à l'autre partie par celle qui en prend l’initiative à l’issue de ce délai, par courrier RAR.

Sauf accord entre les parties, en cas de suspension, la rémunération est alors réglée à proportion des prestations exécutées et des frais avancés. Un avenant précise le cas échéant les modalités et conditions de la reprise de la mission.

Sauf accord entre les parties, à défaut de reprise de la mission, dans un délai de 3 mois suivant la réception de la notification de la suspension, le contrat est réputé résilié. Les modalités d’indemnisation de l’architecte sont fixées à l’amiable par les parties dans le cadre d’un avenant ou d’un protocole d’accord.

ARTICLE 15 – 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 de l’Ordre des architectes 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 de l’Ordre des architectes est facultative.

ARTICLE 16 – RESILIATION DU CONTRAT

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

Article 16.1 - 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.) signé des deux parties, qui fixe notamment la date de fin du contrat, le solde de la rémunération ainsi que les modalités de l'indemnisation éventuelle de l'architecte.

Article 16.2 - Résiliation sans faute

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 10.1 du présent contrat
- des intérêts moratoires visés à l'article 10.2
- d'une indemnité de résiliation égale à % (plafonnée à 20 %) des rémunérations restant à percevoir si sa mission n'avait pas été prématurément interrompue.

Article 16.3 - Résiliation pour indisponibilité de l'architecte

Si par suite de maladie grave, de décès ou toute autre cause sérieuse indépendante de la volonté de l'architecte, ce dernier est dans l'impossibilité d'achever sa mission, le contrat est résilié. Le maître d'ouvrage peut toutefois accepter la continuation du contrat par les ayants-droits architectes ou par un architecte proposé par ces derniers.

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.

Article 16.4 - 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.

Article 16.4.1 – 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 au jour de cette résiliation, conformément à l'article 10.1 du présent contrat
- des intérêts moratoires visés à l'article 10.2.

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

Article 16.4.2 – 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 au jour de cette résiliation, conformément à l'article 10.1 du présent contrat
- des intérêts moratoires visés à l'article 10.2.

ARTICLE 17 – DISPOSITIONS DIVERSES

Fait en deux exemplaires, à : le

L'architecte (cachet et signature)

Le maître d'ouvrage (signature)