

PROPOSITION D'HONORAIRES

CONTRAT N° 2017-0530



P1	> Parties Contractantes	Maître d'ouvrage	Mme Aiguesvives, Mr Jammes
Maître d'œuvre : CTP Architectes représenté par Laurent cascales, architecte, chef de projet.			121 Avenue de Lodève 34070 Montpellier

Références cadastrales : KR 55
 Surface Foncière : 225 m²
 Surface de plancher : 137 m²
 Destination actuelle : Habitation
 Autres Informations : Réhabilitation
 >>> Adresse projet : 22 Rue François Villeneuve, 34070 Montpellier

P2 DESIGNATION de l'opération :

MISSION COMPLETE ARCHITECTE

Réhabilitation d'une villa à usage d'habitation, avec réaménagement intérieur, modification de la façade et aménagement garage.

Dans le cadre d'une mission de maîtrise d'œuvre et de suivi de travaux, cette proposition d'honoraires est établie sur l'ensemble des travaux. Le montant d'honoraires est proposé sur la base forfaitaire du budget travaux estimé à 80 000 € HT. Suite à la répartition établie en EP :

DATE : 31-mai-17

PREAMBULE

<http://www.ctp-architectes.com/2010/03/contrat-ordre-architecte-france.html>

Le contrat qui lie le maître d'ouvrage et l'architecte est constitué par le présent "Cahier des Clauses Particulières pour travaux sur existants" et par le "Cahier des Clauses Générales pour travaux sur existants" de l'Ordre des architectes du 1^{er} juin 2004 annexé au verso, dont les parties déclarent avoir pris connaissance. Ces deux documents, dont les articles commencent respectivement par les lettres "P" et "G" sont complémentaires et indissociables.

Montant des travaux estimé (valeur HT) :	80 000,00 €	
Pourcentage des honoraires :	12%	du montant travaux
TOTAL MISSION COMPLETE :	9 600,00 €	(hors missions complémentaires)

		DECOMPOSITION		Délais (nbr de semaine)	
P3.1 - ELEMENTS DE MISSION		Montant HT	études		validation
AE	Acte d'engagement (Frais d'ouverture du dossier, analyses...)	- €	<i>Non compté</i>		
APS	Avant Projet Sommaire	480,00 €	1,5		
APD	Avant Projet Définitif	960,00 €	2		
DPC	Dossier PC (Permis de Construire) ou DP (Déclaration Préalable)	1 440,00 €	1,5		
		Sous Total :	2 880,00 €	5	

P3.2					
PCG	Projet de Conception Générale	960,00 €	2		
DCE	Dossier de Consultation des Entreprises	1 440,00 €	1,5		
MDT	Mise au point des Marchés de Travaux	480,00 €	0,5		
		Sous Total :	2 880,00 €	4	

P3.3					
VISA	Visa des études d'exécution	288,00 €	1		
DET	Direction de l'Exécution des Travaux	3 072,00 €	8		
AOR	Assistance aux Opérations de Réception	192,00 €	0,5		
DOE	Dossier des Ouvrages Exécutés	288,00 €	0,5		
		Sous Total :	3 840,00 €	10	

TOTAL MISSION COMPLETE :	9 600,00 €	HT
---------------------------------	-------------------	-----------

				Délais (nbr de semaine)	
P4 - MISSIONS COMPLEMENTAIRES				études	validation
REL	Relevé état des lieux (Modélisation 3D/ plans-Coupes-Façades)	350,00 €	2		
COL	Choix de la gamme de couleur thématique avec simulation par pièces	- €			
OPC	Ordonnancement - Pilotage - Coordination	- €	0		
EXP	Convocation / expertise / rapport	- €			
DPG	Décomposition du Prix Global	- €			
MAF	Frais d'assurances professionnelles > Montant Travaux x 5,95/°°	476,00 €	> Remise commerciale		
COM	Frais de commission > via : www.architectes-France	- €	> 200 € + 5% honoraires		
		Sous Total :	350,00 €		

P 5 - MISSION DE L'ARCHITECTE ET REMUNERATION

P 5.4 - REVISION

Le mois d'origine à prendre en compte pour la révision des honoraires prévue à l'article **G 5.2** est : mai-17

P 5.5 TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

En plus des honoraires, le maître d'ouvrage verse à l'architecte la TVA aux taux en vigueur.

P 5.6 - MODALITES DE REGLEMENT

P 5.6.1 - Échelonnement des versements

Il est convenu qu'il s'effectue au fur et à mesure de l'avancement des études et dans un délais 15 jours :

Au-delà de la mission DCE, Les honoraires seront échelonnés par versements mensuels.

P 5.6.2 - Délais de paiement et indemnités de retard

Les notes d'honoraires et demandes de remboursement de frais sont réglées dans un délai de deux semaines, tout retard de règlement ouvre droit au paiement de l'indemnité de retard prévue à l'article G 5.4.2 du CCG et représente : 3,5/10.000ème du montant hors taxes de la facture par jour calendaire.

L'architecte est assuré contre les conséquences pécuniaires de ses responsabilités professionnelles auprès de la compagnie MAF d'assurances (Mutuelle des Architectes Français)

Ce contrat est conforme à l'obligation d'assurance prévue par la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture et la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

P7 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les parties conviennent

TVA Réduite applicable sur mission complète uniquement

Montant HT

TOTAL HT	9 950,00 €
----------	------------

TVA	1 990,00 €	20,0%
-----	------------	-------

TOTAL TTC	11 940,00 €
-----------	-------------

Laurent CASCALES, architecte dplg

(lu et approuvé; cachet et signature)

Servian, le 31/05/2017 en deux exemplaires

CTP Architectes
lu et approuvé
 Inscription à l'ordre national S12588
 Port 06 09 71 23 23

Pour acceptation des clauses générales

<http://www.ctp-architectes.com/2010/03/contrat-ordre-architecte-france.html>

Le maître d'ouvrage

(lu et approuvé; cachet et signature)

CONTRAT D'ARCHITECTE POUR TRAVAUX SUR EXISTANTS

- Cahier des Clauses Générales

G 0 PREAMBULE

Outre les dispositions particulières du 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 et 2270 du code civil, et aux articles L 241-1 et suivants du code des assurances ;
- les articles L111-1 et suivants du code de la propriété intellectuelle.

G 1 DEFINITIONS

Le terme « maître d'ouvrage » désigne la personne physique ou morale pour le compte de laquelle la mission est effectuée et qui en règle les honoraires (directement ou indirectement). Le terme « architecte » désigne un architecte, un agréé en architecture ou une société d'architecture, inscrit au tableau de l'Ordre des architectes à qui le maître d'ouvrage confie la mission de maîtrise d'œuvre.

- Le terme « **entrepreneur** » désigne l'entrepreneur ou le groupe d'entrepreneurs à qui le maître d'ouvrage confie l'exécution des travaux.

- Le terme « **rénovation** » désigne la remise à neuf d'un ouvrage, dans un état analogue à l'état d'origine. Cette opération sous-entend le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage.

