



CONTRAT D'ARCHITECTE
MISE EN ACCESSIBILITE D'UN ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – MARCHÉ PRIVÉ

Référence

1 PARTIES CONTRACTANTES

Le maître d'ouvrage

M / Mme _____ contractant en leur nom personnel.

La société _____ n° RCS _____
(Préciser les prénom, nom et qualité du représentant de la société)

Adresse _____

Téléphone _____ Portable _____

Courriel _____ Télécopie _____

L'architecte

M / Mme _____ contractant en son nom personnel.

La société _____ n° RCS _____
(Préciser les prénom, nom et qualité du représentant de la société)

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

Sous le numéro national _____

Adresse _____

Téléphone _____ Portable _____

Courriel _____ Télécopie _____

Cocher cette case si le contrat est conclu avec un groupement de maîtrise d'œuvre. Dans ce cas, préciser la composition du groupement dans une annexe.

Conformément aux dispositions du décret n° 80-217 du 20 mars 1980 portant code des devoirs professionnels des architectes, qui fait obligation de recourir à une convention écrite préalable à tout engagement professionnel, il est convenu ce qui suit :

2 DESIGNATION DE L'OPERATION

La présente opération a pour objet la mise en accessibilité de l'établissement désigné ci-après :

Un ERP sur 1, 2 ou 3 années dont les travaux sont soumis à déclaration préalable (Cerfa 13824*03).

Un ERP sur 1, 2 ou 3 années dont les travaux sont soumis à permis de construire (Dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des établissements recevant du public aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique).

Identification de l'établissement

Adresse

Catégorie ERP (1 à 5) :

Nombre de bâtiments à diagnostiquer :

Surface globale à diagnostiquer :

Autres informations :

3 PIECES CONTRACTUELLES

Les pièces constitutives du contrat sont les suivantes :

- Le présent contrat
- La présentation du fonctionnement et des usages de l'ERP fournie par le maître d'ouvrage
- Le cas échéant, le rapport de diagnostic de la situation existante de l'établissement, de ses abords et accès au regard des obligations d'accessibilité, lorsqu'il a été réalisé par un tiers.

Ces pièces sont complémentaires et indissociables.

4 DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

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

- La loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 modifiée sur l'architecture et ses décrets d'application, en particulier le décret n° 80-217 du 20 mars 1980 portant code des devoirs professionnels des architectes
- La loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction codifiée aux articles 1792 et suivants du code civil et aux articles L 241-1 et suivants du code des assurances

4.1 - Droits et obligations du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage s'oblige à fournir à l'architecte :

- les données juridiques, dont notamment les titres de propriété, servitudes, certificat d'urbanisme, limites séparatives, règlement de copropriété, règlement et cahier des charges de lotissement, etc.
- les éventuelles études antérieures ainsi que le cas échéant, leur appréciation par l'administration,
- les données techniques, dont notamment levés de géomètre, plan de bornage, résultats et analyse de la campagne de sondages, contraintes climatiques, sismiques, plans d'exposition aux risques naturels ou technologiques, documents photographiques ou autre permettant l'intégration du projet dans le site.

Le maître d'ouvrage s'oblige à définir avant le commencement des études d'avant-projets, le programme de l'opération fixant notamment le calendrier prévisionnel des travaux de mise en accessibilité.

Le maître d'ouvrage s'engage à effectuer la déclaration de projet de travaux situés à proximité de réseaux souterrains, aériens ou subaquatiques ou de canalisations (gaz, électricité, télécommunications, eau, assainissement, matières dangereuses, chaleur, voies ferroviaires, etc.). Il est tenu d'adresser cette déclaration (DT) à chaque exploitant de réseaux (Cerfa n°14434*01 disponible sur www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr).

▪ Garantie de paiement des entrepreneurs

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

▪ Obligations respectives du maître d'ouvrage et de l'entrepreneur en matière de sous-traitance

Le maître d'ouvrage déclare avoir été informé par l'architecte des obligations en matière de sous-traitance, en application de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 et notamment :

- 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

- à 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.

