

CONTRAT D'ARCHITECTE – PLACE PUBLIQUE RENOVEE

MISSION COMPLETE

Référence 10112020J2V2AS

1 PARTIES CONTRACTANTES

Le maître d'ouvrage

La société Gromornais Ann pale
Représentée par M/Mme Vernel Vilcean et Wesner Derisse
En qualité de (gérant/président) Président de l'organisation Gromornais Ann Pale

Adresse 125, Sténio Vincent, Gros Morne

Téléphone (786)4262197

L'architecte

M ou Mme Vaina Jennyne ALEXIS Contractant en son nom personnel.

Adresse 52, Rue la paix, impasse Daniel, Clercine 11

Téléphone 50944267446 Portabl e 50937885058

Courriel alexvainna10@gmail.com

2 OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet de régir les relations entre l'architecte et le maître d'ouvrage signataires, dans le cadre d'une opération qui consiste la rénovation d'une place publique de la commune de Gros Morne.

Adresse du terrain : Placé au centre du Bourg Gros Morne, Borné à l'Est par la rue La Chandelère, à l'Ouest la rue du Centre, au Nord par la rue Sténio Vincent et au Sud la rue Espérance.

Surface foncière du terrain : 1505.28m²

Estimation de la surface fréquentable : m²

3 PIECES CONTRACTUELLES

Les pièces constitutives du contrat sont les suivantes :

- Le présent contrat
- Les éléments de programmation du maître d'ouvrage
- Les études préliminaires éventuellement réalisées par l'architecte signataire.

Ces pièces sont complémentaires et indissociables.

Ce contrat fait suite ne fait pas suite au contrat pour études préliminaires.

4 ENVELOPPE FINANCIERE DU MAITRE D'OUVRAGE

Au jour de la signature du contrat, le maître d'ouvrage déclare disposer d'une enveloppe financière pour les **travaux** de :

- 1) Etude sur la superficie foncière et fréquentable
- 2) Conception Architecturale
- 3) Market du plan
- 4) Visite du Chantier

Il est informé qu'à ce montant s'ajoutera le montant des honoraires de l'architecte.

L'article 14 du présent contrat précise si le maître d'ouvrage a, ou non, recours à un ou plusieurs prêts bancaires pour assurer le financement de cette opération.

5 DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

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

- La loi du 29 mai 1963 Art. 12 modifiée sur l'architecture et ses décrets d'application, portant code des devoirs professionnels des architectes et suivants du code de la propriété intellectuelle.

5.1 - Droits et obligations du maître d'ouvrage

- *Programme et contraintes*

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

- son programme qui définit ses attentes et ses besoins,
- les données juridiques, dont notamment les titres de propriété, servitudes, certificat d'urbanisme, limites séparatives, règlement de copropriété, règlement et cahier des charges de lotissement, etc.
- les éventuelles études antérieures ainsi que le cas échéant, leur appréciation par l'administration
- les données techniques, dont notamment levés de géomètre, plan de bornage etc....

- *Etudes complémentaires*

Le maître d'ouvrage s'engage à faire réaliser une étude de sol et une étude thermique et à les fournir à l'architecte dans des délais qui lui permettent d'exécuter sa mission conformément au contrat.

Si des circonstances imprévisibles imposent le recours à des spécialistes extérieurs (exemple : ingénieur structure, acousticien, etc.), ou que l'architecte conseille leur intervention, les dépenses correspondantes sont à la charge du maître d'ouvrage.

- *Approbation des documents établis par l'architecte*

Le maître d'ouvrage examine, en vue de leur approbation, les documents d'études que lui soumet l'architecte. Il les valide en apposant sa signature et la date sur chacun d'entre eux dans les délais fixés. Cette signature vaut acceptation par le maître d'ouvrage de l'élément de mission concerné, des honoraires correspondants, et notification de poursuivre la mission.

En cas de refus d'approbation, le maître d'ouvrage doit en préciser les motifs, par écrit, dans les 10 jours suivant la réception des documents. L'architecte et le maître d'ouvrage déterminent ensemble les suites à donner à la mission de l'architecte.

Tout document émanant du maître d'ouvrage doit être transmis à l'architecte par tout moyen permettant de donner date certaine.

