

ORDRE DES ARCHITECTES DE LA PRINCIPAUTÉ DE MONACO

INSTITUÉ PAR L'ORDONNANCE LOI N° 341 DU 24 MARS 1942 MODIFIÉE

CONTRAT D'ARCHITECTE

Approuvé par le Conseil de l'Ordre des Architectes le 08 Novembre 2023

OPÉRATION

Maître d'Ouvrage

Architecte

0. OBJET DU CONTRAT

0.1. Le contrat a pour objet de définir les rapports entre l'Architecte et son client, désigné ci-après le Maître de l'Ouvrage, de préciser leurs obligations respectives ainsi que l'étendue des missions confiées à l'Architecte et sa rétribution, il est constitué des conditions générales et des conditions particulières.

0.2. Le contrat d'Architecte constitue un louage d'ouvrage ; l'Architecte ne peut qu'exceptionnellement être mandataire et en vertu de clause expresse.

CONDITIONS GÉNÉRALES D'INTERVENTION DE L'ARCHITECTE ET BARÈMES D'HONORAIRES

Ces conditions sont applicables de plein droit

CHAPITRE 1 - DROITS ET OBLIGATIONS DU MAÎTRE DE L'OUVRAGE

1.1. DÉFINITION DU MAÎTRE DE L'OUVRAGE

1.1.1. Le Maître de l'Ouvrage est la personne physique ou morale pour le compte de laquelle l'ouvrage est étudié et réalisé. Il fera connaître à l'architecte qui sera son interlocuteur unique le représentant dans l'exécution du contrat.

1.1.2. ENGAGEMENT POUR L'OPÉRATION

Le Maître de l'Ouvrage s'engage avec l'Architecte pour la totalité

de l'opération, de l'étude et de la direction de l'exécution de l'ouvrage, décrites au contrat. Sans préjudice de l'application du droit commun en matière de succession aux obligations, il se porte fort, sous sa responsabilité personnelle, de la reprise de cet engagement par toute personne physique ou morale appelée, dans le courant de l'opération et quel que soit son titre juridique, à s'adjoindre ou à se substituer à lui totalement ou partiellement.

1.2. PROGRAMME ET REMISE DES DOCUMENTS

Le Maître de l'Ouvrage doit, préalablement aux études de l'Architecte, mettre celui-ci en mesure de disposer de tous les renseignements nécessaires relatifs au terrain, au programme, au budget.

1.2.1. TERRAIN

1.2.1.1. Renseignements juridiques : il appartient au seul Maître de l'Ouvrage de justifier, à l'égard des tiers, son droit de construire sur le terrain prévu ; sous son entière responsabilité, il communique à l'Architecte tous renseignements relatifs aux limites séparatives, mitoyennetés et servitudes, aux baux et règlement de copropriété, etc...

1.2.1.2. Renseignements techniques : est à la charge du Maître de l'Ouvrage, la fourniture de tous documents et renseignements jugés nécessaires par l'Architecte, notamment :

- Relevés de bâtiments et d'héberges,
- Levés topographiques de terrains,
- Éléments de connaissance du sous-sol (sondages, étude de sol...),
- Diverses servitudes de droit privé.
- Diagnostiques (amiante, plomb...)

Tout changement dans les limites, la situation ou les servitudes du terrain donnant lieu à des études supplémentaires ouvre droit à des honoraires supplémentaires.

1.2.2. PROGRAMME

Le Maître de l'Ouvrage doit définir ses besoins détaillés du projet, permettant une conception adéquate.

Si les constructions à réaliser sont assujetties à des normes ou prescriptions particulières, le programme doit comporter la référence précise des textes définissant ces sujétions.

Si l'Architecte est, à titre de conseil et dans la limite des missions compatibles avec l'exercice de sa profession, appelé à participer à l'élaboration ou à la rédaction des données détaillées du projet, une rémunération distincte lui sera due, conformément à l'article 5.3.5.3 ci-après.

1.2.3. BUDGET PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX

Le Maître de l'Ouvrage définit l'enveloppe financière qu'il entend engager pour l'opération. Celle-ci permettra à l'architecte de vérifier la faisabilité financière du projet qui lui est confié. En cas d'inadéquation budgétaire, l'architecte doit en informer le Maître d'Ouvrage, pour permettre à celui-ci d'adapter son projet à ses capacités de paiement.

1.3. ORGANISME DE CONTRÔLE ET BUREAU D'ÉTUDES SPÉCIALISÉS

1.3.1. Chaque fois que l'Administration compétente ou l'Architecte le jugera nécessaire, le Maître d'Ouvrage s'engage à souscrire un contrat avec un Bureau de Contrôle agréé en Principauté de MONACO. Les missions correspondantes seront définies sur les conseils de l'Architecte.

1.3.2. Si la nature ou l'importance de l'opération justifie l'appel à des conseils spécialisés, l'Architecte propose au Maître de l'Ouvrage le concours de ces conseils.

Ceux-ci, directement liés au Maître de l'Ouvrage et séparément rémunérés par lui, doivent assujettir leurs spécialités techniques à la conception architecturale d'ensemble.

1.3.3. Le Maître d'Ouvrage ne peut refuser l'intervention à sa charge d'un Bureau d'études spécialisés, si son refus est susceptible d'entraîner des conséquences préjudiciables à la bonne fin de l'ouvrage.

1.3.4. Toutefois, l'Architecte peut également être chargé d'assumer une ou plusieurs missions à caractère technique spécialisé, sous réserve qu'il en ait les aptitudes supplémentaires nécessaires et que son assurance professionnelle couvre ces missions. La rémunération correspondante, calculée suivant les barèmes applicables aux diverses spécialités, s'ajoute alors à celle prévue au Chapitre 4. Il n'en résulte aucune réduction des honoraires d'Architecte.

1.4. RELATIONS ADMINISTRATIVES

Pour l'établissement des demandes auprès des administrations et services concédés, le Maître de l'Ouvrage prend connaissance des documents établis par l'Architecte, les signe, en assume la responsabilité ainsi que l'acheminement aux services intéressés.

Assisté de l'Architecte, il en suit l'instruction, lui transmet le résultat de ses démarches, lui fait part des observations formulées, lui donne copie des demandes et autorisations délivrées.

Il n'appartient qu'au Maître de l'Ouvrage :

- D'intenter, le cas échéant, toutes réclamations amiables ou contentieuses envers les tiers y compris l'administration.
- De faire face à toutes réclamations amiables ou contentieuses qui pourraient être élevées par les tiers.