▪ *Assurances du maître d'ouvrage*

Le maître d'ouvrage déclare avoir été informé par l'architecte de l'obligation de souscrire des assurances couvrant notamment les dommages subis par l'établissement pendant l'exécution des travaux, des dommages causés aux existants ou aux avoisinants du fait de l'exécution des travaux.

Par ailleurs, lorsque l'utilisation de tout ou partie de l'établissement est maintenue pendant l'exécution des travaux, le maître d'ouvrage déclare avoir été informé :

- de la possibilité d'assurer la responsabilité qu'il encourt du fait des dommages résultant de l'utilisation de tout ou partie de l'établissement ;
- de la nécessité de vérifier que cette utilisation est bien prise en compte par les assurances de responsabilité des entrepreneurs.

Toute information sur les garanties et exclusions de ces assurances relève de la compétence exclusive de l'assureur.

▪ *Approbation des documents établis par l'architecte*

Le maître d'ouvrage examine, en vue de leur approbation, les documents d'études que lui soumet l'architecte. Cette approbation vaut acceptation par le maître d'ouvrage de l'élément de mission concerné, des honoraires correspondants et notification de poursuivre la mission.

En cas de refus, le maître d'ouvrage doit en préciser les motifs par écrit, avant l'expiration des délais d'approbation fixés à l'article 11 du présent contrat. Ce délai peut être réduit sur demande expresse de l'architecte motivée par un degré d'urgence particulier. Passé les délais convenus, l'approbation est réputée acquise.

4.2 - Droits et obligations de l'architecte

▪ *Information du maître d'ouvrage*

L'architecte fournit au maître d'ouvrage toutes les informations utiles sur le déroulement de sa mission. Notamment, il l'informe par écrit, de toute évolution significative du coût de l'opération.

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

▪ *Réglementation thermique*

L'opération est réalisée dans le respect de la réglementation thermique en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

L'architecte s'emploie, dans le cadre de son obligation de moyen, à mettre en œuvre les solutions architecturales et techniques pour obtenir les performances thermiques visées ci-dessus.

Les résultats de consommations théoriques, obtenus à partir des logiciels de calculs, ne peuvent en aucun cas engager l'architecte sur des consommations réelles dans la mesure où, dans ces consommations réelles, sont incorporées des consommations qui ne sont pas intégrées dans les réglementations et modèles de calcul et sont sujettes au comportement des occupants et aux conditions climatiques qui peuvent s'écarter notablement de la moyenne.

Les éventuelles contraintes particulières formulées par le maître d'ouvrage ne pourront en aucun cas introduire un lien entre les performances théoriques et les consommations réelles.

▪ *Responsabilité et assurance professionnelle de l'architecte*

L'architecte assume sa responsabilité professionnelle, telle qu'elle est définie notamment par les articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4-1 du code civil, dans les limites de la mission qui lui est confiée.

Pour toutes les autres responsabilités professionnelles, il ne peut être tenu responsable, de quelque manière que ce soit, ni solidairement ni in solidum, à raison des dommages imputables aux autres intervenants participant à l'opération.

L'architecte supporte les conséquences financières de sa responsabilité dans les limites des plafonds de garantie fixés dans son contrat d'assurance.

L'architecte est assuré contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité professionnelle auprès de :

La compagnie

Par contrat n° :

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

5 CONTRÔLEUR TECHNIQUE

Dans les cas et conditions prévus par le code de la construction et de l'habitation, le maître d'ouvrage fait appel à un contrôleur technique qui a pour mission de contribuer à la prévention des différents aléas. Il passe avec celui-ci un contrat séparé et communique ses coordonnées à l'architecte ainsi que le contenu de sa mission.

Le contrôleur technique donne notamment son avis sur la solidité des ouvrages, sur la sécurité des personnes et sur l'accessibilité aux personnes handicapées (articles L. 111-26 et R. 111-39 du CCH).

Le maître d'ouvrage demande au contrôleur technique de communiquer ses avis et comptes rendus à l'architecte et à lui-même, dans un délai compatible avec le planning des études et, au plus tard, 15 jours avant le lancement de la consultation des entreprises.

Les frais de reproduction nécessaires à l'exercice de la mission du contrôleur technique ne sont pas à la charge de l'architecte.