5.2 - Droits et obligations de l'architecte

▪ *Information du maître d'ouvrage*

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

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

▪ *Réglementation thermique*

L'opération est réalisée dans le respect de la réglementation thermique en vigueur à la date du dépôt du permis de construire. L'application d'une réglementation plus contraignante ou particulière (labels par exemple) et ses modalités de mise en œuvre sont fixées, le cas échéant, par les dispositions particulières du présent contrat.

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

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

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

7 CONTENU DE LA MISSION COMPLETE

La mission confiée à l'architecte par le maître d'ouvrage se décompose en éléments dont le contenu est défini au présent article.

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

7.1 - Etudes préliminaires

(Sans objet si un contrat pour « études préliminaires » a été conclu préalablement)

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

Il établit les études préliminaires qui ont pour objet de vérifier la constructibilité de l'opération au regard des règles d'urbanisme, de vérifier sa faisabilité, d'établir une esquisse, ou au maximum deux esquisses du projet répondant au programme.

7.2 - Etudes d'avant-projet

L'architecte arrête en plans, coupes et façades les dimensions de l'ouvrage, précise 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. Le niveau de définition correspond généralement à des documents graphiques établis à l'échelle de 1/100 (1 centimètre par mètre).

Ces documents graphiques ne peuvent en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction.

Toute modification du programme donne lieu à un avenant.

L'architecte s'assure de la compatibilité de son estimation avec l'enveloppe financière et le calendrier prévisionnel du maître d'ouvrage. En cas d'incompatibilité, les parties conviennent de se rencontrer pour déterminer la suite à donner à l'exécution du présent contrat.

7.3 - Dossier Permis de construire

▪ *Elaboration du dossier de Permis de construire*

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

Il assiste le maître d'ouvrage pour la constitution du dossier administratif après lui avoir indiqué le contenu obligatoire de ce dossier et les pièces dont la fourniture lui incombe.

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

Ces documents graphiques ne peuvent en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction.

▪ *Instruction du Permis de construire si celui-ci est responsable de l'exécution*

Postérieurement au dépôt du permis de construire, l'architecte assiste le maître d'ouvrage, à sa demande, dans ses rapports avec l'administration. Le maître d'ouvrage informe l'architecte de tout échange de correspondance avec l'administration. Dès réception du permis de construire, il transmet à l'architecte copie de l'arrêté et de ses éventuelles annexes. Le maître d'ouvrage procède à l'affichage réglementaire sur le terrain.

7.4 - Les Etudes de projet

Au commencement des études de projet, sur la base des propositions de l'architecte, le maître d'ouvrage précise le programme en indiquant notamment 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 correspond généralement à des documents graphiques établis à l'échelle maximale de 1/50 (2 centimètres par mètre) 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 ; ce document fixe les limites de chaque marché s'il est commun à plusieurs marchés.

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

7.6 - 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 générale 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.

8 REMUNERATION DE L'ARCHITECTE

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

Le montant de la rémunération de l'architecte pour la mission complète est de **15** % du montant du budget du projet, tel qu'il résulte du décompte général définitif (DGD), les travaux que le maître d'ouvrage s'est réservés étant exclus.

Toutefois, si le maître d'ouvrage est une personne physique qui déclare vouloir édifier pour elle-même une construction dont la surface est inférieure à 170 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, les éléments de missions études préliminaires, études d'avant-projet et dossier de permis de construire sont forfaitisés à hauteur de **300 USD**.

En cas d'interruption définitive de la mission, le solde des honoraires dus à l'architecte (droits acquis) est calculé en fonction du niveau de réalisation de son travail fixée au présent contrat.

En cas d'interruption avant la mise au point des contrats de travaux, le taux de rémunération s'applique sur l'estimation du coût prévisionnel USD des travaux établie par l'architecte à l'issue des études d'avant-projet, ou, si le contrat est interrompu avant cet élément de mission, sur l'estimation provisoire du coût USD des travaux établies par l'architecte au stade des études préliminaires.

En cas d'interruption de la mission en cours de chantier, le taux de rémunération s'applique sur le montant total des contrats de travaux signés, ou à défaut, sur le montant résultant de l'appel d'offres.

Le montant des honoraires dus est complété, par l'indemnité prévue à l'article 15.2 du présent contrat en cas de résiliation sans faute de l'architecte.

▪ *Echelonnement des paiements*

Les honoraires sont payables après la remise des documents de l'architecte.

