

## **Description des éléments de la mission complète**

### **■ Esquisses**

Sur la base du programme défini suite à la visite-conseil et du rapport de visite-conseil, l'architecte établit si besoin le relevé des existants, sauf si celui est fourni par le client dans une version exploitable pour l'architecte.

Il réalise une esquisse répondant au programme (variantes dans la limite de 3). L'architecte établit pour chacune de ces esquisses un coût prévisionnel des travaux indicatif et un calendrier prévisionnel de réalisation.

Si les contraintes du projet le permettent, l'architecte veille à proposer des esquisses présentant des projets différents. Elles précisent l'implantation et l'adaptation au terrain (le cas échéant), l'orientation, les accès (le cas échéant), l'enveloppe extérieure avec ses ouvertures principales, l'organisation des espaces, leurs liaisons, les solutions d'amélioration de l'existant (le cas échéant, etc.)

### **■ Conception globale du projet (APS +APD)**

L'architecte précise les dimensions de l'ouvrage, son aspect, présente les solutions retenues, détermine les surfaces de tous les éléments du programme et établit la notice descriptive précisant la nature des matériaux extérieurs/intérieurs. Le niveau de définition et le format de rendu sont laissés à l'appréciation de l'architecte et doivent permettre une bonne compréhension du projet. Il peut s'agir notamment de plans, coupes et façades s'il y a lieu, ou d'une maquette numérique.

L'architecte s'assure que l'estimation du coût prévisionnel des travaux réalisée à l'issue de la mission « Esquisses » reste cohérente. Cette estimation tient compte de l'ensemble des travaux nécessaires à la réalisation de l'ouvrage, déduction faite du montant des travaux que se réserve le client. En cas d'incohérence notable, les parties conviennent de se rencontrer pour déterminer la suite à donner à l'exécution du présent contrat.

Les matériaux, procédés constructifs et équipements intérieurs étant choisis par le client au plus tard au début de l'élément de mission « conception finale et détaillée », l'estimation prévisionnelle est effectuée sur la base des prix moyens.

### ▪ Dossier de demande d'autorisation d'urbanisme (mission optionnelle)

Si le projet nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, etc.), la mission est obligatoirement réalisée par l'architecte.

#### - Elaboration et collecte des pièces nécessaires à la réalisation du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme

L'architecte établit et signe les documents graphiques et autres pièces écrites de sa compétence, nécessaires à la constitution du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme suivant la réglementation en vigueur.

Il assiste le client pour la constitution du dossier administratif après lui avoir indiqué le contenu obligatoire de ce dossier.

Le client, après avoir signé tous les documents y compris les documents graphiques, dépose le dossier auprès du service instructeur.

#### - Instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme

Postérieurement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'architecte assiste le client, à sa demande, dans ses rapports avec l'administration. Le client informe l'architecte de tout échange de correspondance avec l'administration. Dès réception de l'autorisation, il conserve et transmet à l'architecte copie de l'arrêté et de ses éventuelles annexes. Le client procède à l'affichage réglementaire sur le terrain.

### ▪ Assistance à la constitution d'autres dossiers de demande d'autorisation (mission optionnelle)

L'architecte assiste son client pour la constitution des dossiers de demande suivants :

- Dossier de demande à formuler auprès d'une copropriété
- Dossier de demande à formuler auprès des services d'assainissement (SPANC)
- Dossier de demande de subvention
- Dossier de demande de Prêt à taux zéro (PTZ)
- Dossier de demande d'assurance dommage-ouvrage
- Autres...

## ▪ Conception finale et détaillée (PRO)

Sur proposition de l'architecte, le client valide la nature et les caractéristiques des matériaux, des procédés constructifs et équipements intérieurs retenus.

L'architecte, après avoir vérifié les conditions de leur mise en œuvre et l'incidence financière qui en découle, précise par des plans, coupes, et élévations les formes des différents éléments de la construction. Le niveau de définition et le format de rendu sont laissés à l'appréciation de l'architecte et doivent permettre une bonne compréhension du projet avec les détails significatifs de conception architecturale aux échelles appropriées.

L'architecte établit l'ensemble des spécifications détaillées des ouvrages sous la forme d'un Cahier des Clauses Techniques Particulières (C.C.T.P.) comprenant, pour chaque corps d'état :

- un document écrit descriptif des ouvrages, précisant leur nature et leur qualité ;
- 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. L'architecte assiste son client dans l'arbitrage des prestations afin de respecter le budget travaux.