6 COORDONNATEUR SPS

Le maître d'ouvrage, conformément aux articles L. 4531-1 à L. 4532-18 du code du travail, a l'obligation :

- de missionner un Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé dûment habilité, tant pour la phase conception que pour la phase chantier, dès lors que deux entreprises ou deux travailleurs indépendants au moins (sous-traitants compris) interviennent de manière simultanée ou successive sur un chantier.
- de faire parvenir une déclaration préalable à l'Inspection du travail, à l'O.P.P.B.T.P. (Organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics) et à la C.R.A.M. (Caisse régionale d'assurance maladie), dès lors que l'effectif prévisible des travailleurs doit dépasser 20 travailleurs à un moment quelconque des travaux et que la durée du chantier doit excéder 30 jours ouvrés ou que le volume prévu des travaux doit être supérieur à 500 hommes/jours (articles L. 4532-1 et R. 4532-2 du code du travail).

La mission de coordination SPS peut être confiée soit à l'architecte (sous réserve qu'il justifie de sa compétence et que le montant total de l'opération n'excède pas 760 000 euros), soit à un autre prestataire habilité choisi par le maître d'ouvrage. Dans ce dernier cas, les coordonnées du coordonnateur ainsi que le contenu de sa mission sont communiqués à l'architecte par le maître d'ouvrage.

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

7 CONSTAT DE L'ÉTAT DES EXISTANTS ET DES AVOISINANTS

Le maître d'ouvrage déclare avoir été informé par l'architecte de la nécessité de faire établir un constat contradictoire sur l'état des ouvrages existants et des éventuels avoisinants, avant toute intervention.

Ce constat permet de dresser un état des lieux afin d'éviter toute contestation ultérieure sur l'état des immeubles avant et après les travaux, d'attirer l'attention des parties sur les aléas possibles en cours de chantier et d'avertir les voisins des nuisances éventuelles.

Il est établi soit par un expert désigné par le tribunal (référé préventif introduit sur initiative du maître d'ouvrage ou de tout intervenant à la construction) soit, pour les opérations de moindre importance :

- par un huissier, les parties concernées ayant été convoquées ;
- ou par l'architecte de l'opération et ceux des locaux avoisinants avec l'accord de leurs clients respectifs.

8 DEFINITION DES MISSIONS CONFIEES A L'ARCHITECTE

La mission confiée à l'architecte par le maître d'ouvrage se décompose en éléments de missions, regroupés en deux phases, chacune de ces phases pouvant être confiée indépendamment l'une de l'autre. Leur contenu est défini au présent article.

L'architecte peut se faire assister par le ou les collaborateurs de son choix. Il peut également s'adjoindre le concours de spécialistes comme cotraitants ou comme sous-traitants.

Phase 1 - Diagnostic préalable à la demande d'approbation d'un agenda d'accessibilité programmée

8.1 Diagnostic préalable

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

L'architecte réalise un diagnostic de la situation existante de l'établissement, de ses abords et accès au regard des obligations d'accessibilité définies par la loi et ses textes d'application.

L'architecte établit un rapport de diagnostic qui a pour objet de décrire l'état d'accessibilité de l'établissement et des bâtiments qui le compose et d'indiquer les préconisations de mise en accessibilité. Ces préconisations sont hiérarchisées par ordre de priorité de mise en accessibilité. L'ordre de priorité est motivé. Chaque préconisation proposée par l'architecte est accompagnée d'une estimation financière. Les travaux de mise en accessibilité sont présentés selon un calendrier détaillé qui peut être échelonné sur plusieurs années, sans interruption.

Le rapport de diagnostic remis au maître d'ouvrage comporte les éléments suivants :

- Une note de présentation générale et une analyse fonctionnelle du site sur lequel se situe l'ERP.
- Une description des non-conformités et obstacles à l'accessibilité classés par ordre chronologique tels que relevés lors du « parcours de l'usager » (depuis l'entrée sur la parcelle et tout au long de la chaîne de déplacement). Cette description est illustrée de photos. Pour chaque non-conformité, l'architecte mentionne les dispositions réglementaires applicables.
- Une note de présentation des préconisations architecturales, techniques, technologiques et/ou organisationnelles à mettre en œuvre par ordre de priorité, échelonnées sur plusieurs années, sans interruption.
- Une estimation financière des travaux de mise en accessibilité, détaillée par préconisation.
- Parmi les non-conformités et les obstacles à l'accessibilité, l'architecte identifie ceux qui ne pourront pas être rendus conforme en raison d'une impossibilité technique ou d'une disproportion manifeste entre les améliorations apportées et leurs conséquences. Cette identification est complétée de l'argumentaire justifiant la demande de dérogation.

