

2023

CONTRAT D'ARCHITECTE

(Mission complète de type privée)

Le présent contrat concerne l'opération de :

**RAVALEMENT DES FACADES
REFECTION DE LA COUVERTURE**

Située à l'adresse suivante :

**51 Rue d'Italie
13100 AIX EN PROVENCE**

et ayant pour objet les prestations concourant à :

Ravalement de la façade Rue d'Italie

Ravalement de la façade cour intérieure

Parties contractantes : entre les soussignés,

**Syndicat des copropriétaires
Du 51 Rue D'Italie**

d'une part en qualité de Maître d'Ouvrage

Représenté par CYTIA SAINTE VICTOIRE IMMOBILIER

Demeurant à :

25 Avenue Victor Hugo
13100 AIX EN PROVENCE

D'autre part

**AAL
AGENCE D'ARCHITECTURE
LAURENT**

Représentée par :

LAURENT Olivier ARCHITECTE D.P.L.G

Inscrit à l'Ordre régional des architectes de P.A.C.A.
sous le numéro national 37164

Demeurant à :

18 AVENUE DU PIGONNET 13090 AIX-EN-PROVENCE

Tel 04 42 59 40 47

Fax 04 42 64 52 46

E mail aal.architecture@orange.fr

Il est convenu ce qui suit

Ob

PREAMBULE

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 du 3 janvier 1977 sur l'architecture et ses décrets d'application;
- la loi du 4 janvier 1997 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction codifiée essentiellement aux articles 1792 et 2270 du Code Civil;
- la loi du 11 mars 1957 sur la propriété littéraire et artistique.

1 GENERALITES

1.1 ASSURANCE RESPONSABILITE

L'Architecte s'oblige à présenter son attestation d'assurance couvrant sa responsabilité professionnelle;

Le Maître d'Ouvrage doit souscrire une police d'assurance dommages-œuvre.

L'Architecte n'assumera les responsabilités professionnelles définies par les lois et règlements en vigueur et particulièrement celles édictées par les articles 1792 et 2270 du Code Civil, que dans la mesure de ses fautes personnelles.

Il ne pourra être tenu responsable, ni solidairement ni *in solidum*, des fautes commises par d'autres intervenants à l'opération ci-dessus visée.

Le Maître d'ouvrage doit faire appel à un coordinateur sécurité.

Cette mission de coordination sécurité n'est pas prévue dans la mission de l'architecte

L'architecte conseille au Maître d'ouvrage de faire établir avant le début des travaux d'un DAAT (DIAGNOSTIC AMIANTE AVANT TRAVAUX)

Ce DAAT est OBLIGATOIRE pour diagnostiquer la présence d'amiante dans les locaux existants.

Cette mission n'est pas comprise dans la mission de l'architecte.

1.2 CONTROLE TECHNIQUE

Le Maître d'Ouvrage fait appel à un contrôleur technique lorsque son intervention est obligatoire.

Le Maître d'ouvrage doit faire appel à un coordinateur sécurité.

Cette mission de coordination sécurité n'est pas prévue dans la mission de l'architecte.

2 CONTRAT ARCHITECTE

La mission confiée à l'Architecte par le Maître d'Ouvrage comprend les phases suivantes:

PHASE I

Relevés

Projet et dossier de consultation des entreprises;

Appel d'offres et mise au point des marchés;

PHASE II

Dossier de Déclaration préalable

Direction et comptabilité des travaux;

Réception des ouvrages.

Toute modification du programme ou de la réglementation entraînant de nouvelles études ou reprise partielle de celles-ci, donnera lieu à une rémunération complémentaire fixée préalablement par les parties.

Le passage d'une phase à la suivante implique l'approbation par le Maître d'ouvrage des dispositions de la phase précédente.

Les dossiers correspondant à chaque phase I du contrat sont fournis en 2 exemplaires, sauf pour le dépôt de permis de construire où les dossiers seront fournis en 05 exemplaires.

Tout dossier supplémentaire sera facturé en plus.