Les études de conception finale et détaillée ne comportent ni les études d'exécution, ni l'établissement des bordereaux quantitatifs et estimatifs qui sont à la charge des entreprises.

### Article 5.1.2 – Sélection des entreprises

Le client examine avec l'architecte les modalités de réalisation de l'ouvrage. Il confirme à l'architecte les lots qu'il se réserve et choisit le mode de dévolution des contrats de travaux suivant:

- Par corps d'état séparés
- Par groupement d'entreprises pour la construction d'une maison individuelle, à la condition que le gros œuvre, la mise hors d'eau et hors d'air soient réalisés par au moins deux entreprises distinctes.
- Par groupement d'entreprises pour les autres cas.

Le client 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 qualité et les limites de leurs prestations et d'établir leurs offres quantifiées.

L'architecte établit pour le compte du client les pièces nécessaires à la passation des marchés de travaux : descriptif des règles du marché (CCAP), dossier graphique (plans, détails, coupes, etc.), et

calendrier prévisionnel. Le descriptif des travaux (CCTP) réalisé lors la mission « Conception finale et détaillée » est joint au dossier d'appel d'offres.

Le client approuve expressément le dossier de consultation et le fournit aux entreprises consultées.

- **Consultation des entreprises, analyse des offres et mise au point**

L'architecte procède à l'analyse comparative des offres des entreprises, établit son rapport, propose au client une liste d'entreprises qui pourraient être retenues.

A l'issue de la consultation des entreprises, en cas de dépassement du coût prévisionnel des travaux, le client peut soit accepter le nouveau coût des travaux, soit se faire assister par l'architecte pour arbitrer les prestations à réaliser pour respecter le budget travaux.

### **Article 5.1.3 – Travaux et réception**

- **Assistance lors de la signature des contrats de travaux**

Le client et les entrepreneurs retenus par lui signent les contrats de travaux établis par l'architecte.

Le client convient avec l'architecte et les entreprises de la date d'ouverture du chantier et du planning prévisionnel des travaux, signe et transmet à l'autorité compétente la Déclaration d'Ouverture de Chantier.

Le client 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.

- **Préparation du chantier**

L'architecte organise les opérations préalables au démarrage des travaux. En concertation avec les entreprises, il organise leurs interventions et les modalités pratiques du déroulement du chantier (coupure eau et électricité, conditions d'accès au chantier, accès aux réseaux, organisation matérielle des réunions, etc.).

L'architecte identifie les interlocuteurs opérationnels et s'assure qu'il dispose de leurs coordonnées.

## ▪ Visa

Les études d'exécution s'il y a lieu, sont intégralement réalisées par les entreprises. L'architecte en examine alors la conformité au projet de conception global qu'il a établi, et appose son visa sur les documents (plans et spécifications) si les dispositions de son projet sont respectées.

La délivrance du visa ne dégage pas les entreprises de leur propre responsabilité.

## ▪ Direction de l'exécution des travaux

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

La fréquence moyenne des réunions de chantier organisées par l'architecte est 1 hebdomadaire (Cette fréquence étant adaptée par l'architecte en fonction des périodes de congés, d'intempéries, etc.).

Toute réunion de chantier supplémentaire demandée par le client fera l'objet d'une rémunération supplémentaire de l'architecte. Le prix comprend la direction de la réunion, la rédaction et la diffusion du compte rendu.

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.

Le client 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 client 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.

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 client.

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.

## ■ Suivi administratif des paiements

Les factures des entreprises sont adressées à l'architecte et au client. 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, établit le décompte définitif en fin de chantier et propose le règlement des entreprises pour le solde. Ce décompte exclut le coût des travaux que s'est réservés le client.

## ■ Assistance aux opérations de réception

Lorsque l'ouvrage est en état d'être réceptionné, la réception intervient à la demande soit des entreprises soit du client.

La réception est prononcée par le client, 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 client 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 client au cours de la réception. Le client (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 client 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 client (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 client adresse une lettre de mise en demeure à l'entreprise concernée. L'architecte constate la suite donnée à cette mise en demeure.

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

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

## **Article 5.2 – Description du « Suivi de la conformité architecturale en phase chantier » en cas de mission partielle limitée à la conception du projet architectural**

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

La mission de suivi de la conformité architecturale comporte l'avis architectural sur les études d'exécution et le suivi architectural de la réalisation de l'ouvrage.