L'architecte transmet au maître d'ouvrage le rapport de diagnostic en [] exemplaires sur support papier numérique au format [] au plus tard le []

8.2 Programme de travaux de mise en accessibilité

Le rapport de diagnostic permet au maître d'ouvrage d'élaborer l'agenda d'accessibilité programmée (Ad'AP) qui a pour objet d'établir le programme de travaux de mise en accessibilité de son ERP.

Le maître d'ouvrage est informé de l'obligation de déposer une demande d'Ad'AP avant le 27 septembre 2015 (le retard ou l'absence d'Ad'AP est susceptible respectivement de sanctions administratives ou pénales).

Le maître d'ouvrage notifie à l'architecte, par écrit, dans un délai de **10 jours**, à compter de la date de réception du rapport de diagnostic, le programme de travaux de mise en accessibilité et le montant de l'enveloppe financière affectée à leur réalisation.

Cette notification vaut ordre de service de démarrage des études de la phase 2.

A défaut de notification dans le délai de 10 jours ou en cas de silence du maître d'ouvrage, l'architecte ne peut être tenu responsable du retard qui serait pris pour la demande d'Ad'AP.

8.2 - Etudes d'avant-projet

8.2.1 APS - Avant-projet sommaire

Sur la base du programme détaillé défini par le maître d'ouvrage suite aux conclusions du rapport de diagnostic, l'architecte propose un projet de mise en accessibilité traduisant les éléments majeurs du ce programme.

L'architecte établit les plans des différents niveaux et, éventuellement, certains détails et croquis permettant d'exprimer la volumétrie d'ensemble. Le niveau de définition correspond généralement à des documents graphiques établis à l'échelle de 1/200^{ème} (0,5cm/m).

L'architecte établit une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux et estime le délai global de réalisation de l'opération. Il confirme l'adéquation entre l'enveloppe financière arrêtée par le maître d'ouvrage et le coût qu'il estime nécessaire à la réalisation des travaux de mise en accessibilité.

8.2.2 APD - Etudes d'Avant-Projet Définitif

L'architecte vérifie le respect des différentes autres réglementations.

Il détermine les surfaces détaillées de tous les éléments du programme, arrête en plans, coupes et façades les dimensions de l'ouvrage, précise son aspect, justifie les solutions techniques retenues et établit la notice descriptive précisant la nature des matériaux.

Le niveau de définition correspond généralement à des documents graphiques établis à l'échelle de 1/100^{ème} (1cm/m), avec certains détails significatifs à l'échelle de 1/50^{ème} (2cm/m).

L'architecte établit l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux. Cette estimation est assortie d'un taux de tolérance de **10%** en monnaie constante par rapport à l'enveloppe financière du maître d'ouvrage. Cette limite ne vaut que si le programme annexé au présent contrat est inchangé. Toute modification du programme donne lieu à un avenant.

8.3 – Assistance à la constitution du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme

8.3.1 Assistance à la constitution du dossier de demande de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux

L'architecte établit les documents graphiques et pièces écrites de sa compétence, nécessaires à la constitution du dossier de demande de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux suivant la réglementation en vigueur, et comprenant notamment, selon les cas : plan de masse à l'échelle de 1/200^e (0,5cm/m), plans des niveaux, coupes et façades à l'échelle de 1/100^e (1cm m), volet paysager, notice de sécurité, etc. Ces échelles peuvent être adaptées en fonction des dimensions du projet. Il assiste le maître d'ouvrage pour la constitution du dossier administratif.

8.3.2 Assistance à la constitution du dossier de demande d'un Ad'AP

La demande d'approbation de l'Ad'AP doit être jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme requise pour la réalisation des travaux de mise en accessibilité.