Le terme « **restauration** » désigne la remise en état, à l'identique, d'un ouvrage présentant un intérêt architectural ou historique marqué.

- Le terme « **réhabilitation** » désigne l'amélioration générale ou la mise en conformité avec les normes en vigueur (normes de confort, normes électriques et sanitaires, chauffage, isolation, etc.) d'un ouvrage.

- Le terme « **restructuration** » désigne une réhabilitation qui comporte une modification des superstructures ou des infrastructures de l'ouvrage.

- Le terme « **transformation** » désigne une réhabilitation qui comporte un changement de destination ou de mode de fonctionnement de l'ouvrage.

- Le terme « **reconstruction** », partielle ou totale, désigne la construction d'un bâtiment similaire après que celui d'origine a été détruit.

- Le terme « **contrat** », qui lie le maître d'ouvrage et l'architecte, désigne le présent « Cahier des Clauses Générales » (CCG) et le « Cahier des Clauses Particulières » (CCP). Ces deux documents, dont les articles commencent respectivement par les lettres « G » et « P », sont complémentaires et indissociables.

Le CCG détermine les dispositions générales régissant les rapports entre le maître d'ouvrage et l'architecte et définit le contenu de chaque élément de mission.

Le CCP fixe les dispositions particulières du contrat d'architecte conclu avec le maître d'ouvrage et précise principalement :

- la désignation et la qualité des parties contractantes ;
- l'objet de l'opération ;
- le détail de la mission confiée à l'architecte ;
- les conditions, le montant et les modalités de sa rémunération ;
- les conditions dans lesquelles l'architecte satisfait à son obligation d'assurance professionnelle.

G 2 GENERALITES

G 2.1 - PROGRAMME ET CONTRAINTES

Le maître d'ouvrage s'oblige, en temps utile :

G 2.1.1 - à définir :

- soit un programme suffisamment détaillé pour permettre à l'architecte d'établir son projet et de définir tous les éléments de sa composition, leur importance, leurs exigences particulières ;
- soit les objectifs de l'opération et les besoins qu'elle doit satisfaire, l'établissement du programme devant être arrêté au plus tard à l'issue des études préliminaires ;

G 2.1.2 - à déterminer l'enveloppe financière prévisionnelle dont il dispose, qui devra être arrêtée au plus tard à l'issue des études préliminaires

G 2.1.3 - à s'assurer du financement de l'opération

G 2.1.4 - à déterminer le délai d'exécution souhaité

G 2.1.5 - à fournir, en tant que de besoin :

- les données juridiques, dont, notamment :
 - . Les titres de propriété et les éventuelles servitudes,
 - . Le certificat d'urbanisme,

- . Les règlements de copropriété ou de lotissement,
- . Les limites séparatives,
- . Les diverses autorisations préalables éventuellement nécessaires à l'exécution de tout ou partie des travaux (loi sur l'eau, etc.),
- les éventuelles études antérieures ainsi que, le cas échéant, leur appréciation par l'administration ;
- les données techniques, dont, notamment :
 - . Les levés de géomètre (plan cadastral, périmétrique et foncier, plan topographique et de nivellement, relevés des existants, des héberges, des abords, des plantations et des réseaux de rejets, servitudes de sol, de sous-sol, aériennes ou radioélectriques, etc.),
 - . Les résultats et analyses de la campagne de sondages,
 - . Le résultat des recherches d'éléments construits enterrés, de cavités, carrières, catiches, réseaux et ouvrages enterrés divers, vestiges archéologiques, etc.,
 - . Les contraintes climatiques, sismiques et les plans d'exposition aux risques naturels, etc.,
 - . Les documents photographiques ou autres permettant l'intégration du projet dans le site,
 - . Les règles et règlements particuliers spécifiques au projet et dont le maître d'ouvrage a connaissance.
- le montant définitif des travaux en fin d'opération.

G 2.1.6 - à donner à l'architecte tous les moyens d'accès aux ouvrages existants

G 2.1.7 - à informer, avant toute intervention, le concepteur initial de l'ouvrage ou, le cas échéant, les concepteurs successifs.

G 2.2 - CONTROLEUR 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 techniques. Il communique ses coordonnées à l'architecte, ainsi que le contenu de sa mission.

Le contrôleur technique donne notamment son avis sur les problèmes qui concernent la solidité des ouvrages et la sécurité des personnes.

Le maître d'ouvrage demande au contrôleur technique de lui communiquer ses avis et comptes rendus et d'en adresser copie à l'architecte et à l'entrepreneur concerné.

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

G 2.3 - COORDONNATEUR SPS

Sauf le cas particulier prévu à l'article L 235-4 du code du travail (particulier construisant pour lui-même), le maître d'ouvrage a, conformément à la loi n° 93-1418 du 31 décembre 1993, 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 en même temps ou successivement sur un chantier ;
- de faire parvenir une déclaration préalable à l'Inspection du travail, à l'OPPBT (Organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics) et à la CRAM (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.

La mission de coordination SPS peut être confiée soit à l'architecte, soit à un autre prestataire choisi par le maître d'ouvrage. Dans ce dernier cas, les coordonnées du coordonnateur ainsi que le contenu de sa mission sont communiqués à l'architecte par le maître d'ouvrage. Dans tous les cas, la mission est confiée par contrat spécifique et la rémunération est distincte de celle prévue au présent contrat d'architecte.

G 2.4 - CONSTAT DE L'ETAT 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.

G 3 MISSION NORMALE

La mission normale pour travaux sur existants, confiée à l'architecte par le maître d'ouvrage, se décompose en trois phases successives :

- Phase 1 : Relevés - Diagnostics
 - Phase 2 : Etudes Préliminaires
 - Phase 3 : Conception du projet et direction des travaux
- Chacune de ces phases peut être confiée indépendamment l'une de l'autre. Leur contenu est défini au présent chapitre.

G 3.1 - PHASE 1 - RELEVÉS - DIAGNOSTICS

Suivant les circonstances et la nature de l'opération, la phase 1 « Relevés - Diagnostics » comprend tout ou partie des prestations ci-dessous décrites. La liste de celles qui sont confiées à l'architecte est fixée au chapitre P 5.

G 3.1.1 - Relevés / Etat des lieux

Les relevés ont pour objet de renseigner le maître d'ouvrage sur l'état des ouvrages existants.

G 3.1.1.1 - Démarche pour accéder aux locaux

L'architecte effectue les démarches auprès des occupants et des éventuels voisins pour accéder à leurs locaux respectifs.

G 3.1.1.2 - Vérification des documents graphiques fournis par le maître d'ouvrage

L'architecte se rend sur place et vérifie, par sondages, l'exactitude des documents graphiques qui lui sont fournis. En cas d'inexactitude, d'imprécision ou d'omission avérée, l'architecte peut solliciter une mission complémentaire de relevé des existants. Le maître d'ouvrage supporte les conséquences dommageables d'un éventuel refus. L'architecte transmet au maître d'ouvrage ses conclusions par écrit.