1.5. RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES ET LES AUTRES INTERVENANTS

1.5.1. CHOIX

Le Maître de l'Ouvrage décide s'il sera ou non fait appel à la concurrence ; il fixe librement son choix sur le ou les entrepreneurs chargés par lui de l'exécution des travaux, et sur les autres intervenants. L'Architecte peut, soit exprimer ses réserves dégageant de plein droit sa responsabilité découlant du choix de tel ou tels entrepreneurs lorsque l'un d'eux ou ceux-ci lui paraissent ne pas présenter la qualification professionnelle et les garanties suffisantes ou ne peuvent justifier d'une assurance apte à couvrir leurs risques professionnels, soit refuser de poursuivre l'exécution du contrat, sans préjudice de l'application des majorations prévues pour mission interrompue du fait du Maître de l'Ouvrage.

1.5.2. INTERVENTION

Le Maître de l'Ouvrage s'interdit de donner directement des ordres aux entrepreneurs pour les travaux de l'opération concernée, mais fait le cas échéant son affaire de toutes les démarches contentieuses envers elle.

1.5.3. PAIEMENTS

Le Maître de l'Ouvrage qui s'est engagé à verser les sommes dues aux entrepreneurs dans les délais prévus aux marchés doit informer l'Architecte des versements effectués. Celui-ci établit des propositions d'acompte et de solde, mais n'intervient pas dans les difficultés pouvant survenir du fait de paiements non effectués, partiels, avancés ou différés.

1.5.4. RÉCEPTION

Le maître d'ouvrage procède à la réception de l'ouvrage qui est unique et ce, avec l'assistance de l'architecte.

L'architecte doit alors assister le maître d'ouvrage pour la prononcer sans ou avec réserves et pour que les entreprises lèvent les éventuelles réserves qui seraient prononcées lors de cette opération. L'Architecte ne peut être tenu à obligation de résultat quant à ces levées par les entreprises.

Le Maître d'Ouvrage passant outre les conseils de l'architecte en assumera seul les éventuelles responsabilités.

1.6. RÈGLEMENTS D'HONORAIRES

Le Maître de l'Ouvrage effectue les paiements des sommes dues à l'Architecte suivant les modalités et échéances indiquées aux « Conditions Particulières ».

CHAPITRE 2 - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ARCHITECTE

2.1. OBLIGATIONS DE L'ARCHITECTE

2.1.1. L'Architecte sert, en toute conscience, les intérêts de son client dans la mesure où ils ne sont pas en contradiction avec la Loi, les textes réglementaires, l'intérêt général et les règles de sa profession.

2.1.2. L'Architecte exerce son art en conformité avec les

dispositions des Ordonnances, Lois et règlements en vigueur, et notamment l'Ordonnance Loi n°341 du 24 mars 1942 modifiée par la Loi n°1.419 réglementant le titre et la profession d'Architecte ainsi que l'Ordonnance Souveraine n°3.269 du 12 mai 2011 portant approbation du code des devoirs professionnels des Architectes et le règlement intérieur.

2.2. DOMICILE

L'Architecte est domicilié à son cabinet ; il ne peut lui être imposé aucune autre élection de domicile.

2.3. INDISPONIBILITÉ

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

Le Maître de l'Ouvrage demeure toutefois libre du choix du remplaçant de l'architecte empêché, étant rappelé qu'en application de l'Ordonnance Loi n° 341, le recours à un

architecte monégasque est obligatoire pour tout projet pour lesquels les lois et textes règlementaires en vigueur imposent une demande préalable d'autorisation de travaux.

La responsabilité de l'Architecte empêché ou ses ayants droit ne pourra en tout état de cause être recherchée pour des faits imputables à l'Architecte remplaçant.

2.4. PROPRIÉTÉ ARTISTIQUE ET INTELLECTUELLE

2.4.1. En toute hypothèse et nonobstant le paiement de ses honoraires, l'Architecte conserve l'entière propriété intellectuelle et artistique de ses plans, études, avant-projets, croquis, maquettes ainsi que l'exclusivité de ses droits de reproduction et de représentation.

L'acquéreur des plans et études n'est investi du fait de cette acquisition d'aucun des droits prévus par les dispositions légales relatives à la défense et à la protection de l'auteur.

2.4.2. Toute dérogation aux dispositions qui précèdent ne peut résulter que d'une clause spéciale, expresse et formelle.

2.4.3. Le Maître de l'Ouvrage s'engage à n'apporter jusqu'à la réception des ouvrages aucune modification aux projets, plans et études établis par l'Architecte sans le consentement de celui-ci.

2.4.4. Dans les additions ou modifications qui seraient apportées à la construction après sa réception, le Maître de l'Ouvrage prendra toutes précautions nécessaires à la sauvegarde du droit moral de l'Architecte.

2.4.5. Le Maître de l'Ouvrage s'engage à faire mention du nom de l'Architecte dans toutes les occasions où il utilisera l'œuvre de celui-ci, notamment à des fins publicitaires.

2.5. BREVETS ET MODÈLES

2.5.1. L'Architecte reste propriétaire de ses inventions et peut les faire couvrir par des brevets.

2.5.2. Il peut également procéder au dépôt de ses dessins et modèles.

CHAPITRE 3 - MISSIONS DE L'ARCHITECTE

3.1. MISSION NORMALE D'OPÉRATION

3.1.1. GÉNÉRALITÉS

3.1.1.1. L'Architecte assure une mission complète pour une opération de construction qui comprend :

- La conception architecturale de l'œuvre (les bâtiments, leurs dessertes et leurs aménagements) ;
- La direction générale de son exécution par les entreprises ;
- L'assistance au Maître de l'Ouvrage à la réception des ouvrages.

3.1.1.2. Dans le cadre de l'énumération détaillée aux articles 3.1.2 et 3.1.3, l'Architecte s'acquitte de ses missions en fournissant les prestations nécessitées par la nature et l'importance de l'opération.

3.1.1.3. L'Architecte doit y consacrer les moyens correspondants et il s'y engage.

3.1.1.4. Il peut, sous sa propre responsabilité, déléguer les collaborateurs qualifiés de son choix dans tous les actes professionnels où sa présence personnelle n'est pas indispensable.

3.1.2. CONCEPTION

3.1.2.1. Études préliminaires

Sur les données qui lui sont fournies relativement au terrain, au programme et au budget de l'opération, l'Architecte procède aux études préliminaires permettant au Maître de l'Ouvrage de fixer son choix sur un parti général :

- Établissement d'esquisses avec estimation d'un coût prévisionnel global des travaux.
- Recueil d'informations auprès des services administratifs et techniques.
- Constitution du dossier destiné à recueillir, le cas échéant, l'accord préalable de l'Administration.