L'architecte assiste le maître d'ouvrage pour l'élaboration de la demande d'approbation de l'Ad'AP, qui doit être déposée sur un formulaire spécifique qui diffère selon que les travaux relèvent d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable de travaux.

Les travaux de mise en accessibilité nécessitent le dépôt d'une demande de permis de construire

La demande de permis de construire intègre le formulaire « Dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des établissements recevant du public aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique ». L'architecte élabore les pièces écrites et graphiques listées par ce formulaire.

Les travaux de mise en accessibilité nécessitent le dépôt d'une déclaration préalable de travaux (notamment s'ils entraînent un changement de destination du bâtiment, modifient des structures porteuses ou le volume d'une construction existante)

La demande de déclaration préalable intègre le formulaire « Demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un ERP » (cerfa 13824*03). L'architecte élabore les pièces écrites et graphiques listées par ce formulaire.

8.3.2 Assistance du maître d'ouvrage après le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme

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

Postérieurement, l'architecte assiste le maître d'ouvrage, à sa demande, dans ses rapports avec l'administration.

Le maître d'ouvrage informe l'architecte de toutes correspondances avec l'administration. Il lui transmet copie de l'arrêté délivrant le permis de construire et de ses annexes, et procède à l'affichage réglementaire sur le terrain.

8.4 PCG - Etudes de projet de conception générale

L'architecte précise par des plans, coupes, et élévations les formes des différents éléments de l'ouvrage, la nature et les caractéristiques des matériaux et les conditions de leur mise en œuvre.

Il détermine l'implantation et l'encombrement des éléments de structure et des équipements techniques, précise les tracés des alimentations et évacuations des fluides, décrit les ouvrages et établit les plans de repérage nécessaires à la compréhension du projet. Il établit le calendrier prévisible du déroulement de l'opération.

L'architecte établit l'ensemble des spécifications détaillées des ouvrages sous la forme d'un Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) comprenant, pour chaque corps d'état :

- un document écrit descriptif des ouvrages, précisant leurs spécifications techniques ; ce document fixe les limites de chaque marché s'il est commun à plusieurs marchés ;
- des documents graphiques décrivant par des plans et des dessins, éventuellement fournis sur support informatique ou numérisé, les dispositions particulières des ouvrages à réaliser. Le niveau de définition correspond généralement à des documents graphiques établis à l'échelle maximale de 1/50e (2cm / m) avec tous les détails significatifs de conception architecturale aux échelles appropriées ;
- s'il y a lieu, des pièces annexées fournissant aux entrepreneurs des données complémentaires pour l'exécution des travaux.

L'architecte établit un coût prévisionnel des travaux par corps d'état et détermine le calendrier prévisible du déroulement de l'opération.

Les études de projet ne comportent ni les études d'exécution, ni l'établissement des bordereaux quantitatifs et estimatifs.

8.5 ACT - Assistance pour la passation des contrats de travaux

▪ Dossier de consultation des entreprises

Le maître d'ouvrage examine avec l'architecte les modalités de réalisation des travaux de mise en accessibilité et choisit le mode de dévolution des contrats de travaux suivant :

- par corps d'état séparés
- par groupement d'entreprises

Le maître d'ouvrage dresse, avec l'aide de l'architecte, la liste des entreprises à consulter. Dans le cas où l'architecte aurait des liens d'intérêt avec l'une ou plusieurs d'entre elles, il doit les déclarer au maître d'ouvrage.

L'architecte rassemble les éléments du projet nécessaires à la consultation permettant aux entrepreneurs consultés d'apprécier la nature, la qualité et les limites de leurs prestations et d'établir leurs offres quantifiées.

Le maître d'ouvrage approuve expressément le dossier de consultation (en signant toutes les pièces) et le fournit aux entreprises consultées. Les frais de reprographie sont à sa charge.

▪ Mise au point et passation des contrats de travaux

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

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

A l'issue de la consultation des entreprises, en cas de dépassement du coût prévisionnel des travaux par corps d'état, assorti d'un taux de tolérance de 7% par rapport à l'estimation réalisée au stade des études de projet (en monnaie constante), le maître d'ouvrage peut accepter le nouveau coût des travaux. A défaut, et sur demande du maître d'ouvrage, l'architecte s'engage à lui proposer des adaptations tendant à respecter l'enveloppe financière validée au stade des études de projet.