La rémunération correspondant à chaque élément de mission est due à la remise de la prestation au maître d'ouvrage. Par exception, les honoraires relatifs à la phase « Direction de l'exécution des contrats de travaux » sont réglés par acomptes mensuels répartis sur la durée du chantier.

Les honoraires complémentaires fixés par avenant sont payés au fur et à mesure de l'avancement des prestations concernées.

L'échelonnement des paiements est le suivant :

Les dossiers correspondant à chaque élément de mission du contrat sont fournis en 1 seul exemplaire au maître d'ouvrage.

Les documents graphiques sont établis :

Sur support papier

Sur support informatique non modifiable au format :

Les honoraires : comprennent ne comprennent pas les frais directs ci-dessous détaillés :

DESIGNATION				Quantité		Prix unitaire		Montant US	
Frais d'ouverture de dossier								US	
Déplacements en phase études		Visites		Km		US Km			
Déplacements pour suivi de chantier		Visites		Km		US km		US	
Reprographie, papeterie, dossiers de consultation, etc.								US	
Affranchissement		Courriers		Semaine				US	
		x		s					
Téléphone, télécopies								US	
Perspectives et insertions spécifiques								US	
Assurances professionnelles (générale et décennale)								US	
Autres frais								US	
Hôtel & Nourriture								US	
Total des frais estimés pour la mission								US	
Taux de TCA applicable								%	
Soit : montant estimé des frais								US	

▪ *Délais de paiement*

Le maître d'ouvrage s'engage à verser les sommes dues à l'architecte pour l'exercice de sa mission dans un délai maximum de 21 jours **à compter de la date de réception de la facture**. Passé ce délai, des intérêts moratoires sont dus au taux légal, sans mise en demeure préalable.

9 DELAIS D'EXECUTION ET DELAIS D'APPROBATION

ELEMENTS DE MISSION	Délai d'exécution des prestations (semaines)	Délai d'approbation par le maître d'ouvrage (Semaines)
Etudes préliminaires, le cas échéant		
Etudes d'avant-projet		
Dossier de demande de permis de construire		
Etudes de projet		
Dossier de consultation des entreprises		
Mise au point des contrats de travaux		
VISA s'il y a lieu		

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

- la date de signature du présent contrat pour la réalisation des études préliminaires ou des études d'avant-projet lorsque les études préliminaires ont été confiées par contrat préalable distinct,
- la date de réception des documents approuvés par le maître d'ouvrage pour les autres éléments de mission.

En cas de retard imputable à l'architecte dans l'exécution de sa mission, celui-ci encourt une pénalité de 0.25 % par semaine de retard dans la limite de 5% du montant des honoraires correspondant à l'élément de mission en retard.

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

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

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

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

11 PROPRIETE INTELLECTUELLE

L'architecte dispose, en tant qu'auteur, du droit au respect de son nom, de sa qualité et de son œuvre.

Le maître d'ouvrage est titulaire du droit de réaliser, en un seul exemplaire, le projet, objet du présent contrat, dès lors qu'il est à jour du paiement des honoraires dus à l'architecte. Il ne peut pas faire usage des prestations pour lesquelles il ne se serait acquitté des honoraires correspondants.

Dans l'hypothèse où 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 œuvre et se rapproche de l'architecte avant toute modification envisagée.

L'architecte dispose du droit de prendre des photographies du bâtiment, y compris des espaces intérieurs, dans des conditions à déterminer avec le maître d'ouvrage le moment venu.

12 SUSPENSION DE LA MISSION

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

Dans tous les cas, la suspension est notifiée à l'autre partie par celle qui la demande à l'issue de ce délai, par courrier.

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

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

Sauf accord entre les parties, à défaut de reprise de la mission, dans un délai de 3 mois suivant la réception de la notification de la suspension, le contrat est réputé résilié. Les modalités d'indemnisation de l'architecte doivent être fixées par les parties dans le cadre d'un avenant ou d'un protocole d'accord.

13 INDISPONIBILITE DE L'ARCHITECTE

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

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

14 PROTECTION DES EMPRUNTEURS DANS LE DOMAINE IMMOBILIER

Lorsque le maître d'ouvrage a recours à un prêt bancaire pour financer les honoraires liées à cette opération, il bénéficie d'un temps de prolongement jusqu'au décaissement du dit prêt (sauf si le prêt est destiné à financer une activité professionnelle).