G 3.1.1.3 - Relevé des ouvrages existants

L'architecte procède au mesurage des ouvrages existants dans les limites des informations nécessaires pour établir son projet. Chaque fois que cela s'avère nécessaire, l'architecte fait appel aux compétences d'un géomètre expert ou de tout autre intervenant.

G 3.1.1.4 - Relevé des héberges

L'architecte relève sur place, en plan et en élévation, tous les éléments construits situés sur, ou immédiatement contre, les limites séparatives.

Chaque fois que cela s'avère nécessaire, l'architecte fait appel aux compétences d'un géomètre expert ou de tout autre intervenant.

G 3.1.1.5 - Relevé de désordres préexistants

L'architecte peut être amené à constater la présence de désordres affectant tout ou partie des ouvrages existants pouvant entraîner des difficultés et surcoûts dans la réalisation du projet. Il en établit la liste et la description sommaire en indiquant, dans la mesure du possible, leurs conséquences éventuelles. Il transmet cette liste au maître d'ouvrage.

Si la gravité et les conséquences de ces désordres le justifient, l'architecte propose une mission d'expertise technique.

G 3.1.1.6 - Mission d'expertise technique

L'architecte décrit les désordres, en détermine la gravité et l'évolution probable, en recherche les causes et, dans la mesure du possible, propose un principe de réparation.

Si les conséquences techniques et financières de ces désordres sont susceptibles de remettre le projet en cause, l'architecte en informe le maître d'ouvrage.

G 3.1.1.7 - Représentation graphique des ouvrages existants

L'architecte établit les relevés aux échelles appropriées ou complète les relevés préalablement établis.

Le niveau de définition correspond généralement à des documents graphiques établis à l'échelle maximale de 1/50^{ème} (2 cm / m) avec, si nécessaire, certains détails significatifs à l'échelle de 1/20^{ème} (5 cm / m).

En cas de saisie des données sur support informatique, le type de support et le format informatique des données sont définis à l'article P 5.1.1 du présent contrat (représentation graphique des ouvrages existants).

A défaut, ce format est celui choisi par l'architecte.

G 3.1.1.8 - Etablissement du dossier photographique

L'architecte établit un reportage photographique des éléments les plus significatifs des existants (à titre d'exemple : vues générales de l'ouvrage, de zones significatives, d'éventuels désordres, de constructions voisines, etc.).

G 3.1.1.9 - Rapport de synthèse

L'architecte établit un rapport permettant de renseigner le maître d'ouvrage sur :

- l'état général du bâtiment ;
- l'état particulier de ses éléments constitutifs et d'équipement, notamment s'ils sont susceptibles de modifications ;
- l'éventuelle nécessité de confier des études complémentaires d'investigation à l'architecte ou à des spécialistes.

G 3.1.2 - Diagnostics techniques et architecturaux

Les études de diagnostic ont pour objet de renseigner le maître d'ouvrage sur les contraintes techniques et réglementaires de l'opération, sa faisabilité ne pouvant être appréciée qu'à l'issue des études préliminaires prévues en phase 2.

Si ces contraintes rendent le projet irréalisable ou difficilement réalisable, l'architecte engage des discussions avec le maître d'ouvrage. Si aucune solution n'est trouvée, la mission de l'architecte prend fin.

G 3.1.2.1 - Recherche historique

Dans la limite des besoins de l'opération, l'architecte reconstitue l'histoire de la construction à partir des archives fournies par le maître d'ouvrage ou de celles qu'il a retrouvées (archives départementales, notaires, publications diverses, etc.). Par ses recherches, il détermine la date de la construction initiale, des différentes modifications ou extensions. Il transmet au maître d'ouvrage une note récapitulative succincte.

G 3.1.2.2 - Règles et contraintes, publiques ou privées, applicables au projet Cette prestation a pour objet de vérifier la faisabilité réglementaire du projet.

Recherche et collecte

L'architecte collecte auprès des différents organismes concernés, publics ou privés, les informations réglementaires et techniques applicables au projet. Il en établit la liste et la soumet au maître d'ouvrage.

Le maître d'ouvrage n'est pas dispensé de transmettre toute information dont il a connaissance et qui peut influencer la conception du projet.

Analyse

L'architecte analyse, au regard de la réglementation applicable et des règles de l'art, la possibilité d'adapter le bâtiment et ses accès à sa nouvelle fonction (sécurité incendie, services sanitaires, accessibilité handicapés, stationnement, acoustique, etc.).

Rapport de synthèse

L'architecte établit un rapport de synthèse et le transmet au maître d'ouvrage.

G 3.1.2.3 - Analyse du fonctionnement urbanistique et de la perception architecturale du bâti existant

L'architecte analyse l'impact du bâtiment dans le tissu architectural et urbain. Il analyse également son intégration fonctionnelle (accès et dessertes, stationnement, sécurité incendie, ordures ménagères, etc.).

G 3.1.2.4 - Analyse des ouvrages

L'architecte analyse les caractéristiques structurelles et techniques du ou des bâtiments et s'assure de la conformité des équipements techniques aux normes et règlements en vigueur.

Il établit une note de synthèse permettant d'appréhender aussi complètement que possible l'ensemble des contraintes architecturales et techniques nécessaires à la conception et à la réalisation du projet. Selon les travaux à entreprendre, l'analyse peut porter sur la viabilité, le sol, le sous-sol, la résistance mécanique des fondations et des ossatures, l'état du clos, du couvert et des équipements.

G 3.1.2.5 - Analyse des avoisinants

L'architecte procède à l'examen de tous les éléments à prendre en compte lors de la phase de conception et notamment :

- les éléments mitoyens ;
- les structures des planchers délimitant les propriétés voisines ;
- les toitures existantes et les rives de toitures mitoyennes ;
- l'ensemble des canalisations intérieures et notamment celles qui desservent les locaux voisins ou qui en proviennent.

G 3.1.2.6 - Pollution des ouvrages

L'architecte analyse l'état de pollution des ouvrages existants et établit un rapport.

Si l'analyse fait apparaître la présence de pollutions ou de parasites dont l'éradication est nécessaire ou si la législation rend obligatoire l'élaboration d'un diagnostic particulier (amiante, plomb, xylophages, champignons, etc.), l'architecte établit ce diagnostic ou, s'il n'est pas qualifié, propose au maître d'ouvrage de le confier à un professionnel compétent.

G 3.1.2.7 - Mesures de dépollution

Les mesures de dépollution font l'objet d'un contrat spécifique.

G 3.1.2.8 - Elaboration de cahiers des charges

Si le maître d'ouvrage décide de confier des missions spécifiques à des spécialistes, de lui-même ou sur proposition de l'architecte, il peut donner à ce dernier une mission d'élaboration du cahier des charges correspondant.

G 3.2 - PHASE 2 - ETUDES PRELIMINAIRES

Dans la mesure où les relevés et les diagnostics prévus en phase 1 n'ont pas fait apparaître de contraintes rendant le projet irréalisable, l'architecte établit les études préliminaires définies ci-dessous.