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

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

8.6 - Visa

Lorsque les études d'exécution sont partiellement ou intégralement réalisées par les entreprises ou par d'autres intervenants, dont les partenaires de la maîtrise d'œuvre, l'architecte en examine la conformité au projet de conception générale qu'il a établi, et appose son visa sur les documents (plans et spécifications) si les dispositions de son projet sont respectées.

Le visa ne comprend pas la vérification technique des documents établis par les entreprises autre que la détection des anomalies normalement décelables par l'homme de l'art. La délivrance du visa ne dégage pas l'entreprise de sa propre responsabilité.

8.7 DET - Direction de l'exécution des contrats de travaux

Le maître d'ouvrage contresigne l'ordre de service établi et signé par l'architecte, ordonnant l'ouverture du chantier aux entreprises. Il signe le planning général de déroulement de l'opération établi par l'architecte avec les entreprises et les éventuels avenants aux contrats de travaux.

L'architecte organise et dirige les réunions de chantier et en rédige les comptes rendus, qu'il diffuse, dans un délai de 8 jours, aux entreprises, au maître d'ouvrage et aux éventuels autres destinataires intéressés, vérifie l'avancement des travaux et leur conformité avec les pièces du contrat de travaux.

L'architecte vérifie les factures des entrepreneurs dans un délai de 15 jours à compter de leur réception et établit les propositions de paiement, vérifie les factures finales des entreprises dans un délai de 30 jours à compter de leur réception par l'architecte, établit le décompte définitif en fin de chantier et propose le règlement des entreprises pour le solde. Ce décompte exclut le coût des travaux réservés au maître d'ouvrage.

Le maître d'ouvrage formule, sous huitaine, par écrit à l'architecte, ses observations sur les comptes rendus de chantier, s'oblige à régler les entrepreneurs dans le respect des conditions des contrats de travaux, et à informer l'architecte de tout versement qu'il effectue.

Le maître d'ouvrage s'interdit de donner directement des ordres aux entrepreneurs ou de leur imposer des choix techniques ou de matériaux. Dans le cas contraire, il assume les conséquences éventuellement dommageables de son immixtion.

Le maître d'ouvrage et l'architecte choisissent le mode de diffusion des comptes rendus suivant :

(courriels, télécopies, etc.).

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

Toute réunion de chantier supplémentaire demandée par le maître d'ouvrage fera l'objet d'une rémunération supplémentaire de l'architecte.

En plus de ces réunions de chantier, des visites de chantier peuvent être réalisées par l'architecte, s'il l'estime nécessaire ; elles donnent lieu si besoin à la rédaction d'un écrit.

Tout manquement de l'entrepreneur à ses obligations est constaté dans les comptes-rendus de chantier de l'architecte et fait, si nécessaire, l'objet d'une mise en demeure par le maître d'ouvrage.

La présente mission ne comprend pas les prestations nécessaires au remplacement d'une entreprise défaillante (constat contradictoire, nouvelle consultation et choix d'une autre entreprise) qui fera l'objet d'un avenant.

8.8 AOR - Assistance aux opérations de réception

Lorsque les travaux de mise en accessibilité sont en état d'être réceptionnés, la réception intervient à la demande soit des entreprises soit du maître d'ouvrage.

La réception est prononcée par le maître d'ouvrage, avec ou sans réserve. Elle constitue le point de départ des délais de la garantie de parfait achèvement due par les seules entreprises, de la garantie de bon fonctionnement et de la responsabilité décennale.

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

Postérieurement à la réception sans réserve ou à la levée des réserves formulées à la réception, les entreprises deviennent les interlocuteurs directs du maître d'ouvrage au titre de la garantie de parfait achèvement.

En cas de réserves formulées à la réception, l'architecte suit le déroulement des reprises liées à ces réserves et constate leur levée, à la date prévue dans le procès-verbal de réception en présence du maître d'ouvrage ou de son représentant et de l'entreprise concernée.