Toute modification du programme ou de la réglementation entraînant de nouvelles études ou la reprise partielle de celles-ci, donnera lieu à une rémunération complémentaire fixée préalablement par les parties.

NOTA

Actuellement l'Architecte des Bâtiments de France en poste sur le secteur d'Aix en Provence demande lors d'un dépôt d'une déclaration Préalable des Travaux un DIAGNOSTIC PATRIMONIAL.

Ce Diagnostic Patrimonial n'est pas compris dans la mission de l'Architecte.

PHASE I

RELEVES - CCTP - AO ENT

2.1 RELEVES - VISITE DES LIEUX

- 2.1.1 L'architecte visite les lieux
Réalise un relevé des travaux à réaliser concernant les façades et la toiture.
Fait toutes remarques techniques suite à sa visite au gérant de la copropriété concernant les travaux à envisager.

2.2 DOSSIER TECHNIQUE DE CONSULTATION

- 2.2.1. L'Architecte :
Établit le projet comportant tous les éléments graphiques et écrits permettant aux entrepreneurs consultés d'apprécier la nature, la quantité, la qualité et les limites de leurs prestations et d'établir leurs offres.

2.3 MISE AU POINT DES MARCHES

- 2.3.1. L'Architecte :
Prépare le dossier de consultation des entreprises
Envoye le dossier aux entreprises consultées
Établit son rapport d'analyse des offres
assiste le Maître d'Ouvrage au choix de l'entreprise
met au point les pièces constitutives du marché en vue de sa signature par le Maître d'Ouvrage et l'entreprise.
- Nombre d'entreprises consultées = 03
- 2.3.2. Le Maître d'Ouvrage:
signe les pièces du marché après avoir fixé son choix sur les entreprises chargées par lui de l'exécution des travaux.

PHASE II DP- EXECUTION - TRAVAUX

2.4 DOSSIER DE DECLARATION PREALABLE DES TRAVAUX

- 2.4.1. Elaboration du dossier:
l'Architecte établit les documents graphiques et pièces écrites nécessaires au dépôt de la déclaration préalable des travaux suivant la réglementation en vigueur.
- 2.4.2. Dépôt:
le Maître d'Ouvrage signe tous les documents nécessaires.
Cette formalité vaut approbation par lui du dossier de déclaration préalable de travaux.
- 2.4.3. Instruction:
postérieurement au dépôt de la déclaration préalable des travaux, l'Architecte assiste son client dans ses rapports avec l'administration;
Le Maître d'Ouvrage informe l'Architecte de toute correspondance avec l'administration.
- 2.4.4. Obtention:
Le Maître d'Ouvrage, dès réception de la déclaration des travaux, en transmet copie à l'Architecte et procède à l'affichage réglementaire.

2.5 DIRECTION ET COMPTABILITE DES TRAVAUX

- 2.5.1. L'Architecte :
dirige les réunions de chantier hebdomadaires et en rédige les comptes rendus;
rédige les ordres de services et les avenants au marché;
vérifie l'avancement des travaux et leurs conformités avec les pièces du marché
vérifie les situations et les décomptes mensuels des entreprises dans un délai de 10 jours à compter de leur réception et établit les propositions de paiement;
vérifie les mémoires établis par les entreprises dans un délai de 10 jours à compter de leur réception,
établit le décompte définitif des travaux et propose la règlement pour solde.
- 2.5.2. Le Maître d'Ouvrage :
s'interdit de donner directement des ordres aux entreprises ou d'imposer des choix de techniques ou de matériaux. Dans le cas contraire, il sera seul responsable des conséquences dommageables de son immixtion;
s'oblige à régler l'entreprise suivant les conditions du marché;
formule sous huitaine ses observations sur les comptes rendus de chantier.

2.6 RECEPTION DES OUVRAGES

- 2.6.1. L'Architecte :
assiste le Maître d'Ouvrage pour la réception.
Celle-ci, une fois les réserves éventuelles levées, met fin à sa mission.
- 2.6.2. Le Maître d'Ouvrage :
prononce la réception des ouvrages.