G 3.2.1 - Esquisse d'une solution d'ensemble

L'architecte propose une solution d'ensemble répondant aux attentes du maître d'ouvrage, traduisant soit les éléments majeurs du programme s'il a déjà été défini par le maître d'ouvrage, soit les objectifs de l'opération et les besoins qu'elle doit satisfaire. Il 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 maximale de 1/200^{ème} (0,5cm / m) avec certains détails significatifs à l'échelle de 1/100^{ème} (1cm / m).

En cas de saisie des données sur support informatique, le type de support et le format informatique des données est définis à l'article P 5.1.1 du présent contrat. A défaut, ce format est celui choisi par l'architecte.

G 3.2.2- Evaluation financière de l'opération

L'architecte établit et transmet au maître d'ouvrage une évaluation sommaire :

- des travaux ;
- des honoraires de l'architecte et des autres intervenants ;
- des autres dépenses visées à l'article P 4.2.

Le maître d'ouvrage déclare avoir été informé qu'il devra prendre en charge les éventuels surcoûts pouvant résulter de travaux supplémentaires indispensables mais imprévisibles. S'agissant de travaux sur existants, les missions confiées à l'architecte ne permettent pas d'éliminer les risques d'imprévis.

G 3.2.3- Faisabilité de l'opération

L'architecte transmet au maître d'ouvrage ses conclusions sur la faisabilité de l'opération.

A défaut d'observations transmises par écrit, dans un délai de 15 jours, sauf dispositions particulières prévues au CCP, ces conclusions sont réputées acceptées par le maître d'ouvrage et l'architecte commence les prestations de la phase 3.

Le maître d'ouvrage arrête définitivement le programme et l'enveloppe financière de l'opération.

A défaut de notification écrite du maître d'ouvrage dans le délai ci-dessus, l'évaluation financière établie par l'architecte devient l'enveloppe financière.

En cas d'inadéquation entre la solution d'ensemble, l'évaluation financière et l'enveloppe financière définie par le maître d'ouvrage, l'architecte engage des discussions avec celui-ci en vue de rendre le projet réalisable. Si aucune solution n'est trouvée, la mission de l'architecte prend fin.

G 3.3 - PHASE 3 –

CONCEPTION DU PROJET ET DIRECTION DES TRAVAUX

Les éléments de mission et prestations décrits ci-après sont accomplis après avoir vérifié, lors des études préliminaires, la faisabilité de l'opération.

G 3.3.1 - Etudes d'avant-projet

G 3.3.1.1 - APS - Etudes d'Avant-projet Sommaire

L'architecte précise la conception générale en plan et en volume, propose les dispositions techniques les plus adaptées au programme. Le niveau de définition correspond généralement à des documents graphiques établis à l'échelle de 1/200^e (0,5cm / m) à 1/100^e (1cm / m).

Il établit une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux et estime le délai global de réalisation de l'opération.

De plus, l'architecte confirme l'adéquation entre l'enveloppe financière arrêtée par le maître d'ouvrage à l'issue des études préliminaires et le coût qu'il estime nécessaire à la réalisation de l'opération. Cette estimation porte sur l'ensemble des différents postes de dépenses tels qu'ils figurent à l'article P 4.2.

G 3.3.1.2 - APD - Etudes d'Avant-projet Définitif

L'architecte vérifie le respect des différentes 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^e (1cm / m), avec certains détails significatifs à l'échelle de 1/50^e (2cm / m).

L'architecte établit l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux dans la limite d'une variation de plus ou moins 15% du coût des marchés de travaux. Cette limite ne vaut que si le programme défini au CCP est inchangé.

G 3.3.2 - DPC - Dossier de demande de Permis de Construire (ou de Déclaration 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 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, accessibilité aux handicapés, 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.

Le maître d'ouvrage signe tous les documents nécessaires, y compris les pièces graphiques : cette formalité vaut approbation par lui du dossier d'avant-projet. Postérieurement au dépôt du permis de construire ou de la déclaration de travaux, 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.

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

G 3.3.3 - 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 1/50^e (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.

Il établit le coût prévisionnel des travaux par corps d'état, dans la limite d'une variation de plus ou moins 10 % du coût des marchés de travaux.

G 3.3.4 - Assistance pour la passation des marchés de travaux

G 3.3.4.1 - DCE - Dossier de Consultation des Entreprises

Le maître d'ouvrage décide de faire appel ou non à la concurrence entre les entreprises.

Il examine avec l'architecte les modalités de réalisation de l'ouvrage, et décide du mode de consultation des entrepreneurs (entreprises séparées, groupement d'entreprises ou entreprise générale).

La dévolution des marchés de travaux par corps d'état séparés, rend nécessaire une mission complémentaire de synthèse et d'OPC (voir ci-après les articles G 4.4 et G 4.5).

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

L'architecte rassemble les éléments du projet nécessaires à la consultation permettant aux entrepreneurs consultés d'apprécier la nature, la quantité, la qualité et les limites de leurs prestations et d'établir leurs offres, à savoir : plans, coupes, élévations cotés à l'échelle suffisante, généralement 1/50^e

(2cm / m), tous détails nécessaires aux échelles appropriées, devis descriptifs détaillés par corps d'état, cadres de décomposition des offres des entreprises, programme de principe du déroulement des travaux.

L'architecte assiste le maître d'ouvrage pour l'établissement des pièces complémentaires administratives accompagnant le projet et constituant le dossier de consultation : règlement particulier d'appel d'offres (RPAO), 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 approuve le dossier de consultation et le fournit aux entreprises consultées.

Sauf stipulation contraire mentionnée dans le CCP, les frais de reproduction des dossiers de consultation destinés aux entreprises ne sont pas à la charge de l'architecte.

G 3.3.4.2 - MDT - Mise au point des Marchés de Travaux

L'architecte assiste le maître d'ouvrage lors du dépouillement des offres des entreprises, procède à leur analyse comparative, établit son rapport, propose au maître d'ouvrage la liste des entreprises à retenir et met au point les pièces constitutives du ou des marchés de travaux.

Il déconseille le choix d'une entreprise si elle lui paraît ne pas présenter les garanties 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 de l'entrepreneur susceptible d'être retenu pour réaliser tout ou partie des travaux.

Le maître d'ouvrage et l'entrepreneur retenu par lui signent les pièces du marché et les éventuels avenants.

Le maître d'ouvrage convient avec l'architecte de la date d'ouverture du chantier, signe et transmet à l'autorité compétente la Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier (DROC). Sauf stipulation contraire mentionnée dans le CCP, les frais de reproduction des dossiers « Marché » destinés aux entreprises n'est pas à la charge de l'architecte.

G 3.3.5 - VISA DES ETUDES D'EXECUTION

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.

