

MAISON INDIVIDUELLE

Guide des relations contractuelles à l'attention du maître d'ouvrage

LES ENGAGEMENTS DE L'ARCHITECTE

Ce document a pour but de vous présenter le déroulement de la mission nécessaire à la réalisation de votre projet de maison individuelle et de constituer entre vous et votre architecte, un cadre type de convention, dont les objectifs sont :

- La **transparence** quant aux missions de l'architecte et à leur coût
- La **garantie** apportée par l'architecte sur les coûts et les délais
- Le **choix** de l'étendue de la mission confié à l'architecte.

Vous pourrez ainsi confier à l'architecte, soit :

Une mission complète : l'architecte assurera la conception du projet dans ses moindres détails, vous assistera pour la demande de permis de construire, sélectionnera avec vous les entreprises chargées des travaux et dirigera le chantier jusqu'à la réception.

Une mission d'étude de projet : l'architecte assurera la conception du projet dans ses moindres détails, vous assistera pour la demande de permis de construire et sera chargé de la conception technique de votre maison. Vous pourrez ensuite prendre personnellement en main la phase de consultation des entreprises et de réalisation de l'ouvrage ou faire appel à un constructeur sur la base d'un contrat de construction de maison Individuelle conforme à la loi de 90.

Une mission de demande de permis de construire* : l'architecte assurera la conception de votre maison et vous assistera pour la constitution du dossier de demande de permis de construire.

Dans ce document vous trouverez, détaillé, étape par étape, le contenu de la mission de l'architecte. Il faut savoir que l'architecte dispose par ailleurs de fiches outils, documents synthétiques destinés à garantir des réponses adaptées à vos souhaits et d'annexes telles que lettre de commande, contrat type d'architecte, cahier des charges, etc.

* Cette mission doit être obligatoirement confiée à un architecte si votre projet représente une surface supérieure à 170 m² de Surface Hors Œuvre Nette (article 4 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture et article 1^{er} du décret du 3 mars 1977 relatif aux dispenses de recours à l'architecte).

LES ETAPES DE LA RELATION CONTRACTUELLE

- | | |
|---|--|
| 1/ La prise de contact | Honoraires à la discrétion des parties |
| 2/ La faisabilité | Honoraires à la discrétion des parties |
| 3/ L'esquisse | Une prestation concrétisée par une simple lettre de commande |
| Un contrat d'architecte à 3 options pour un coût forfaitaire | |
| 4/ Le permis de construire | Option 1 : Dossier de permis de construire |
| 5/ Le projet | Option 2 : Conception technique de votre maison
Engagement ferme sur les coûts validé à l'issue de l'appel d'offres |
| 6/ L'appel d'offres | Option 3 : Consultation des entreprises et suivi de chantier
Engagement ferme sur les délais |
| 7/ Le chantier | |

1/ La prise de contact

L'écoute

Lors de votre première rencontre, l'architecte est à l'écoute de vos attentes et vous aide à les formuler. Il transcrit votre programme tant sur son aspect qualitatif que quantitatif.

Il prend note du budget dont vous disposez.

Il prend connaissance des caractéristiques de votre terrain et des règles urbaines qui s'y appliquent.

Il vous présente le déroulement des études et vous conseille sur les démarches administratives.

Il s'informe sur l'enveloppe financière que vous envisagez de consacrer à votre opération et peut vous assister dans le montage de votre dossier financier.

L'architecte vous informe sur les garanties qu'il vous propose, l'étendue de ses responsabilités et les limites de ses prestations.

Honoraires à la discrétion des parties

2/ La faisabilité

L'expertise

Lors de votre deuxième rencontre, l'architecte vous présente le bilan de l'étude de faisabilité qu'il a réalisée.

Il mesure avec vous l'équilibre entre vos attentes, les possibilités offertes par votre terrain et l'importance de la réalisation que vous autorise votre enveloppe financière.

Il vous propose les solutions d'implantation, d'orientation les mieux adaptées pour mettre en valeur les caractéristiques du site et répondre au mieux à vos attentes.

Il établit avec vous un dialogue constructif pour une définition plus précise de vos besoins.

Il vous propose de réaliser pour un coût limité et sur simple lettre de commande une mission d'esquisse sur la base de l'ensemble des données que ces deux rencontres ont permis de formaliser.

Honoraires à la discrétion des parties

3/ L'esquisse

La créativité

L'architecte réalise une esquisse de votre projet, sans que cela vous engage au-delà de cette phase.

Ce document définit le mode d'implantation de la maison sur le terrain, l'organisation générale des espaces, l'articulation des pièces entre elles.

Des croquis vous présentent les principes de volumétrie et d'insertion dans le site.