3.1.2.2. Avant-projet

Sur la base de l'étude préliminaire approuvée par le Maître de l'Ouvrage et le cas échéant par l'Administration, l'Architecte procède aux études ci-après permettant de définir l'ensemble de l'ouvrage dans son fonctionnement, sa forme, sa qualité et son coût global estimé :

- Établissement de l'avant-projet comportant, suivant la nature de l'opération, plan de masse, plans, coupes, élévations à petite échelle, devis descriptif sommaire, estimation globale des travaux de construction et ouvrages extérieurs.
- Constitution du dossier de demande d'autorisation de construire ou, le cas échéant, du dossier en tenant lieu.

3.1.2.3. Projet - Consultations

Sur la base de l'avant-projet approuvé par le Maître de l'Ouvrage et l'Administration, l'Architecte établit le projet comportant tous les éléments graphiques ou écrits ci-après énoncés, permettant aux entrepreneurs consultés de définir sans ambiguïté la nature, la quantité, la qualité et les limites de leurs fournitures :

- Établissement du projet comportant : plans, coupes, élévations et tous dessins complémentaires nécessaires,

devis descriptif détaillé par corps d'état, cahier des charges et conditions particulières.

- b) Programme succinct d'avancement des travaux, estimation ventilée par lots.
- c) Assistance au Maître de l'Ouvrage pour le lancement des consultations, constitution du dossier de consultation des entreprises.

3.1.2.4. **Marchés**

Après remise de prix par les entrepreneurs sur le projet, l'Architecte établit les documents contractuels graphiques ou écrits, ci-après énoncés, des marchés liant le Maître de l'Ouvrage et les entrepreneurs :

- a) Assistance au Maître de l'Ouvrage pour le dépouillement des offres : examen sur le plan économique et technique ; rapport d'analyse dans le cadre du dépouillement.
- b) Établissement des documents directeurs par adaptation du projet architectural aux propositions techniques des entrepreneurs retenus.
- c) Constitution des dossiers contractuels rassemblant, outre les documents directeurs, les textes des marchés, les soumissions et bordereaux d'entreprises, le calendrier contractuel.

3.1.2.5. **Nature des documents remis**

- a) Les échelles des documents seront déterminées à chacune des phases d'études en fonction de la nature du projet.
- b) Le nombre de dossiers et le support de transmission (papier et/ou informatique) seront définis entre les parties aux conditions particulières du contrat.

3.1.3. DIRECTION D'EXÉCUTION

3.1.3.1. **Direction générale des travaux**

L'Architecte, Maître d'Œuvre, a pleine autorité sur le chantier, et donne aux entreprises les directives propres à assurer le respect des dispositions prévues au marché, sans pour autant dégager celles-ci de leurs obligations contractuelles et de leurs responsabilités d'étude technique, de mise en œuvre, de surveillance et de sécurité.

A ce titre, l'Architecte se charge notamment de la vérification :

- a) De la conformité des documents d'exécution d'entreprises avec le projet de l'architecte, visa « conforme au projet architectural » des plans d'entreprises.
- b) De la conformité des ouvrages avec les stipulations du marché ; réunions de coordination ; inspections périodiques ou inopinées du chantier ; contrôle de l'avancement des travaux.
- c) Des situations de travaux ; établissement des propositions d'acompte.

3.1.3.2. **Réception – Comptes**

L'Architecte assiste le Maître de l'Ouvrage pour la réception des travaux. Il organise les visites contradictoires en vue de leurs réceptions, et assiste le Maître de l'Ouvrage dans l'établissement de la liste des réserves et la rédaction des procès-verbaux.

En cas de malfaçons constatées, l'Architecte apprécie si celles-ci doivent entraîner une réfection totale ou partielle ou un abatement pécuniaire. Le Maître de l'Ouvrage, ainsi éclairé, ne pourra passer outre qu'à ses risques et périls.

Le client (ou son représentant) et les entreprises signent les procès-verbaux.

L'Architecte assure la vérification des mémoires, l'établissement du décompte définitif des travaux et des propositions de règlement pour solde.

L'Architecte assiste le Maître de l'Ouvrage lors de la visite de vérification un an après la date de réception

3.2. **MISSIONS COMPLÉMENTAIRES ET MISSIONS DE CONSEIL**

3.2.1. MISSIONS COMPLÉMENTAIRES

En conformité avec les articles 1.3.4 et 3.1.3.1, l'Architecte peut être amené à assumer des missions complémentaires (hors mission normale d'opération) :

- Assistance au Maître d'Ouvrage pour la définition du programme
- Mise en œuvre de la consultation et de l'information des usagers ou du public
- Réalisation du relevé d'état des lieux
- Etude d'impact
- Etude de faisabilité
- Dossiers administratifs divers hors dossier de Permis de Construire faisant partie de la mission normale
- Suivi particulier de la mise en œuvre de certains éléments d'ouvrages nécessitant une présence permanente
- SPS, S.S.I Réalisation du projet en BIM
- Démarche d'une qualité Environnementale des Bâtiments
- O.P.C
- Présynthèse et/ou Synthèse
- Maquette, Maquette numérique
- Image de synthèse et animation 3D
- Définition et choix d'équipements mobiliers et techniques
- Traitement de signalétique
- Assistance au Maître d'Ouvrage pour l'insertion des Arts plastiques dans l'opération
- Assistance au Maître d'Ouvrage dans la définition et la mise en œuvre des projets particuliers de paysage
- D'autres missions pourront le cas échéant compléter cette liste sur accord du Conseil de l'Ordre

3.2.2. MISSIONS DE CONSEIL

Sous réserve de conformité avec l'article 1.3.4, l'Architecte peut être amené à assumer des missions de conseil :

- Assistance au Maître d'Ouvrage en cas de litige avec des tiers
- Expertises diverses et états de sinistre
- Mission d'arbitrage
- Estimations immobilières
- Études de titres de propriété, examen des servitudes
- Étude, établissement, vérification des comptes, figures, conventions de mitoyenneté
- Établissement, vérification d'états des lieux ou réparations locatives
- Estimations de valeurs locatives, calculs de loyers
- Conseil pour le choix de terrains, de modèles, de mobilier ou d'œuvre d'art
- Examen, contrôle de contrats d'exploitation ou d'entretien
- D'autres missions pourront le cas échéant compléter cette liste sur accord du Conseil de l'Ordre

CHAPITRE 4 - DURÉE DE LA MISSION, DÉLAIS D'EXÉCUTION ET APPROBATION DES LIVRABLES

4.1. DURÉE DU CONTRAT

La mission complète de l'Architecte prend fin soit :

- À l'issue des opérations de réception si elle est prononcée sans réserve,
- À la levée des réserves formulées lors de la réception,
- Au plus tard, un an après la réception.

Chaque phase de mission s'achève à la remise au client des documents correspondants.

4.2. DÉLAI D'EXÉCUTION

L'Architecte et le Maître d'Ouvrage conviennent ensemble des délais d'exécution des phases de mission et de leurs délais d'approbation.