G 3.3.6 - DET - Direction de l'Exécution des contrats de Travaux

Le maître d'ouvrage, après s'être assuré de son droit à construire et de la levée de toute contrainte qui pourrait s'opposer à l'intervention de l'entrepreneur sur le site, signe l'ordre de service ordonnant l'ouverture du chantier. Il signe également les éventuels avenants aux marchés de travaux.

L'architecte rédige et signe les ordres de service pour l'exécution des travaux des différents corps d'état. Il organise et dirige les réunions de chantier et en rédige les comptes rendus, qu'il diffuse à tous les intéressés, vérifie l'avancement des travaux et leur conformité avec les pièces du marché, vérifie les situations de l'entrepreneur dans un délai de 21 jours à compter de leur réception et établit les propositions de paiement, vérifie les mémoires établis par les entreprises dans un délai de 45 jours à compter de leur réception, établit le décompte définitif en fin de chantier et propose le règlement pour solde.

Le maître d'ouvrage formule, sous huitaine, ses observations sur les comptes rendus de chantier, s'oblige à régler l'entrepreneur dans le respect des conditions du marché, et à informer l'architecte de tout versement qu'il effectue. Il s'interdit de donner directement des ordres à l'entrepreneur ou de lui imposer des choix de techniques ou de matériaux. Dans le cas contraire, il assume les conséquences éventuellement dommageables de son immixtion.

L'architecte n'est pas tenu à une présence constante sur le chantier.

Sauf disposition particulière prévue au CCP ou mission complémentaire, la fréquence moyenne des visites de l'architecte est hebdomadaire.

Pour la réalisation de l'ouvrage, la mission de l'architecte est distincte et indépendante de celle de l'entrepreneur, à qui il incombe notamment de :

- réaliser les travaux dans le respect des Règles de l'Art, des Documents Techniques Unifiés (DTU) et des normes en vigueur ;
- respecter le contenu des documents graphiques et écrits qui lui sont fournis par l'architecte ou, plus généralement, par l'équipe de maîtrise d'œuvre ;
- respecter les prescriptions du CCTP ;
- conduire et surveiller l'exécution des travaux ;

- respecter les coûts et les délais d'exécution indiqués dans son marché ;

- respecter les règles d'hygiène et de sécurité aussi bien à l'égard des intervenants sur le chantier qu'à celui des tiers.

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.

G 3.3.7. - AOR - Assistance aux Opérations de Réception

La réception des ouvrages intervient à la demande de la partie la plus diligente.

Elle est prononcée par le maître d'ouvrage, avec ou sans réserve, et constitue la date de départ des délais des responsabilités et des garanties légales.

L'architecte assiste le maître d'ouvrage pour la réception des travaux :

- il organise une visite contradictoire des travaux en vue de leur réception ;

- il rédige les procès-verbaux et la liste des réserves éventuellement formulées par le maître d'ouvrage. Ce dernier signe les procès-verbaux.

Postérieurement à cette réception :

- l'architecte suit le déroulement des reprises liées aux réserves ;

- il constate, à la date prévue, la levée des réserves en présence du maître d'ouvrage et de l'entrepreneur.

Conformément à l'article 1792-6 du code civil, en cas d'inexécution de ces reprises dans les délais fixés, les travaux sont, après mise en demeure restée infructueuse, exécutés par une autre entreprise, aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

Après la réception, qu'elle soit formelle ou tacite, le maître d'ouvrage transmet la déclaration d'achèvement des travaux à la mairie.

G 3.3.8 - DOE - Dossier des Ouvrages Exécutés

L'architecte collecte, en vue de l'exploitation et de l'entretien des ouvrages, 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 réalisés » par l'entrepreneur ;

- les notices de fonctionnement et d'entretien des ouvrages établies ou collectées par l'entrepreneur et adressées à l'architecte ;

- les pièces contractuelles et, dans la mesure où leur connaissance est utile à l'exploitation des ouvrages, les pièces établies par l'entrepreneur.

Le marché de travaux conclu entre le maître d'ouvrage et l'entrepreneur doit prévoir que les pièces graphiques et écrites sont établies en deux exemplaires par l'entrepreneur et qu'elles sont adressées à l'architecte au plus tard le jour de la réception des ouvrages.

L'architecte use de tous les moyens dont il dispose, jusqu'à la mise en demeure, pour obtenir les pièces nécessaires à la constitution du DOE. La carence de l'entrepreneur conduit le maître d'ouvrage, informé par l'architecte, à user des moyens dont il dispose (exemple : mise en demeure, etc.) pour contraindre ce professionnel défaillant à s'acquitter de ses obligations.

Les pièces du DOE sont transmises en un exemplaire au maître d'ouvrage au fur et à mesure de leur réception et au plus tard dans le délai fixé au CCP.

G 3.3.9 - Achèvement de la mission

La mission de l'architecte s'achève à la plus tardive des deux dates suivantes : soit à la levée des éventuelles réserves, soit à la remise du DOE au maître d'ouvrage. Les prestations effectuées après cette date sont facturées au temps passé.

G 4 MISSIONS COMPLEMENTAIRES

La mission normale pour travaux sur existants de l'architecte est celle décrite au chapitre 3 ci-avant : le maître d'ouvrage peut décider de la compléter, notamment par l'un ou plusieurs des éléments décrits aux paragraphes suivants.

Ces missions sont prévues au CCP ou font l'objet d'un avenant et donnent lieu à une rémunération spécifique.

G 4.1 - DPD - DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE DEMOLIR

L'architecte établit les documents graphiques et pièces écrites de sa compétence, nécessaires à la constitution du dossier de demande de permis de démolir suivant la réglementation en vigueur, et comprenant notamment, selon les cas : plan de situation du terrain à une échelle comprise entre 1/2000^{ème} (0,5 mm / m) et 1/10 000^{ème} (0,1 mm / m) comportant notamment l'orientation et les voies de dessertes, plan de masse à une échelle comprise entre 1/50^{ème} (2cm / m) et 1/200 (0,5cm / m) comportant éventuellement le plan des niveaux avec indication

de la nature et de l'occupation des locaux, documents photographiques, projet ou convention de relogement des locataires ou des occupants, acte de déclaration d'utilité publique.

Il assiste le maître d'ouvrage pour la constitution du dossier administratif.

Le maître d'ouvrage signe tous les documents nécessaires, informe l'architecte de toute correspondance avec l'administration, lui transmet copie de la décision de l'administration et procède à l'affichage réglementaire sur le terrain.

G 4.2 - DQO - DOSSIER QUANTITATIF DES OUVRAGES

Le DQO a pour objet de fixer la présentation des offres des entreprises.

Ce document, présenté sous la forme d'un bordereau-cadre, énumère les diverses unités d'œuvre et en précise les quantités pour chacun des corps d'état.

G 4.3 - EXE - ETUDES D'EXECUTION

Les études d'exécution, fondées sur le projet établi par l'architecte pour la consultation des entreprises, ont pour objet de permettre le développement technique du projet et de définir le calendrier prévisionnel d'exécution des travaux par lot ou corps d'état.

