



GUIDE D'UTILISATION DES CONTRATS D'ARCHITECTE POUR ETUDES PRELIMINAIRES

Les études préliminaires ont pour objet de vérifier l'adéquation entre les intentions du maître d'ouvrage et les moyens qu'il se donne pour les atteindre, et permettre de fixer ultérieurement les conditions, le contenu et les moyens de la mission de l'architecte.

La prestation effectuée par l'architecte, dans le cadre des études préliminaires, constitue l'essence de l'acte de conception architecturale, qui ne peut en aucun cas être confondue avec la notion de devis. Elle est assurée à titre onéreux.

Avantages pour l'architecte :

- ✓ Ne jamais travailler sans contrat
- ✓ Obtenir l'engagement du maître d'ouvrage de se voir confier une mission en cas de réalisation du projet résultant de l'esquisse
- ✓ Limiter ses dépenses initiales avant la signature du contrat d'architecte
- ✓ Limiter la mission aux seules études préliminaires prévues à l'article 5 de ce contrat.

Avantages pour le maître d'ouvrage :

- ✓ Vérifier la compatibilité entre le programme et le budget
- ✓ Vérifier la faisabilité technique et juridique de son projet sans s'engager dans un contrat d'architecte
- ✓ Fixer le délai de remise des études préliminaires et leur prix
- ✓ Estimer le délai d'exécution du projet.

Avantage commun :

- ✓ Définir avec une précision suffisante le contenu et le coût de réalisation du programme, dont la rémunération de l'architecte, pour la poursuite de la mission.

OBSERVATIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS ARTICLES DU CONTRAT

Article 1

Parties contractantes

Vérifier l'existence et la capacité juridique du maître d'ouvrage ou de son représentant.

Ne pas hésiter à consulter sur l'internet ou sur le Minitel les services du registre du commerce et des sociétés et/ou de l'INSEE (numéro SIREN) : www.infogreffe.fr, www.euridile.inpi.fr, www.societe.com et www.entreprisesfrance.com ou 3617 INFOGREFFE, 3617 EURIDILE, 3617 SIRENE...

Article 2

Désignation de l'opération

A remplir aussi précisément et complètement que possible pour prévenir les litiges sur l'objet de l'étude.

Article 3

Description du programme

Détailler le programme, si besoin avec une annexe de manière à éviter toutes les

contestations en cas d'évolution ultérieure du programme entraînant une augmentation du coût de l'opération et des honoraires de l'architecte.

Données techniques et juridiques essentielles : tous les éléments permettant d'apprécier la complexité d'adaptation du projet au sol et au sous-sol, les plans de l'état existant en cas de réhabilitation ou d'extension, les contraintes urbanistiques, les servitudes et autres contraintes liées au terrain et au voisinage, les principaux objectifs à atteindre.

Article 4 **Budget**

Vérifier l'adéquation du budget du maître d'ouvrage à son projet (ne pas oublier, dans l'estimation, les dépenses autres que celles relatives aux travaux proprement dits).

Ne jamais sous-évaluer pour faire plaisir ou obtenir la commande !!!

Ne pas oublier d'indiquer le prix estimé au mètre carré de la construction qui permet de révéler une inadéquation flagrante.

➡ Alerter immédiatement le maître d'ouvrage si son budget paraît manifestement insuffisant.

Article 6 **Rémunération**

Ne pas sous-évaluer le coût des prestations prévues dans le contrat pour études préliminaires, l'architecte n'étant pas certain, à ce stade, de se voir confier une mission globale.

Vérifier le calcul des honoraires correspondants à l'aide des tableaux de l'article P 6 du contrat d'architecte.

Article 7 **Modalités de règlement**

La méthode de calcul du taux d'indemnité de retard est celle mentionnée à l'article G 5.4.2 du CCG architecte. Elle reprend la méthode de la norme NF P 03-001 "marchés privés". A titre d'exemple, taux des indemnités de retard pour 2001 : $3,1/10.000^{\text{ème}}$ du montant HT de la note d'honoraires par jour calendaire de retard (ce qui correspond au taux de l'intérêt légal 2001 de 4,26% majoré de 7 points soit $11,26\% / 365 \text{ jours} = 3,1/10.000$).

Article 8 **Réalisation du projet – Poursuite de la mission**

Les termes de cet article ne sont pas négociables.

Article 9 **Assurance**

Le défaut de production de l'attestation d'assurance lors de la signature du contrat est passible de sanctions pénales (articles 16 et 20 de la loi sur l'architecture).

Article 11 **Dispositions particulières**

Veiller à ce que les dispositions particulières introduites sur l'initiative de l'une ou l'autre des parties ne se trouvent pas en contradiction avec d'autres dispositions du contrat.