La mission de suivi de la conformité architecturale est conditionnée à la production par le client des coordonnées et de l'attestation d'assurance du maître d'œuvre qui est chargé d'assurer la direction de l'exécution des travaux.

### **■ Avis architectural sur les documents d'exécution**

Le client s'engage à communiquer les études d'exécution à l'architecte dans un délai de **7** jours à compter de leur réception.

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

L'architecte est tenu de remettre au client son avis de conformité architecturale dans un délai de **7** jours à compter de la date de remise des études d'exécution. L'absence d'observations écrites dans ce délai vaut validation tacite.

### **■ Suivi architectural de la réalisation de l'ouvrage**

L'architecte assure le suivi architectural de la réalisation qui a pour objet de contrôler la bonne exécution de l'ouvrage au regard de son projet architectural et des avis qu'il a délivrés sur les documents d'exécution.

Cette mission de contrôle ne se substitue pas à la mission de direction des travaux qui sera confiée par le client à un autre prestataire, dûment identifié et assuré pour la mission de maîtrise d'œuvre d'exécution.

L'architecte établit des notes de visites qu'il remet au client. Ces documents ont pour objet de signaler les éventuels écarts entre la réalisation de l'ouvrage et le projet architectural accompagné des avis émis sur les documents d'exécution.

Si l'architecte participe, à la demande du client, aux réunions de chantier, il intervient dans le seul cadre de sa mission d'avis de la conformité architecturale et du suivi architectural de la réalisation

de l'ouvrage. L'architecte ne participe pas aux opérations de réception et ne signe pas la DAACT prévue à l'article R 462-1 du code de l'urbanisme.

En fin de travaux, avant la réception, l'architecte établit un rapport de conformité architecturale qui mentionne les éventuels écarts constatés et non rectifiés entre le projet architectural ayant fait l'objet de la demande permis de construire et les travaux réalisés, en précisant si ces écarts constituent des non-conformités au permis de construire accordé.

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

Contrats :

### **Contrat pour visite-conseil**

La visite-conseil permet de formaliser le programme et attentes du client.

A l'issue de la visite, l'architecte élabore un rapport qui comprend le programme validé et une analyse des contraintes urbanistiques et financières de l'opération.

Cette mission réglée à la signature du contrat, ne constitue pas un engagement à continuer la mission.

### **Contrat pour la réalisation des « Esquisses »**

Sur la base du programme défini suite à la visite-conseil et du rapport de visite-conseil, l'architecte établit si besoin le relevé des existants, sauf si celui est fourni par le client dans une version exploitable pour l'architecte.

Il réalise plusieurs esquisses simultanées répondant au programme (dans la limite de 3). L'architecte établit pour chacune de ces esquisses un coût prévisionnel des travaux indicatif et un calendrier prévisionnel de réalisation.

Si les contraintes du projet le permettent, l'architecte veille à proposer des esquisses présentant des projets différents. Elles précisent l'implantation et l'adaptation au terrain (le cas échéant), l'orientation, les accès (le cas échéant), l'enveloppe extérieure avec ses ouvertures principales, l'organisation des espaces, leurs liaisons, les solutions d'amélioration de l'existant.

>> Le fait de réaliser simultanément trois esquisses permet un gain de temps par rapport à la réalisation du même nombre d'esquisses les unes après les autres, et peu de temps supplémentaire par rapport à la production d'une seule.

### **Contrat d'architecte (mission complète ou partielle)**

Le contrat d'architecte propose au choix la réalisation d'une mission complète ou d'une mission partielle.

En cas de mission partielle limitée à la conception du projet architectural, le suivi de la conformité architecturale ne peut être confié à l'architecte que lorsque l'opération est soumise à demande de permis de construire et sous réserve que le maître d'ouvrage attribue la direction des travaux à un maître d'œuvre d'exécution dûment assuré.



Les éléments de missions sont regroupés en 3 grandes phases :

- Conception du projet architectural
- Sélection des entreprises
- Travaux et réception

Pour coller aux attentes des clients, la rémunération de l'architecte est forfaitaire.

Au démarrage de chaque élément de mission, le client verse à l'architecte un acompte de 20 %.

Le contrat intègre également des missions optionnelles qui valorisent le temps passé par l'architecte qui peut être amené à assister son client pour la réalisation de prestations particulières.