Lorsque les études d'exécution ne sont pas établies par l'entrepreneur, le maître d'ouvrage peut confier à l'architecte, éventuellement assisté de techniciens spécialisés, cette mission complémentaire, en totalité ou pour la partie que l'entrepreneur n'a pas été chargé d'établir.

Les plans d'exécution aux échelles appropriées, les notes de calcul et les spécifications à l'usage du chantier, permettent à l'entrepreneur d'exécuter les travaux.

Les documents d'exécution dressés par l'architecte ne se substituent en aucune façon aux plans d'atelier, de montage et de mise en œuvre sur le chantier, toujours dus par les entrepreneurs.

G 4.4 - SYN - ETUDES DE SYNTHÈSE

Les études de synthèse ont pour objet d'assurer 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.

Quand les marchés de travaux sont attribués à plusieurs entrepreneurs chargés d'établir leurs propres plans d'exécution, le maître d'ouvrage confie à l'architecte cette mission complémentaire.

Quand le marché de travaux est attribué à une entreprise générale ou à un groupement d'entreprises, chargé d'établir les études d'exécution, l'entreprise générale ou le mandataire du groupement les complète par des plans de synthèse. Dans ce cas, l'architecte participe à la cellule de synthèse afin de contribuer à la vérification du respect des dispositions architecturales par l'ensemble des documents produits par l'entrepreneur.

G 4.5 - OPC – ORDONNANCEMENT, PILOTAGE ET COORDINATION DU CHANTIER

L'ordonnancement et la planification ont pour objet d'analyser les tâches élémentaires portant sur les études d'exécution et les travaux, de déterminer leurs enchaînements ainsi que les chemins critiques, de proposer des mesures visant au respect des délais d'exécution des travaux et une répartition appropriée des éventuelles pénalités.

La coordination a pour objet d'harmoniser, dans le temps et dans l'espace, les actions des différents intervenants pendant la durée des travaux.

Le pilotage a pour objet de mettre en application, durant ces travaux et jusqu'à la levée des éventuelles réserves, dans les délais impartis dans le marché de travaux, les diverses mesures d'organisation élaborées dans le cadre de l'ordonnancement et de la coordination.

La dévolution des marchés de travaux par corps d'état séparés rend nécessaire cette mission complémentaire.

Lorsque cette mission est confiée à un tiers, le maître d'ouvrage communique ses coordonnées et le contenu de sa mission à l'architecte.

G 4.6 - AUTRES MISSIONS COMPLEMENTAIRES (Liste

non exhaustive)

- Assistance à la programmation ;
- Mise en œuvre de la consultation et de l'information des usagers ou du public ;
- Etablissement de l'état des lieux relatif aux normes de surface et d'habitabilité des logements financés à l'aide de prêts conventionnés (arrêté du 01/03/78 modifié) ;
- Calcul des superficies (loi n° 96-1107 du 18/12/1996, dite loi CARREZ) ;
- Etudes d'impact ;
- Dossier de commission des sites ;
- Dossier d'installations classées ;

- Dossier de Commission d'Équipement Commercial (CDEC ou CNEC) ;

- Fourniture des éléments techniques utiles à l'établissement de documents commerciaux, notices descriptives, notes de présentation, plans de vente ;

- Fourniture des éléments techniques utiles à l'établissement de documents de règlement de copropriété ;

- Conception, définition et choix d'équipements mobiliers ou techniques particuliers ;

- Conception de la signalétique ;

- Assistance au maître d'ouvrage pour l'intégration d'œuvres d'art dans l'opération ;

- Assistance au maître d'ouvrage dans la définition et la mise en œuvre de projets particuliers de paysage ;

- Dossiers divers (ANAH, QUALITEL, etc.) ;

- Mission SSI ;

- Détermination des coûts d'exploitation et de maintenance, étude de proposition de mise en place d'un système de gestion ;

- Suivi de travaux supplémentaires particuliers (ex : aménagements demandés par les acquéreurs dans le cadre d'une VEFA) ;

- Suivi particulier de la mise en œuvre de certains éléments d'ouvrages nécessitant une présence permanente ;

- Coordination SPS (contrat spécifique exclusivement : cf. article G 2.3) ;

- Etablissement pendant la période de préparation des travaux du schéma directeur de la qualité et du contrôle extérieur ;

- Assistance technique au maître d'ouvrage en cas de litige avec les tiers au présent contrat.

G 5 REMUNERATION

G 5.1 - MODE DE 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 et de l'étendue de la mission ;

- de la complexité de l'opération ;

- soit du temps passé qui découle des deux points précédents soit du montant final des travaux, constitué par le décompte général définitif des marchés de travaux établi par l'architecte, complété, le cas échéant,

par le coût normal des travaux tel qu'il résulterait de leur exécution par une entreprise, lorsqu'ils sont réalisés par le maître d'ouvrage ou par d'autres intervenants.

Quel que soit le mode de rémunération retenu, à ces honoraires s'ajoute le remboursement des frais directs engagés par l'architecte dans le cadre de sa mission.

Le non-respect par l'entrepreneur de ses obligations est sans incidence sur le droit de l'architecte à percevoir ses honoraires dans les conditions prévues au présent contrat.

Le maître d'ouvrage rémunère l'architecte selon l'une des modalités suivantes, précisée dans le CCP.

G 5.1.1 - Rémunération forfaitaire calculée « au temps à passer »

Le forfait de rémunération est établi entre les parties en fonction du temps que l'architecte prévoit de passer, compte tenu de la complexité du programme, de la mission qui lui est confiée et du prix horaire de son agence.

Le montant du forfait est réévalué dans les cas et conditions prévus aux articles G 5.2, G 5.6 et G 5.7.

G 5.1.2 - Rémunération « au pourcentage » Le pourcentage s'applique sur le montant hors taxes final des travaux, tel qu'il résulte du décompte général définitif des marchés de travaux.

Toutefois, en cas d'accroissement de la complexité de la mission, le pourcentage fait l'objet d'une renégociation.

Le montant des honoraires est réévalué dans les cas et conditions prévus aux articles G 5.2, G 5.6 et G 5.7.

En cas d'interruption de la mission, le montant des honoraires dus est égal à l'estimation du coût de l'opération arrêtée à la date de cette interruption, multipliée par le pourcentage indiqué à l'article

P 5.2.1 et complété le cas échéant par l'indemnité prévue à l'article G 9.1.

G 5.1.3 - Rémunération « au déboursé » ou « à la vacation »

Les honoraires « au déboursé » ou « à la vacation » sont facturés sur la base des interventions de l'architecte et de ses collaborateurs.

Le CCP définit notamment les prix horaires de l'architecte et de ses collaborateurs ou le prix moyen de l'agence en incluant l'ensemble des frais généraux.

Le montant du prix horaire est réévalué dans les cas et conditions prévus aux articles G 5.2, G 5.6 et G 5.7.