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

- La date du versement de l'acompte après signature du contrat pour la réalisation de la phase de conception globale du projet.
- La date de réception des documents approuvés par le client pour les autres phases de mission.

4.3. APPROBATIONS DES LIVRABLES ET DES ÉLÉMENTS DE MISSION

4.3.1. Remise des livrables et approbation

Les livrables sont remis sur support papier ou sur support informatique par tout moyen de transmission permettant d'en attester la date de remise.

Le Maître de l'Ouvrage examine en vue de leur approbation les documents que lui soumet l'Architecte à chaque phase de mission.

Il les valide par écrit avant l'expiration des délais fixés avec l'Architecte dans le cadre des conditions particulières.

En cas de refus d'approbation, le Maître d'ouvrage doit en préciser les motifs par écrit avant l'expiration des délais d'approbation.

En pareil cas, le Maître d'Ouvrage et l'Architecte conviennent ensemble des suites à donner à la mission.

Le silence gardé par le Maître d'Ouvrage pendant le délai d'approbation vaut acceptation tacite des livrables qui lui ont été soumis.

4.3.2. Effets de l'approbation des livrables

La validation écrite ou tacite des livrables remis par l'Architecte vaut approbation par le Maître d'Ouvrage de la phase de mission concernée.

Le paiement par le Maître d'Ouvrage de l'élément de mission vaut approbation de chaque phase de mission concernée et notification de poursuivre la mission.

CHAPITRE 5 - RÉMUNÉRATION DE L'ARCHITECTE ET BARÈMES D'HONORAIRES

5.1. GÉNÉRALITÉS

5.1.1. Principe du minimum

Les honoraires ne pourront en aucun cas pour les travaux ordinaires et courants, être inférieurs au tarif minimum faisant l'objet de l'article 16 du Code des Devoirs Professionnels des Architectes (Ordonnance Souveraine n° 3.269 du 12 mai 2011).

5.1.2. Ces honoraires définis au présent chapitre doivent assurer :

- a) La propre rémunération de l'Architecte, tenant compte de son talent, de sa valeur professionnelle et de sa notoriété,
- b) Les salaires, frais généraux et particuliers de son cabinet,
- c) La couverture des responsabilités découlant de ses missions.

5.2. HONORAIRES AU POURCENTAGE POUR MISSION D'OPÉRATION

5.2.1. PARAMÈTRES

Les taux d'honoraires sont différenciés :

- a) Suivant le montant des travaux hors taxes de l'opération (assiette des honoraires) ;
- b) Suivant la classification par catégories d'ouvrages : En outre, ils sont le cas échéant affectés des plus-values particulières détaillées à l'article 5.2.6, ci-après.

5.2.2. MONTANT DES TRAVAUX (assiette des honoraires)

Le montant des honoraires est calculé sur l'ensemble de la dépense mise à la charge du Maître de l'Ouvrage, hors toutes taxes et, à défaut, sur l'estimation de cette dépense, y compris la valeur à neuf des matériaux, matériels ou tous ouvrages fournis ou exécutés par ledit Maître de l'Ouvrage.

Ce montant des travaux sera calculé hors honoraires de l'Architecte et des autres techniciens liés par contrat au Maître de l'Ouvrage ainsi que hors abattements, retenues et pénalités. Dans ce montant, entrent en compte la fourniture et la pose de biens meubles fixés à demeure ou devenus immeubles par destination pour le service et l'exploitation de l'immeuble (exemple : moquettes, revêtements de murs, luminaires, etc...).

5.2.3. DÉGRESSIVITÉ SELON LE MONTANT DES TRAVAUX

Dans chaque catégorie d'ouvrages, les taux d'honoraires sont dégressifs et calculés suivant les tranches successives des tableaux visés aux « Conditions Particulières ».

Si le programme comporte plusieurs tranches opératoires ou d'extension, le taux appliqué est celui d'un montant correspondant à la prestation réellement exécutée, ce principe s'appliquant à chaque stade. Ainsi :

- L'étude d'un projet d'ensemble est rémunérée sur le montant de l'ensemble du programme ;
- La direction des travaux d'une tranche est rémunérée sur le montant de cette tranche.

5.2.4. CLASSIFICATION PAR CATÉGORIES D'OUVRAGES

Les ouvrages sont classés par catégories selon la complexité de l'étude, le caractère de l'ouvrage. Les exemples type ci-après sont non limitatifs ; les ouvrages n'y figurant pas sont assimilés à la catégorie la plus proche.

Si le programme comporte divers bâtiments de catégories différentes, le montant des honoraires est calculé séparément pour chacun d'eux ; toutefois, les parties peuvent convenir un taux moyen applicable à l'ensemble de l'opération, sauf réalisation par phases.

Catégories d'ouvrages : Bâtiments (B)

- B 1 – Catégorie simple**
Ouvrages simplement organisés, aménagés et équipés, ne comportant ni jonction, ni superposition d'éléments à techniques ou programmes différents ou particuliers.
- B 2 - Catégorie normale d'opération**
Ouvrages nécessitant une étude approfondie en raison du programme, de jonction ou superposition d'ouvrages différents, la composition particulière de la structure, des aménagements, des équipements ou du terrain.
- B 3 - Catégorie complexe**
Ouvrages inusuels de par leur programme et/ou leur conception impliquant une recherche ou une étude approfondie de spécialisations particulières.
Ouvrages dont la conception et/ou la réalisation est découpée en phases spatiales ou / et temporelles.
Les travaux de rénovation et/ou de restructuration d'appartement ou de locaux divers.

5.2.5. ACTUALISATION

Le montant des tranches est révisé chaque année proportionnellement à la variation du dernier coefficient connu de l'Indice construction I.N.S.E.E. Coefficient de base : 3ème trimestre de l'année précédente.

Les coefficients du tableau annexé qui s'appliquent sur le montant hors taxes des travaux, donnent la valeur hors taxes des honoraires. Les honoraires sont assujettis aux taux de la T.V.A. en vigueur.

5.2.6. MAJORATION DES HONORAIRES

5.2.6.1. Travaux difficiles ou dangereux

Les ouvrages ou parties d'ouvrage que leur contexte rend plus difficiles (aménagements de locaux existants, restauration, etc...) ou dangereux, engageant de ce fait plus lourdement la responsabilité de l'Architecte (fondations spéciales, reprises en sous-œuvre, consolidations en carrière, étaitements etc...) donnent lieu à une majoration au moins égale à 10% du taux applicable à la catégorie correspondante visée au paragraphe 5.2.4.

Les travaux de restructuration ayant un impact sur la structure, la modification de pièces d'eau (emplacement) ou modifications de façade seront rémunérés sur la base de la catégorie B3 + 20%.