3 REMUNERATION

3.1 MODE DE REMUNERATION

Le Maître d'Ouvrage honoraera l'Architecte selon :

PHASE I

Les honoraires seront calculés selon un forfait.

2.1	RELEVES - VISITE ETAT DES LIEUX	HT	250,00 euro
2.2	ETABLISSEMENT CCTP (Cahier des charges)	HT	1.800,00 euro
2.3	CONSULTATION ENTREPRISES (AO ENT)	HT	250,00 euro

PHASE II

2.4	DECLARATION PREALABLE (Autorisation Mairie)
-----	---

Les honoraires seront calculés selon un forfait HT 1.850,00 euro

2.5	DIRECTION ET COMPTABILITE DES TRAVAUX
-----	---------------------------------------

2.6	RECEPTION
-----	-----------

Les honoraires seront calculés selon un pourcentage du montant des travaux HT

Montant du pourcentage 6%

1.150 €

1.0980 €

En plus des honoraires ainsi déterminés, le Maître d'ouvrage versera la TVA au taux en vigueur

3.2 ECHELONNEMENT DES VERSEMENTS

Les parties conviennent de fixer celui-ci à :

PHASE I (honoraires au forfait)

Mission 2.1	100% suite à la visite des lieux et rapport technique de visite
Mission 2.2	100% à la validation du dossier technique par le syndicat des propriétaires
Mission 2.3	100% à l'envoi du dossier au Maître d'ouvrage

PHASE II

Missions 2.4	100% à l'envoi en Mairie de l'autorisation de travaux
--------------	---

Mission 2.5	95 % à l'issue de la phase direction et comptabilité des travaux;
-------------	---

les honoraires correspondant à cette phase seront réglés mensuellement.

Mission 2.6	100 % à la phase réception des ouvrages (dont 100% au prononcé de la réception)
-------------	---

3.3 DELAIS DE PAIEMENTS, INTERETS MORATOIRES

Les notes d'honoraires présentés par l'Architecte doivent être réglées par le Maître d'Ouvrage dans le délai de 10 jours.
Passé ce délai, des intérêts moratoires sont dus.

4 INDISPONIBILITE RESILIATION

4.1 INDISPONIBILITE

Si, par suite de maladie grave, de décès ou pour toute autre raison, l'Architecte est dans l'impossibilité d'achever sa mission, son remplaçant est proposé au Maître d'Ouvrage par lui-même ou ses ayant droits.

4.2 RESILIATION

Le présent contrat sera résilié de plein droit si bon semble à 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 aux dispositions du présent contrat.

En cas de résiliation à l'initiative du Maître d'Ouvrage que ne justifierait pas le comportement fautif de l'Architecte, ce dernier aura droit au paiement, outre ses honoraires liquidés au jour de cette résiliation, d'une indemnité égale à 20% de la partie des honoraires qui lui auraient été versés si sa mission n'avait pas été prématurément interrompue.

En cas de litige portant sur l'exécution 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.
A défaut d'un règlement amiable, le litige opposant les parties sera su ressort des Juridictions Civiles territorialement compétentes.

5 MISSIONS COMPLEMENTAIRES

La mission normale de l'Architecte s'étendant pour des travaux traités en entreprise générale.

La dévolution de la commande par corps d'état séparés dans ce présent contrat entraîne une mission complémentaire à la mission normale qui est :

- coordination, pilotage et ordonnancement des travaux.

Rémunération supplémentaire

- Coordination, pilotage compris dans mission II travaux à l'article 2.5 direction et comptabilité des travaux

Fait à AIX EN PROVENCE Le 25 septembre 2023

Le Maître d'Ouvrage

CITYA SAINTE VICTOIRE
Immobilier
REPRÉSENTANT DU CONSEIL DES COPROPRIÉTAIRES
Signature : HUGO
13100 AIX EN-PROVENCE
Tél. 04 42 93 17 93 - Fax. 04 42 93 17 99
SAS au capital de 03107€ - RCS AIX 310 801 477
N° ORIAS 13001806 - www.citya.com

L'Architecte