G 5.2 - REVISION

Les honoraires sont révisés, au fur et à mesure de l'avancement de la mission, selon la formule suivante :

Montant définitif = $(Po \times 15\%) + (Po \times 85\% \times Im / Io) + (Fe - Fi)$, dans laquelle :

- Po = Prix initial hors taxes des honoraires.
- Io = Indice B.T. 01 du mois de la présente offre indiqué à l'article P 5.4 du CCP.
- Im = Indice B.T. 01 du mois de la fin de la mission.
- Fi = Frais directs initialement prévus.
- Fe = Frais réels engagés, justifiés par un mémoire détaillé.

G 5.3 - TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Les honoraires ainsi déterminés sont majorés de la TVA selon les taux en vigueur.

G 5.4 - MODALITES DE REGLEMENT

G 5.4.1 - Echéances et délais de règlement

Les honoraires sont payables au fur et à mesure de l'avancement des prestations, sauf stipulation contraire prévue à l'article P 5.6.1.

Les honoraires relatifs à la phase DET sont réglés par acomptes mensuels égaux répartis sur la durée du chantier.

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 21 jours à compter de la date de réception de la facture, sauf stipulation contraire prévue à l'article P 5.6.2.

G 5.4.2 - Indemnité de retard - Intérêts moratoires - Frais de relance et de comptabilité

Tout retard de règlement ouvre droit au paiement d'une indemnité de retard de 3,5/10.000ème du montant hors taxes de la facture par jour calendaire.

Cette indemnité est due sans mise en demeure préalable.

Elle couvre forfaitairement les frais d'agios bancaires, les intérêts moratoires et l'ensemble des frais directement et indirectement induits par les relances de facturation.

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. Au terme de ce délai, la facture, considérée comme acceptée, est 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 calculée sur la différence.

G 5.5 - VALEUR DES DROITS ACQUIS

En cas d'interruption définitive de la mission, les droits acquis sont calculés en fonction de la valeur des missions fixée aux articles P 5.1.1, P 5.1.2, P 5.2.1 et P 5.2.2 du CCP et de leur avancement.

G 5.6 - DEPENSES PARTICULIERES A LA CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE

Outre les frais définis aux articles P 5.1.3. et P 5.2.3. du présent contrat, sont à la charge du maître d'ouvrage, les frais relatifs aux documents photographiques ou graphiques du site et aux maquettes et les frais de tous ordres demandés par le maître d'ouvrage, autres que ceux rendus nécessaires par l'exécution de la mission.

Ils font l'objet d'une demande de remboursement sur justificatif.

G 5.7 - MODIFICATION DU CONTRAT - PRESTATIONS OU CHARGES SUPPLEMENTAIRES

Toute augmentation de la mission, toute remise en cause du programme ou du calendrier de réalisation, toute modification des documents approuvés, demandée par le maître d'ouvrage ou imposée par un tiers, entraînée par un changement de réglementation ou rendue nécessaire par des aléas administratifs, juridiques, techniques ou commerciaux imprévisibles, toute prestation supplémentaire consécutive à la défaillance d'une entreprise, donne lieu à l'établissement d'un avenant et emporte une augmentation des honoraires à proportion des études ou autres prestations supplémentaires indispensables à sa satisfaction.

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 marché de l'entreprise responsable, à condition que la déduction soit prévue dans la clause relative aux pénalités de retard du CCAP de ce marché.

Si le maître d'ouvrage ou si des circonstances imprévisibles imposent le recours à des spécialistes extérieurs (exemples :

géomètre expert, acousticien, muséographe, scénographe, etc.) dont l'intervention n'est pas incluse dans le présent contrat, les dépenses y afférent ne sont pas à la charge de l'architecte.

G 6 DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

G 6.1 - DROITS ET OBLIGATIONS DU MAITRE D'OUVRAGE

G 6.1.1 - 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, et de ses décrets d'application, notamment le décret n°80-217 du 20 mars 1980 portant code des devoirs professionnels 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 ou de déclaration de travaux.

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.

G 6.1.2 - Cession du contrat

Sauf stipulation contraire, le maître d'ouvrage s'engage avec l'architecte pour la totalité de l'opération décrite au CCP. 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 bénéficiaire d'un tiers :

- avant reprise du présent contrat 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 règlement des honoraires et indemnités dus à l'architecte conformément à l'article G 9.1 ci-après.

G 6.1.3 - Approbation des documents de l'architecte

Au cours de la phase 3, le maître d'ouvrage examine, en vue de leur approbation, les documents que lui soumet l'architecte. Cette approbation vaut acceptation par le maître d'ouvrage de l'avancement de la mission et des honoraires correspondants et vaut notification de poursuivre la mission.

En cas de refus, le maître d'ouvrage doit en préciser les motifs par écrit dans les 10 jours suivant la réception des documents. Ce délai peut être réduit sur demande expresse de l'architecte motivée par un degré d'urgence particulier. Passé le délai convenu, l'approbation est réputée acquise.

G 6.2. - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ARCHITECTE

G 6.2.1. - 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 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.

G 6.2.2 - Pluralité d'architectes - Cotraitante

En cas de pluralité d'architectes, ceux-ci répartissent entre eux les tâches et les honoraires. Cette répartition est transmise au maître d'ouvrage.

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.

G 6.2.3 - Information du maître d'ouvrage

L'architecte fournit au maître d'ouvrage toutes les informations utiles sur le déroulement de sa mission.

A chaque étape de l'avancement des études, l'architecte informe le maître d'ouvrage 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 du maître d'ouvrage.

G 6.2.4 - 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 ses honoraires et des éventuels intérêts de retard exigibles, à condition qu'un lien de connexité soit établi entre les pièces retenues et les honoraires exigés.

G 6.3 - OBLIGATIONS D'ASSURANCE DES PARTIES

G 6.3.1 - Responsabilité et assurance professionnelle de l'architecte

L'architecte assume sa responsabilité professionnelle, telle qu'elle est définie par les lois et règlements en vigueur,

notamment les articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 2270 du code civil, dans les limites de la mission qui lui est confiée. Il ne peut donc être tenu responsable, de quelque manière que ce soit, et en particulier solidairement, des dommages imputables aux actions ou omissions du maître d'ouvrage ou des autres intervenants dans l'opération faisant l'objet du présent contrat.

L'architecte est assuré contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité professionnelle auprès de la compagnie et par le contrat désigné 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 n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

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

G 6.3.2 - 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, conformément à l'article L 242-1 du code des assurances (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).

Il déclare 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 existants du fait de l'exécution des travaux (c'est-à-dire subis par les parties du bâtiment existant avant l'ouverture du chantier, ne faisant pas l'objet des contrats de travaux et appartenant au maître d'ouvrage) ;
- 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).

En cas de maintien de l'utilisation de l'ouvrage pendant l'exécution des travaux, le maître d'ouvrage déclare avoir été informé de la possibilité d'assurer la responsabilité civile qu'il encourt du fait des dommages en résultant.

G 6.4 - PROPRIETE INTELLECTUELLE

G 6.4.1 - Droit moral et patrimonial de l'architecte sur son œuvre

Le droit de propriété de l'architecte sur son œuvre 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.