5.2.6.2. Collaboration d'office

Si à la demande du Maître de l'Ouvrage, des Architectes non usuellement associés sont chargés d'une opération en collaboration, les honoraires dus à chacun d'eux sont majorés de 20% pour tenir compte des superpositions partielles de leurs prestations et de la coordination nécessaire de leurs cabinets.

5.2.6.3. Études de mobilier - Décoration

Si à la demande du Maître de l'Ouvrage l'Architecte doit réaliser des études de mobilier ou d'équipement ainsi que des travaux de décoration (sans fourniture) les honoraires feront l'objet d'une convention particulières dont les taux ne pourront être inférieurs à ceux de la catégorie B3 majorés de 20%.

5.2.6.4. Travaux d'entretien

Les travaux d'entretien, de réparation nécessitant des interventions ponctuelles sont rétribués aux déboursés par conventions particulières aux conditions de l'article 5.3.5 du présent contrat.

5.2.6.5. Études supplémentaires

Si, à la demande du Maître de l'Ouvrage, par suite de changement du programme, du terrain ou du budget ou à la demande d'une quelconque administration, par suite d'exigences nouvelles, l'Architecte doit entreprendre de nouvelles études partielles, elles lui sont, à son gré, rétribuées soit en déboursés avec rémunération de son travail, soit au taux du tarif ventilé réduit de moitié. Toutefois, en cas de refonte complète du projet, le tarif plein est appliqué aux missions déjà effectuées.

5.2.6.6. Allongement des délais

Si les délais prévus pour les études ou la réalisation sont anormalement allongés pour une cause non imputable à l'Architecte, celui-ci est indemnisé des frais et déboursés supplémentaires qui en découlent pour lui. Il s'agit notamment de :

- Formalités administratives, juridiques ou financières,
- Poursuite de l'opération différée par le Maître de l'Ouvrage (en tranches par exemple),
- Retards, carences ou défaillances des entreprises.

5.2.6.7. Devis estimatif détaillé

Les estimations de l'Architecte sont établies sur la base de données globales et statistiques. L'établissement d'un devis quantitatif et estimatif détaillé suivant les quantités d'ouvrages ou sur la base de recueils de prix unitaires n'entre pas dans le cadre de la mission normale de l'Architecte.

Si ce travail lui est demandé par le Maître de l'Ouvrage, il lui sera réglé en supplément au taux de 2,5 % du montant de ses honoraires hors taxes.

5.2.6.8. Ordonnancement

Au cas où un ordonnancement des travaux par nature d'ouvrage, avec mise en œuvre des organismes spécialisés, de moyens de calcul mécanique ou électronique, est demandé par le Maître de l'Ouvrage, ce travail sera réglé en supplément suivant son coût réel.

5.3. HONORAIRES POUR MISSIONS COMPLÉMENTAIRES OU DE CONSEIL

Hors les missions d'opérations définies aux articles 3.1.2. et 3.1.3, qui sont rémunérées suivant l'article 5.2, les honoraires de l'Architecte pour missions complémentaires ou de conseil sont définis par les barèmes ci-après :

5.3.1. ESTIMATIONS IMMOBILIÈRES

5.3.1.1. Pour une estimation complète comportant les opérations suivantes :

- a) Recherche des documents cadastraux, limites des propriétés, mitoyennetés, relevé des plans et, en général, tous dessins à cet effet ;
- b) Estimation du terrain et des bâtiments, précédée d'une note descriptive et de toutes observations concernant la situation, la composition géologique du terrain, la recherche du revenu et des charges annuelles, l'état d'entretien, les travaux urgents nécessités par l'état de l'immeuble, etc....
- c) Conclusions mentionnant toutes les observations utiles.

Les honoraires sont calculés sur le montant de l'estimation des immeubles et terrains, selon les taux dégressifs ci-après applicables par tranches successives :

- de : 0 à 600.000 €	5 pour mille
- de : 600.000 € à 1.200.000 €	3 pour mille
- de : 1.200.000 € et plus	1 pour mille

A ces honoraires s'ajoutent les frais particuliers prévus à l'article 5.3.5.

5.3.1.2. Pour une estimation rapide et indicative comportant la visite et l'examen des lieux avec note descriptive sommaire, les honoraires sont évalués en vacations, avec minimum de deux vacations, auxquelles s'ajoutent les frais particuliers prévus à l'article 5.3.6.

5.3.2. ÉTAT DES LIEUX

Pour un relevé sur place, la rémunération est rétribuée en déboursés tels qu'ils sont définis à l'article 5.3.5.

5.3.3. ÉTAT DE SINISTRE

5.3.3.1. L'état de sinistre peut comprendre une opération pour le Maître de l'Ouvrage, propriétaire ou locataire :

- a) Rendez-vous sur place pour constats : les honoraires sont payés par vacations ou déboursés.
- b) Établissement des devis : application du taux de 30% du barème fixé à l'article 5.2.6.7, sur le montant calculé avant vétusté.
- c) Conférence et discussions avec les experts des compagnies d'assurances : les honoraires sont payés par vacations avec un minimum de deux vacations.

5.3.3.2. L'état de sinistre dressé pour les compagnies d'assurances est rémunéré suivant les conventions établies avec ces organisations. Dans tous les cas, l'exécution des travaux est réglée conformément aux dispositions de l'article 5.2.

5.3.4. CONTRÔLE DES TRAVAUX

Lorsque l'Architecte d'un immeuble a mission de simple contrôle des travaux exécutés par un locataire ou un copropriétaire, il perçoit du propriétaire ou de la copropriété des honoraires hors taxes calculés au taux de 1,5% de la valeur hors taxes des travaux contrôlés par cet Architecte et liés aux ouvrages communs de l'immeuble

5.3.5. HONORAIRES EN DÉBOURSÉS

Les rémunérations non susceptibles d'être calculées sur le mode d'évaluation en pourcentage du montant des travaux, notamment les missions de conseil, sont rétribuées en déboursés aux conditions suivantes :

5.3.5.1. Intervention personnelle de l'Architecte

En vacations, sur la base d'une vacation par heure passée, au taux arrêté chaque année par l'Ordre des Architectes.

5.3.5.2. Frais d'Agence

Déterminés en affectant le montant des dépenses de personnel relatives à l'opération (salaires plus charges et avantages sociaux) d'un coefficient multiplicateur fixé à 2.90, tenant compte des frais généraux du cabinet.

5.3.5.3. Honoraires aux pourcentages pour missions complémentaires ou de conseil

Pour les missions complémentaires définies à l'article 3.2. qui ne sauraient être définies aux précédents articles les honoraires seront établis sur la base d'un pourcentage défini librement par l'Architecte selon la complexité de la mission.