Lorsque les réserves formulées à la réception ne sont pas levées à la date prévue, le maître d'ouvrage adresse une lettre de mise en demeure à l'entreprise concernée. L'architecte constate la suite donnée à cette mise en demeure.

La mission de l'architecte prend fin soit :

- à l'issue des opérations de réception si elle est prononcée sans réserve,
 - à la levée des réserves formulées lors de la réception,
- et, en tout état de cause, au plus tard, un an après la réception.

Après la réception, le maître d'ouvrage transmet la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux à la mairie. La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est établie et signée par l'architecte lorsque ce dernier a dirigé les travaux.

Cette déclaration doit intégrer l'attestation de conformité aux règles d'accessibilité ainsi que les attestations relatives au respect des règles de construction, lorsqu'elles sont requises.

Le modèle d'attestation de conformité aux règles d'accessibilité est annexé à l'arrêté du 3 décembre 2007 modifiant l'arrêté du 22 mars 2007 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19-21 et R. 111-19-24 du code de la construction et de l'habitation, relatives à l'attestation constatant que les travaux sur certains bâtiments respectent les règles d'accessibilité aux personnes handicapées.

Lorsque les travaux de mise en accessibilité ont nécessité le dépôt d'une déclaration préalable de travaux, l'architecte établit l'attestation de conformité aux règles d'accessibilité.

Le maître d'ouvrage est informé que lorsque les travaux de mise en accessibilité ont nécessité une demande de permis de construire, l'attestation de conformité aux règles d'accessibilité doit être établie par un contrôleur technique ou un architecte qui ne peut être celui qui a conçu le projet, établi les plans ou signé la demande de permis de construire (R.111-19-27 du code de la construction et de l'habitation).

9 CONTENU DE LA MISSION ET REMUNERATION

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

Le contenu de la mission et le montant forfaitaire de la rémunération correspondant sont définis de la manière suivante :

CONTENU DE LA MISSION	Honoraires HT	Honoraires TTC (taux de TVA %)
<input type="checkbox"/> Phase 1 - Diagnostic préalable		
Phase 2 – Mission complète		
<input type="checkbox"/> Etudes d'avant-projet		
<input type="checkbox"/> Assistance à la constitution du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme (y compris Ad'AP)		
<input type="checkbox"/> Etudes de projet de conception générale		
<input type="checkbox"/> Assistance pour la passation des contrats de travaux		
<input type="checkbox"/> Visa		
<input type="checkbox"/> Direction de l'exécution des contrats de travaux		
<input type="checkbox"/> Assistance aux opérations de réception		
Total		

Le maître d'ouvrage s'engage à verser les sommes dues à l'architecte pour l'exercice de sa mission dans un délai de 21 jours à compter de la date de réception de la facture. Passé ce délai, tout retard de règlement donne lieu, sans mise en demeure préalable, au paiement de pénalités de retard, sur la base du taux d'intérêt appliqué par la BCE à son opération de refinancement la plus récente, majoré de 10 points de pourcentage ainsi que d'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement d'un montant de 40 euros.

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

10 DELAIS D'EXECUTION ET DELAIS D'APPROBATION DE LA PHASE 2

ELEMENTS DE MISSION	Délai d'exécution des prestations (semaines)	Délai d'approbation par le maître d'ouvrage (semaines)
Etudes d'avant-projet		
Assistance à la constitution du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme (comprenant l'Ad'AP)		
Etudes de projet de conception générale		
Assistance pour la passation des contrats de travaux		
Visa s'il y a lieu		

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

- pour les études d'avant-projet, la date de réception par l'architecte du programme défini par le maître d'ouvrage
- pour les autres éléments de mission, la date de réception des documents approuvés par le maître d'ouvrage.

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

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

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

- si le retard est imputable au maître d'ouvrage
- en cas de force majeure, étant précisé qu'au sens du présent contrat, est considéré comme un cas de force majeure, tout fait ou circonstance inévitable, imprévisible, indépendant de la volonté des parties et qui ne peut être empêché par ces dernières.

11 MISSIONS COMPLEMENTAIRES

Le maître d'ouvrage peut décider de compléter la mission définie à l'article 9.