G 6.4.1.1 - Droit moral de l'architecte

Sans préjudice des droits de l'auteur initial sur son œuvre, 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 son nom sur son œuvre, qu'il s'agisse des études et plans de conception ou de l'édifice lui-même, et d'exiger que son nom y soit maintenu ;
- de voir préciser ses nom et qualité à l'occasion de la publication des plans ou photos de l'édifice ;
- de s'opposer à la modification de son œuvre en cas de dénaturation.

G 6.4.1.2 - 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 et sa destination, 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.

Sauf disposition contraire au CCP, l'architecte a droit à l'exécution répétée ou à la réinterprétation de son projet dans le cadre d'une autre opération.

G 6.4.2 - Droit du maître d'ouvrage

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.

Les dispositions de l'article G 2.1.7 sont applicables lors de tous travaux ultérieurs d'adaptation ou de modification de l'ouvrage.

G 6.5 - BREVETS ET MODELES TYPES

G 6.5.1 - Brevets

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.

G 6.5.2 - Modèles types

Sans préjudice du droit à l'exécution répétée du projet par l'architecte, visé à l'article G 6.4.1.2, 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.

G 6.6 - RELATIONS DES PARTIES AVEC LES TIERS

G 6.6.1 - Relations avec le public

Sauf mission complémentaire confiée à l'architecte, le maître d'ouvrage consulte et informe les usagers, les voisins et le public. 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.).

G 6.6.2 - 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.

G 6.6.3 - Recours éventuel à des spécialistes

Si le maître d'ouvrage décide de confier des missions spécifiques à des spécialistes, il passe avec ceux-ci des contrats séparés.

L'architecte peut déconseiller le choix de l'un d'entre eux si le professionnel concerné ne lui paraît pas présenter la qualification, les garanties ou les moyens suffisants.

L'architecte s'assure de la conformité des études des spécialistes au projet architectural mais n'en exerce pas la vérification technique.

L'architecte peut sous-traiter une partie de sa mission. Il fait accepter les sous-traitants par le maître d'ouvrage et agréer leurs conditions de paiement.

G 6.6.4 - Relations avec les entrepreneurs

L'architecte établit les ordres de services, contrôle la conformité des travaux au projet architectural, organise les réunions de chantier, établit les comptes rendus de ces réunions, et établit les propositions d'acompte et de solde des marchés de travaux.

Il assiste le maître d'ouvrage pour les opérations de réception des travaux et le conseille sur la liste des réserves à retenir pour chaque lot. Les relations entre le maître d'ouvrage et l'entrepreneur sont définies au chapitre 3 et notamment à l'article G 3.3.6 du présent CCG.

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 ;
- 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.

G 7 SUSPENSION DE LA MISSION

La suspension de la mission peut être demandée par le maître d'ouvrage. Elle peut également être constatée par l'architecte si, du fait du maître d'ouvrage, et notamment en cas de retard dans le règlement des honoraires dus, ou du fait d'événements extérieurs mettant en cause le déroulement de l'opération, sa mission ne peut se poursuivre dans les conditions du présent contrat. La suspension est notifiée à l'autre partie par celle qui la demande ou la constate.

En cas de retard dans le règlement des sommes dues, la suspension ne peut intervenir qu'après mise en demeure restée infructueuse dans les 30 jours calendaires suivant sa réception par le maître d'ouvrage. Les honoraires sont alors réglés à proportion des prestations exécutées et des frais avancés, avec application d'une majoration de 10% calculée sur le montant total de la rémunération prévue au contrat.

En cas de suspension pour retard de paiement, les dispositions de l'article G 5.4.2 s'appliquent.

Lors de la reprise de la mission, les honoraires déjà versés viennent en déduction du montant total de la rémunération, exception faite de la majoration de 10% précitée.

Sauf accord entre les parties, à défaut de reprise de la mission, dans un délai de 90 jours suivant la réception de la notification de la suspension, le contrat est réputé résilié et les dispositions de l'article G 9 s'appliquent.

G 8 INDISPONIBILITE DE L'ARCHITECTE

Si, par suite de maladie grave, de décès ou pour toute autre cause sérieuse, l'architecte est dans l'impossibilité d'achever sa mission, son remplaçant est proposé au maître d'ouvrage par lui-même, par ses ayants droit ou par le conseil régional de l'Ordre des architectes dont il relève.

G 9 RESILIATION DU CONTRAT

Le présent contrat est résilié de plein droit par la partie qui n'est ni défaillante, ni en infraction avec ses propres obligations, un mois après mise en demeure restée sans effet, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, et contenant déclaration d'user du bénéfice de la présente clause, dans tous les cas d'inexécution ou d'infraction par l'autre partie aux dispositions du présent contrat.

G 9.1 - RESILIATION SUR INITIATIVE DU MAITRE D'OUVRAGE

En cas de résiliation sur initiative du maître d'ouvrage que ne justifierait pas le comportement fautif de l'architecte, celui-ci a droit au paiement :

- des honoraires et frais liquidés au jour de cette résiliation, conformément à l'article G 5.5 du présent contrat ;
- des intérêts moratoires visés à l'article G 5.4.2 ;
- 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.

Lorsque la résiliation est motivée par le comportement fautif de l'architecte, l'indemnité de résiliation de 20% n'est pas due.

G 9.2 - RESILIATION 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 :

- la perte de la confiance manifestée par le maître d'ouvrage ;
- la survenance d'une situation susceptible de porter atteinte à l'indépendance de l'architecte, ou dans laquelle les intérêts privés en présence est tels qu'il pourrait être porté à préférer certains d'entre eux à ceux du maître d'ouvrage.
- l'impossibilité pour l'architecte de respecter les règles de son art, de sa déontologie ou de toutes dispositions légales ou réglementaires ;
- le choix imposé par le maître d'ouvrage d'une entreprise ne présentant pas les garanties indispensables à la bonne exécution de l'ouvrage ;
- la violation par le maître d'ouvrage d'une ou de plusieurs clauses du présent contrat.

En cas de résiliation sur initiative de l'architecte, celui-ci a droit au paiement :

- des honoraires et frais liquidés au jour de cette résiliation, conformément à l'article G 5.5 du présent contrat ;
- des intérêts moratoires visés à l'article G 5.4.2.

De plus, lorsque la résiliation est justifiée par le comportement fautif du maître d'ouvrage, l'architecte a également droit au paiement d'une indemnité égale à 20% de la partie des honoraires qui lui auraient été versée si sa mission n'avait pas été prématurément interrompue.

G 10 LITIGES

En cas de différend portant sur le respect des clauses du présent contrat, les parties conviennent de saisir pour avis le conseil régional de l'ordre des architectes dont relève l'architecte, avant toute procédure judiciaire, sauf conservatoire.

Cette saisine intervient sur l'initiative de la partie la plus diligente.

Fait à

Le

en deux exemplaires

L'architecte

(lu et approuvé; cachet et signature)

Le maître d'ouvrage

(lu et approuvé; cachet et signature)