5.3.6. REMBOURSEMENT DE FRAIS PARTICULIERS

En dehors des honoraires prévus pour chaque nature de mission, l'Architecte a droit au remboursement par son client des frais d'analyses, de papier timbré, d'enregistrement, etc.... et, en cas de déplacement justifié, des frais indiqués à l'article 5.3.6.3.

5.3.6.1. Maquettes (physiques – numériques)

Les frais de maquettes de présentation exécutées à la demande du Maître de l'Ouvrage ou des textes réglementaires sont à la charge de celui-ci.

5.3.6.2. Frais de reproduction

Les documents fournis par l'Architecte au Maître de l'Ouvrage ou à des tiers pour son compte, au-delà des quantités contractuelles, lui sont remboursés par ledit Maître de l'Ouvrage, au tarif usuel en vigueur, majoré de 30% pour frais de manipulation, de contrôle et d'expédition.

5.3.6.3. Déplacements

- a) L'Architecte est remboursé par le Maître de l'Ouvrage des frais de déplacements (transports et frais de séjour) pour lui-même et ses collaborateurs s'il y a lieu. Ce remboursement sera fixé par convention préalable.
- b) Ces frais ne peuvent être réclamés que pour des opérations ou missions réalisées au-delà d'un rayon de 25 Km du cabinet de l'Architecte.

5.3.6.4. Frais exceptionnels d'assurance professionnelle

L'Architecte est remboursé des frais exceptionnels d'assurance professionnelle dans les cas suivants :

- a) Variation du taux des primes en cours de contrat,
- b) Majoration de prime dans le cas de dépassement du plafond qui ne serait pas pris en charge par le Maître de l'Ouvrage.

CHAPITRE 6 - MODALITÉS DE RÈGLEMENT

6.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

L'Architecte n'a pas à faire l'avance des frais résultant de ses prestations, et ce y compris pour le cas où la rémunération s'opère par dation.

Au fur et à mesure de l'accomplissement des missions, des provisions sur honoraires sont réglées au comptant, par chèque bancaire, postal ou virement bancaire.

6.2. HONORAIRES EN POURCENTAGE DU MONTANT DES TRAVAUX

A la signature du contrat	5 centièmes	
A la remise des études préliminaires (accord préalable)	5 centièmes	
A l'approbation des études préliminaires ou au plus tard un mois après leur remise, commande de l'avant-projet	10 centièmes	
A la remise de l'avant-projet (Permis de Construire)	10 centièmes	
A l'approbation de l'avant-projet ou au plus tard un mois après sa remise	5 centièmes	
		35 centièmes
A la commande du projet général	5 centièmes	
A la remise du projet général	10 centièmes	
A l'approbation du projet général ou au plus tard un mois après sa remise	10 centièmes	
A la signature des marchés ou au plus tard deux mois après dépouillement de chaque offre	5 centièmes	
		65 centièmes
Au fur et à mesure de l'exécution des travaux et proportionnellement à leur valeur	30 centièmes	
A la réception des travaux	5 centièmes	
		100 centièmes

6.3. HONORAIRES EN DÉBOURSÉS ET REMBOURSEMENT DE FRAIS

Sur présentation d'une proposition d'honoraires validée par le Maître de l'Ouvrage puis des décomptes correspondants.

6.4. HONORAIRES EN DATION

Les parties peuvent prévoir pour modalités de paiement des honoraires de l'Architecte une dation par le Maître de l'Ouvrage propriétaire, dès lors que le bâtiment qui lui appartient et objet de la construction peut faire l'objet d'un transfert de propriété d'un lot de l'immeuble d'une valeur équivalente à une partie des honoraires convenus. Dans cette hypothèse le futur transfert

doit faire l'objet d'une convention notariée préalable, jointe au présent contrat.

Les honoraires en dation ne pourront toutefois être supérieurs à 60% de la rémunération globale de l'Architecte

6.5. DÉLAIS DE PAIEMENT

Les sommes dues à l'Architecte en application du présent contrat lui seront versées dans le délai d'un mois à compter de la remise des décomptes correspondants. Passé ce délai et après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception restée infructueuse dans les quinze jours après envoi, les sommes dues à l'Architecte seront majorées d'un intérêt

calculé au taux de base bancaire appliqué à l'exercice de l'année considérée et augmenté de 3 points.

L'Architecte aura, tant sur ses plans et études que sur les dossiers et documents à lui confiés par le Maître de l'Ouvrage, un droit de rétention jusqu'à paiement des honoraires exigibles.

CHAPITRE 7 - RESPONSABILITÉ ET ASSURANCES

7.1. ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

7.1.1. Le Maître de l'ouvrage s'engage à souscrire une police d'assurance pour tous les intervenants à l'acte de construire, c'est-à-dire la sienne propre, celle de ses cocontractants et de leurs sous-traitants agréés pour une durée de 10 ans à partir de la réception unique, et ce, pour toute responsabilité qui résulterait de l'existence de dommage de la nature de ceux dont les assurés sont responsables quand l'édifice construit périclète en tout ou partie par le vice de la construction, même par le vice du sol.

Cette police doit couvrir dans la limite d'un plafond en relation avec l'importance de l'opération les dommages immatériels consécutifs aux dommages matériels garantis.

La garantie ainsi souscrite bénéficie à l'architecte au cas où sa responsabilité serait engagée, sans qu'il ne puisse être recherché de quelque manière que ce soit, solidairement ou in solidum, à raison des dommages imputables aux autres assurés

ou à d'autres intervenants qui participent à l'opération même si elle excluait une réparation intégrale de tout préjudice pour quelque grief que ce soit.

7.1.2. Le Maître de l'Ouvrage s'engage à souscrire une police couvrant sa Responsabilité Civile (R.C) liée à la construction de l'ouvrage

7.1.3. Le Maître de l'Ouvrage s'engage à souscrire une police couvrant tous les risques du chantier (T.R.C) lorsque le montant des marchés prévisibles dépasse 150.000,00 € H.T. (cent cinquante mille Euros Hors Taxes) ou sur recommandation de l'Architecte en fonction de la nature des travaux.

7.1.4. Le Maître de l'Ouvrage transmettra des attestations des polices souscrites à l'Architecte avant tout démarrage de travaux

7.2. RESPONSABILITÉ ET ASSURANCES DE L'ARCHITECTE

7.2.1. Responsabilité de l'Architecte

L'Architecte assume sa responsabilité professionnelle définie par la Loi et règlements en vigueur et notamment par les articles 1630 et 2050 du Code Civil, dans les limites de la mission qui lui a été confiée.

Les responsabilités de l'Architecte ne pourront être recherchées que pour les missions qu'il aura exécutées

Sauf faute lourde, il ne supporte les conséquences financières de sa responsabilité que dans les limites des plafonds de garantie fixés dans son contrat d'assurance.