Cette étude vous permet de valider vos choix de vie et de vous projeter dans votre habitat de demain.

A ce stade, l'architecte confirme la compatibilité de l'enveloppe financière avec la concrétisation de vos attentes.

A l'issue de l'esquisse, il vous propose, pour passer à l'étape suivante, la signature d'un contrat d'architecte clair et transparent avec engagement sur les coûts et les délais.

Une prestation concrétisée par une simple lettre de commande

4/ Le permis de construire

Le professionalisme

La mise au point de l'avant-projet définitif (APD) permet d'arrêter les caractéristiques de votre projet.

Établis à l'échelle de 1/100^e (1 cm/mètre) les documents comportent les plans de tous les niveaux, les élévations (façades) et les coupes nécessaires à la bonne compréhension du projet.

A ce stade, les dimensions des ouvertures sont déterminées et les matériaux sont confirmés.

Une notice décrivant les matériaux et les équipements techniques de la future construction vous permet de mesurer le niveau de prestation prévu.

L'architecte ajuste l'estimation des travaux en fonction de vos choix.

Après la mise au point de l'avant-projet définitif, l'architecte prépare pour vous l'ensemble des documents nécessaires à l'obtention du permis de construire.

Des engagements formels

5/ Le projet

Le savoir-faire technique

Après obtention du permis de construire et avec votre accord, l'architecte assure la conception technique.

Ce dossier comprend les documents graphiques (plans, coupes et élévations) généralement à l'échelle de 1/50^e (2 cm/mètre), représentant l'ensemble des éléments nécessaires à la bonne compréhension, par les entreprises, des techniques à mettre en œuvre.

Les pièces graphiques sont accompagnées d'un descriptif définissant avec précision les prestations prévues, du choix de la structure au type de robinetterie.

Ce document, à lire attentivement, vous permet de connaître avec précision l'ensemble des produits mis en œuvre et les performances attendues.

Si la mission confiée à l'architecte n'intègre pas la direction des travaux, l'ensemble de ce dossier vous permettra de consulter les entreprises de votre choix ou de faire appel à un constructeur de maisons individuelles.

Une mission d'étude étendue

6/ L'appel d'offres

La transparence

Après validation du projet, l'architecte établit le dossier de consultation des entreprises (DCE) qui comporte l'ensemble des pièces techniques nécessaires aux entreprises pour rédiger des devis fiables. Il comprend également les pièces administratives qui vont régir les relations contractuelles entre les entreprises et vous. Ce sont elles qui définissent les « règles du jeu » à respecter sur le chantier.

Sur la base de ce dossier, l'architecte organise la consultation. Il peut vous conseiller des entreprises dont il connaît le sérieux et/ou consulter celles de votre choix.

L'architecte procède à l'analyse des offres. En fonction des offres reçues, les prestations peuvent être adaptées pour cadrer au plus juste avec le budget de l'opération.

Lorsque vous avez choisi vos entreprises, l'architecte établit les marchés que vous passez avec elles.

En traitant directement avec les entreprises, vous avez ainsi une parfaite connaissance du prix de leurs prestations et elles s'engagent contractuellement sur un délai de réalisation.

Une mission complète

7/ Le chantier

La rigueur

Parce qu'il constitue un moment important et parfois inquiétant pour les futurs propriétaires, l'architecte prépare le chantier avec méthode et rigueur.

Il a pour mission d'organiser l'intervention des différents corps de métiers et de veiller à ce qu'ils respectent avec soin les règles de l'art et la mise en œuvre des prestations sur lesquelles ils se sont engagés.

Il sait vous expliquer les différentes phases de déroulement du chantier. Il intervient régulièrement auprès des entreprises pour vérifier la conformité de l'exécution des ouvrages, il anime les réunions de chantier dont il diffuse le compte-rendu à l'ensemble des participants.

Tous les mois, il vise les factures des entreprises afin de contrôler si le paiement qu'elles vous réclament correspond effectivement aux travaux réalisés.

En fin de chantier, il passe en revue l'ensemble des prestations et impose aux entreprises la mise au point des derniers détails.

NB : *En cas de dépassement du délai contractuel de réalisation, pour des raisons imputables aux entreprises, le CCAP du marché de travaux peut prévoir une pénalité qui sera due par l'entreprise retardataire.*

Cette pénalité pourra servir notamment au paiement des honoraires supplémentaires dus à l'architecte en raison du prolongement de sa mission (dans les conditions économiques de son contrat).

Vous pouvez alors, assisté de votre architecte, réceptionner l'ouvrage et emménager en toute quiétude dans votre nouvelle maison.

L'architecte établit ensuite le décompte général définitif et le dossier des ouvrages exécutés.

La concrétisation du rêve