14.1 - Le maître d'ouvrage n'envisage pas de recourir à un prêt

Il recopie de sa main, en toutes lettres, la mention suivante : « *Je soussigné,(Nom et Prénom), maître d'ouvrage, déclare ne pas demander de prêt pour la réalisation de cette opération et reconnaît avoir été informé des conséquences de ma renonciation et notamment du fait que, si je recourais néanmoins à un prêt, je ne pourrais me prévaloir du bénéfice des dispositions protectrices du Code de la consommation relatives au crédit immobilier* » (art. L. 312-17 du Code de la consommation).

14.2 - Le maître d'ouvrage envisage de recourir à un prêt

Le contrat est alors signé sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts suivants :

Montant total US à financer à l'aide de prêts :

5000 USD

La condition suspensive commence à courir au jour de la signature du contrat et sa durée de validité est fixée à un mois. Pendant ce délai, aucun commencement d'exécution ne peut être exigé de l'architecte.

Le maître d'ouvrage s'engage au cours de cette période à contacter différents organismes bancaires afin d'obtenir plusieurs offres préalables de prêts. Il s'engage à fournir dès réception à l'architecte une copie de chacune de ces offres préalables.

En l'absence d'obtention du ou des prêts dans le délai imparti, toute somme versée à l'avance par le maître de l'ouvrage à l'architecte est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit (art. L. 312-16 du Code de la consommation).

Si la non-obtention du ou des prêts a pour cause la faute, la négligence, la passivité, la mauvaise foi ou tout abus de droit du maître d'ouvrage, comme en cas de comportement ou de réticences de nature à faire échec à l'instruction des dossiers ou à la conclusion des contrats de prêt, l'architecte pourra demander au tribunal de déclarer la condition suspensive de prêt réalisée en application de l'article 1178 du code civil, avec attribution de dommages-intérêts dans l'hypothèse où de ce fait, l'architecte aurait subi un préjudice.

15 RESILIATION

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

15.1 - Résiliation d'un commun accord

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

15.2- Résiliation sans faute

Le maître d'ouvrage peut mettre fin au contrat pour un motif autre qu'une faute de l'architecte.

Dans ce cas, l'architecte a droit au paiement :

- Des honoraires négociés et les frais au jour de cette résiliation, conformément à l'article 8 du présent contrat élevant à 5% du montant des honoraires de l'architecte.
- Des intérêts moratoires visés à l'article 8
- D'une indemnité de résiliation égale à 20% de la partie des honoraires qui lui aurait été versée si sa mission n'avait pas été prématurément interrompue.

15.3 - Résiliation pour faute

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

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

▪ *Résiliation sur initiative du maître d'ouvrage*

En cas de faute de l'architecte, c'est-à-dire en cas d'inexécution ou d'infraction par l'architecte aux stipulations du présent contrat, l'architecte a droit au paiement :

- des honoraires correspondant aux missions exécutées et frais au jour de cette résiliation, conformément à l'article 8 du présent contrat
- des intérêts moratoires visés à l'article 8.

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

▪ *Résiliation sur initiative de l'architecte*

La résiliation du présent contrat ne peut intervenir sur initiative de l'architecte que pour des motifs justes et raisonnables tels que, par exemple :

- perte de confiance manifestée par le maître d'ouvrage
- immixtion du maître d'ouvrage dans l'exécution de sa mission
- impossibilité pour l'architecte de respecter les règles de son art, de sa déontologie ou de toutes dispositions légales ou réglementaires
- choix imposé par le maître d'ouvrage d'une entreprise ne présentant pas les garanties indispensables à la bonne exécution de l'ouvrage
- violation par le maître d'ouvrage d'une ou de plusieurs clauses du présent contrat.

Dans ce cas, l'architecte a droit au paiement :

- des honoraires correspondant aux missions exécutées et frais au jour de cette résiliation, conformément à l'article 8 du présent contrat
 - des intérêts moratoires visés à l'article 8.
-

16 LITIGES

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

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

17 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les parties conviennent des dispositions particulières ci-après :

Fait
à :

Gros Morne

le 11/11/20

L'architecte (cachet et signature)

Le maître d'ouvrage (signature)

(Témoin)

(Témoin)