Conception

L'Architecte ne peut, même subsidiairement, être rendu responsable :

- Ni des fautes propres des entreprises dans la définition par celles-ci des moyens de mise en œuvre (plans et calculs d'exécution), même si ceux-ci lui ont été soumis pour visa ;
- Ni des défauts internes de conception ou de fabrication des matériaux et éléments fabriqués.

b) Marchés

L'Architecte n'est pas partie aux marchés.

L'Architecte doit apporter toute sa diligence au respect par les entreprises de leurs obligations. Mais, n'étant pas partie aux marchés, il n'est pas solidaire de l'entrepreneur et il ne peut, même subsidiairement, être rendu responsable de ses inobservations aux clauses contractuelles ou aux lois et règlements en vigueur. S'il est conduit à viser le contrat passé entre le Maître de l'Ouvrage et les entreprises, il ne peut être tenu, en cas de défaillance de l'une des parties, d'exécuter leurs obligations.

c) Exécution

L'Architecte n'est pas chargé de la surveillance du chantier et ne peut, même subsidiairement, être rendu responsable des fautes d'exécution des entreprises.

d) Tiers intervenants

L'Architecte, à tous les stades, ne peut même subsidiairement être rendu responsable des fautes des tiers intervenant ni pour le compte du Maître de l'Ouvrage ou pour le compte des entreprises.

7.2.2. Assurances de l'Architecte

L'Architecte doit être titulaire d'une assurance Responsabilité Civile Professionnelle couvrant ses responsabilités professionnelles à concurrence du plafond de garantie de cette assurance conformément à l'article 7.1.

7.2.3. Sécurité numérique et protection des données informatiques

Dans le cadre des échanges avec les différents intervenants de l'opération par un système informatique et une plateforme de travail collaboratif, l'Architecte veille à ce que soit utilisé un système intégrant des paramètres destinés à assurer la confidentialité et une protection optimale des données.

L'Architecte prescrira ainsi aux divers intervenants de prendre toutes les mesures techniques et d'organisation appropriées pour protéger les données personnelles contre la destruction accidentelle ou illicite, la perte accidentelle, l'altération, la diffusion ou l'accès non autorisé à ces données, conformément aux dispositions de la Loi n°1.165 du 23 décembre 1993 successivement modifiée...

La mise en œuvre de ce système informatique et de cette plateforme de travail collaboratif par le prestataire sera régie par un contrat écrit entre ce prestataire et le responsable du traitement, stipulant notamment que le prestataire et les membres de son personnel n'agissent que sur les seules instructions de l'Architecte

Les mesures techniques et organisationnelles précitées incombent au prestataire et aux sous-traitants de ce dernier.

CHAPITRE 8 - SUSPENSION DE MISSION ET RÉSILIATION

8.1. SUSPENSION

La mission suspendue est celle qui fait l'objet d'un arrêt provisoire et dont la reprise est conditionnée par la disparition du motif qui a justifié cette suspension.

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.).

En cas de manquement contractuel, la suspension ne peut intervenir qu'après mise en demeure, par lettre RAR, 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, par courrier RAR.

Les honoraires dus à l'Architecte à la date d'effet de la suspension lui seront réglés à proportion des missions exécutées.

En dehors du cas où la suspension résulterait d'une faute de l'Architecte, ses honoraires seront majorés de la manière suivante :

Études :

- A - Études préliminaires - ACCORD PRÉALABLE
- B - Avant-projet - PERMIS DE CONSTRUIRE.
- C - Projet.
- D - Consultations.
- E - Marchés.

Travaux :

- F - Direction générale et proposition de réception des travaux.
- G - Appréciation des états de situation dressés par les entrepreneurs en vue de l'établissement des propositions d'acomptes.

Quantum de rémunération :

A seul	15 centièmes
A + B	50 centièmes
A+B+C	60 centièmes
A+B+C+D	65 centièmes
A+B+C+D+E	70 centièmes
F	40 centièmes
F+G	65 centièmes
E+F+G	70 centièmes
C seul	40 centièmes

L'Architecte aura également droit au remboursement des frais avancés jusqu'à la date d'effet de la suspension.

Lors de la reprise de la mission, les honoraires déjà versés, hors majorations pour missions suspendues, seront considérés comme des acomptes qui viendront en déduction des honoraires globaux calculés sur la valeur des travaux à la date de référence.

Sauf accord entre les parties, la suspension de la mission ne pourra excéder le délai d'un an.

Au-delà de cette date, l'une ou l'autre des parties pourra prendre l'initiative de résilier le contrat dans les conditions prévues à l'article 8.2.2.

8.2. RÉSILIATION

Suivant l'article 1.1.2 du présent contrat, le Maître de l'Ouvrage s'est engagé avec l'Architecte pour la totalité de l'opération.

Comme indiqué à l'article 3 de l'Ordonnance 3.269 du 12/05/2011 l'Architecte doit assurer à minima la mission complète de maîtrise d'œuvre (Voir le paragraphe 3.1).

Le présent article régit en conséquence les modalités de résiliation de la présente convention avant son terme.

8.2.1. 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 les modalités de paiement des prestations de l'Architecte et des remboursements éventuels de ses frais.

8.2.2. RÉSILIATION CONSÉCUTIVE A UNE SUSPENSION DE LA MISSION

Dans l'hypothèse où la suspension de la mission excéderait un an, l'une ou l'autre des parties aura la faculté, passé ce délai, de résilier le contrat.

Les honoraires majorés de l'Architecte lui seront réglés à proportion des missions exécutées dans les conditions prévues à l'article 8.1.

Sauf dans le cas où la suspension du contrat résulterait d'une faute de l'Architecte, celui-ci aura droit à une indemnité de résiliation égale à 50 pour cent de la partie des honoraires qui lui aurait été versée si sa mission n'avait pas été prématurément interrompue.

8.2.3. RÉSILIATION A L'INITIATIVE DU MAITRE D'OUVRAGE

a) Résiliation pour faute

En cas de faute de l'Architecte, c'est-à-dire en cas d'inexécution ou de manquement de celui-ci aux stipulations du contrat ou d'infraction à la réglementation applicable, le présent contrat pourra être résilié par le Maître d'Ouvrage après mise en demeure d'avoir à y remédier dans un délai de 30 jours.

Cette mise en demeure devra contenir déclaration de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Elle sera notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date de première présentation de la lettre constituant le point de départ du délai de 30 jours.

Dans le cas où l'Architecte ne déferrait pas à cette mise en demeure, celle-ci sera suivie d'une seconde lettre recommandée avec accusé de réception prononçant la résiliation du contrat.

L'Architecte aura droit au paiement des honoraires correspondant aux missions exécutées et frais liquidés au jour de cette résiliation.

b) Résiliation sans faute

Le contrat pourra être résilié par le Maître d'Ouvrage pour un motif autre que la faute de l'Architecte, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec le respect d'un préavis de 30 jours, et ce quel que soit l'état d'avancement du Projet.