Le contenu de ces missions complémentaires est défini soit à l'article 17 relatif aux conditions particulières du présent contrat, soit par avenant. Elles donnent lieu à une rémunération spécifique.

12 MODIFICATIONS DU CONTRAT

Toute augmentation de la mission, toute remise en cause du programme ou du calendrier de réalisation, toute modification des documents approuvés, toute modification du mode de dévolution des contrats de travaux, tout dossier de permis de construire modificatif, demandé par le maître d'ouvrage ou imposé par un tiers, entraîné par un changement de réglementation ou rendu nécessaire par des aléas administratifs, juridiques, techniques ou commerciaux imprévisibles, toute prestation supplémentaire consécutive à la défaillance d'une entreprise, donnent lieu à l'établissement d'un avenant qui fixe notamment les honoraires correspondants.

En particulier, le dépassement de la durée de l'exécution des travaux du fait de l'entrepreneur donne lieu au versement d'honoraires supplémentaires pour permettre à l'architecte de prolonger son temps de présence sur le chantier. Le maître d'ouvrage déclare avoir été informé par l'architecte que le montant de ces honoraires supplémentaires peut être déduit du contrat de travaux de l'entreprise responsable, à condition que la déduction soit prévue dans la clause relative aux pénalités de retard du CCAP des contrats de travaux.

13 SUSPENSION DE LA MISSION

La suspension de la mission peut être demandée par l'une ou l'autre des parties, soit en cas d'événements extérieurs mettant en cause le déroulement de l'opération, soit en cas de manquement de l'autre partie à ses obligations contractuelles (retard dans le règlement des honoraires dus, non-respect des délais de remise ou d'approbation des documents, etc.) Dans ce cas, la suspension ne peut intervenir qu'après mise en demeure, par lettre RAR, restée infructueuse dans les 15 jours calendaires suivant sa réception par l'autre partie. Dans tous les cas, la suspension est notifiée à l'autre partie par celle qui la demande à l'issue de ce délai, par courrier RAR.

Sauf accord entre les parties, en cas de suspension, les honoraires sont alors réglés à proportion des prestations exécutées et des frais avancés.

Lors de la reprise de la mission, les honoraires déjà versés viennent en déduction du montant total de la rémunération. Le cas échéant, un avenant précise les modalités et conditions de la reprise de la mission.

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.

A défaut d'accord entre les parties, s'appliqueront :

- les stipulations de l'article 16.2 dans le cas où la suspension du contrat ne résulte pas d'une faute de l'architecte
- les stipulations de l'article 16.3 (résiliation sur initiative du maître d'ouvrage) dans le cas où la suspension du contrat résulte d'une faute de l'architecte.

14 INDISPONIBILITE DE L'ARCHITECTE

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

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

15 RESILIATION

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

15.1 - Résiliation d'un commun accord

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

15.2- Résiliation sans faute

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 du présent contrat
- des intérêts moratoires visés à l'article 10
- d'une indemnité de résiliation égale à 20% de la partie des honoraires qui lui aurait été versée si sa mission n'avait pas été prématurément interrompue.

15.3 - Résiliation pour faute

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

Si elle reste sans effet dans le délai indiqué, elle est suivie d'une seconde lettre recommandée avec accusé de réception prononçant la résiliation du contrat.

15.3.1 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 et frais au jour de cette résiliation, conformément à l'article 10 du présent contrat
- des intérêts moratoires visés à l'article 10.

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

15.3.2 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 et frais au jour de cette résiliation, conformément à l'article 10 du présent contrat
- des intérêts moratoires visés à l'article 10.

16 LITIGES

En cas de différend portant sur le respect des clauses du présent contrat, les parties conviennent de saisir le conseil régional de l'Ordre des architectes dont relève l'architecte, avant toute procédure judiciaire, sauf conservatoire. Le conseil régional peut, soit émettre un avis sur l'objet du différend, soit organiser une procédure de règlement amiable.

En matière de recouvrement d'honoraires, la saisine du conseil régional est facultative.

17 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les parties conviennent des dispositions particulières ci-après :

Fait à :

le

L'architecte (cachet et signature)

Le maître d'ouvrage (signature)