L'Architecte aura droit au paiement des honoraires correspondant aux missions exécutées et frais liquidés au jour de cette résiliation.

L'Architecte aura droit en complément à une indemnité de résiliation égale à 50 pour cent de la partie des honoraires qui lui aurait été versée si sa mission n'avait pas été prématurément interrompue.

8.2.4. RÉSILIATION A L'INITIATIVE DE L'ARCHITECTE POUR FAUTE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Le Maître d'Œuvre ne pourra résilier le présent contrat que pour des motifs justes et raisonnables, tels que par exemple et sans que cela soit exhaustif :

- En cas de retards répétés ou de défaut de paiement depuis plus de 90 jours par le Maître d'Ouvrage des honoraires dus,
- En cas de manquement du Maître d'ouvrage à ses obligations contractuelles
- En cas d'immixtion du Maître d'ouvrage dans l'exécution de sa mission
- Dans l'hypothèse où le Maître d'Ouvrage lui imposerait des choix contrevenant à la réglementation ou à la législation locales ou des entreprises ne présentant pas les garanties indispensables à la bonne exécution de l'ouvrage.

Cette résiliation devra être précédée d'une mise en demeure adressée au Maître d'ouvrage d'avoir à se conformer à ses obligations dans un délai de 30 jours

Cette mise en demeure sera notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date de première présentation de la lettre constituant le point de départ du délai de 30 jours.

Dans le cas où le Maître d'Ouvrage ne déferrait pas à cette mise en demeure, celle-ci sera suivie d'une seconde lettre recommandée avec accusé de réception prononçant la résiliation du contrat.

L'Architecte aura droit au paiement de toutes les sommes qui lui étaient dues à la date de la résiliation effective.

L'Architecte aura droit en outre à une indemnité de résiliation égale à 50 pour cent de la partie des honoraires qui lui aurait été versée si sa mission n'avait pas été prématurément interrompue.

8.2.5. MODALITÉS DE SORTIE DU CHANTIER ET SOLDE DE TOUT COMPTE

Un état des pièces écrites, graphiques et dossiers, produits par l'Architecte, un constat d'avancement des travaux réalisés, seront établis au contradictoire afin de définir clairement les prestations réalisées.

Un solde de tout compte sera établi dans le cadre du contrat sur la base des missions exécutées.

Ce solde de tout compte devra être dûment validé avant toute reprise et poursuite de l'opération par le Maître de l'Ouvrage ou la personne physique ou morale qui lui aurait été substituée.

8.2.6. PÉNALITÉS

En cas de résiliation non justifiée ou abusive à l'initiative du Maître d'ouvrage, en cas de résiliation "de fait" notamment par abandon du projet par le Maître de l'Ouvrage, l'Architecte aura droit à une indemnité compensatoire pour perte de rémunération, privation de bénéfice et couverture de frais, fixée à 50 % du solde des honoraires totaux qui lui auraient été versés si le contrat n'avait pas été résilié

CHAPITRE 9 - LITIGES

9.1. AVIS PRÉALABLE

Pour toutes les difficultés que pourrait soulever l'application des dispositions du contrat, il est expressément convenu entre les parties de solliciter l'avis du Conseil de l'Ordre des Architectes avant d'engager toute action judiciaire, sauf action conservatoire.

Le Conseil sera saisi à la requête de la partie la plus diligente, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à son Président.

La partie requérante devra, en même temps, adresser, sous la même forme, une copie de cette lettre à l'autre partie de

manière à le mettre en mesure de formuler ses observations dans le délai d'un mois à compter de sa première présentation.

Le Conseil de l'Ordre fera connaître son avis dans un délai maximal de deux mois à compter, suivant le cas, soit de la réception des observations en réponse de l'autre partie, soit à défaut de telles observations, de l'échéance du délai d'un mois qui était laissé à cette partie pour ce faire.

A défaut d'avis du Conseil de l'Ordre dans ce délai, chacune des parties aura la faculté de saisir les juridictions compétentes.

9.2. COMPÉTENCE ET LOI APPLICABLE

Tous les litiges qui pourront naître entre les parties à l'occasion de l'interprétation, de l'exécution ou de la rupture du présent contrat seront de la compétence exclusive des Tribunaux de

Monaco et soumis exclusivement au Droit Monégasque, même en cas de pluralité de défendeur ou d'appels en garantie.

9.3. RESPONSABILITÉ DE L'ARCHITECTE ET RÉPARATION

La responsabilité de l'architecte ne pourrait aboutir à une réparation contraire à un principe de proportionnalité que les parties du présent contrat s'engagent à respecter.

CLAUSES PARTICULIÈRES DU CONTRAT

ARTICLE 1 – PARTIES CONTRACTANTES

Entre les soussignés :

Personne physique ou morale titulaire d'un droit à construire en relation avec le présent contrat au sens de son Article 1.1.1, ci-après désignée par "**LE MAITRE DE L'OUVRAGE**", d'une part,

Et

La ou les personnes physiques soumises aux dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 341 du 24 mars 1942, ci-après désigné par "**L'ARCHITECTE**", d'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 2 – OBJET

Le Maître de l'Ouvrage demande à l'Architecte qui accepte, de lui apporter son concours pour l'opération définie ci-après, à la totalité des conditions générales qui précèdent :

ARTICLE 3 – PROGRAMME

Le présent contrat est relatif à l'opération suivante :

ARTICLE 4 – BUDGET PRÉVISIONNEL

Le budget prévisionnel de base de l'opération est de :

ARTICLE 5 – RÉMUNÉRATION

5.1 Honoraires au pourcentage pour mission complète :

Suivant tableau annexé au présent contrat – Catégories par tranches de travaux :

Il est convenu entre les parties que le tarif d'honoraires appliqué au présent contrat est le suivant :

Suivant tableau annexé au présent contrat – Calcul des honoraires par tranches de travaux :

Base Indice INSEE du coût de la construction – (ICC) Dernier indice en vigueur connu, le montant prévisionnel des honoraires s'établit ainsi hors taxes à :

5.2 Honoraires proportionnels pour missions diverses :

Suivant Article 5.3.5 des conditions générales – Honoraires aux déboursés réels :

Intervention personnelle de l'Architecte : 300,00€ / H.T. la vacation minimum (Base au 1er janvier 2022).

ARTICLE 6 – MODALITÉS DE RÈGLEMENT

ARTICLE 7 – ASSURANCES

L'Architecte est couvert contre les conséquences pécuniaires de ses responsabilités professionnelles par les assurances ci-dessous :

Fait à Monaco, le
En deux exemplaires originaux

LE MAITRE D'OUVRAGE

L'ARCHITECTE