

# Guide sur les contrats architecte-promoteur

Pourquoi un guide sur les contrats architecte-promoteur? Les relations contractuelles entre les architectes et les promoteurs méritent une attention toute particulière. En effet, il arrive que certaines clauses des contrats proposés créent des difficultés d'interprétation susceptibles d'entraîner des litiges, voire des contentieux ou des mises en cause.

L'Ordre attire donc votre attention sur les points de vigilance suivants :

## L'existence juridique du maître d'ouvrage page II

Vérifiez l'existence et la capacité juridique du promoteur, surtout s'il s'agit d'une société en cours de formation, afin de sécuriser vos relations contractuelles.

## L'organisation de la maîtrise d'œuvre page II

Attention à ne pas engager votre responsabilité de manière solidaire avec les autres intervenants sans le savoir!

## L'adéquation du programme avec le budget page II

Dès les études préliminaires, alertez votre maître d'ouvrage en cas d'inadéquation entre son programme et son budget. À défaut, vous risquez d'engager votre responsabilité civile professionnelle. De manière générale, le coût des travaux reste un point sensible : toute modification de programme ou de prestation doit faire l'objet d'un écrit.

## Les missions confiées page III

Veillez à remplir toute votre mission, mais pas plus que votre mission! Attention au contrat qui ne précise pas suffisamment le contenu de la mission rendant l'architecte corvéable à merci... et à la mission piège : le « contrôle » des travaux...

- 4.1 Faisabilité :** Pourquoi les études de faisabilité seraient-elles offertes par l'agence? Valorisez votre travail et vos compétences!
- 4.2 Mission partielle ou complète, conformité architecturale et DACT :** Prudence sur la mission de contrôle architectural des travaux : des conseils pour éviter la requalification en direction des travaux.
- 4.3 Permis de construire modificatif :** Encadrez contractuellement le nombre de permis de construire modificatifs pour être rémunéré à la juste valeur de votre investissement.
- 4.4 TMA: Même chose pour les travaux modificatifs acquéreurs :** le contrat permet de les cerner pour une juste rémunération.
- 4.5 Planning :** Ne vous engagez pas sur les délais qui ne sont pas de votre ressort, tels que l'obtention du permis de construire ou l'achèvement des travaux.
- 4.6 Mission complémentaire de coordination** et de représentation des différents prestataires intervenant dans la conception du projet et lors de la réalisation de l'ouvrage.

## Les modalités de rémunération page VI

Prévoyez la révision de vos honoraires, et refusez les échéanciers de paiement économiquement inacceptables et -dans certains cas- nuls en droit. Limitez les frais liés au nombre de dossiers à produire.

## La propriété intellectuelle page VII

Faites respecter vos droits d'auteur, et si vous devez céder certains de ces droits au maître d'ouvrage, valorisez-les.

## Les clauses de résiliation page VII

N'acceptez pas de contrat qui ne prévoit aucune indemnisation de rupture en l'absence de défaillance de l'architecte.

## L'existence juridique du maître d'ouvrage

L'architecte doit vérifier l'**existence et la capacité juridique du maître d'ouvrage** ou de son représentant. En général, le promoteur exerce son métier sous forme de société. Il est conseillé de vérifier l'existence de ladite société sur [www.infogreffe.fr](http://www.infogreffe.fr).

Si la société maître d'ouvrage est en cours de constitution (telles que les SCCV notamment), il convient d'indiquer expressément sur le contrat : « société en cours de constitution, représentée par M, Mme..... qui s'engage en son nom personnel ».

Dans tous les cas, le représentant de la société doit être expressément nommé et dûment habilité.

☛ Souvent, le contrat prévoit la possibilité pour le promoteur de céder l'opération à un autre promoteur ou à une SCI. Dans ce cas, il faut indiquer dans le contrat que le premier promoteur s'engage à ce que le second reprenne les droits et obligations du contrat et qu'à défaut, il paiera les honoraires dus à l'architecte au jour de la substitution.

### ☠ Exemple de rédaction inadéquate :

« Dans le cas où le présent projet de construction ne serait pas réalisé par la société signataire du présent contrat mais par une

autre société, celle-ci lui serait substituée par voie d'avenant pour les droits et obligations découlant du présent contrat, l'architecte ne pouvant refuser un tel avenant. »

En validant ce type de clause, l'architecte accepte que le maître d'ouvrage puisse changer en cours d'exécution du contrat, et prend donc le risque que le deuxième maître d'ouvrage soit éventuellement moins solide et moins solvable que le premier.

### Proposition de rédaction issue du contrat type "promoteur" de l'Ordre

CESSION DU CONTRAT (Extrait)

« Le maître d'ouvrage s'engage avec l'architecte pour la totalité de l'opération.

Il s'interdit de céder l'un quelconque de ses droits à construire et notamment, de transférer le permis de construire au bénéfice d'un tiers :

- avant reprise du présent contrat par toute personne physique ou morale appelée à se substituer au maître d'ouvrage et acceptée par l'architecte.
- ou, à défaut d'une telle reprise, avant résiliation du présent contrat. »

## L'organisation de la maîtrise d'œuvre

La plupart de temps, chaque intervenant de la maîtrise d'œuvre a son propre contrat avec le promoteur.

☛ Néanmoins, le contrat peut faire croire qu'il correspond dans les faits à un contrat de co-traitance.

### ☠ Exemple de rédaction inadéquate :

« Pour l'exécution des éléments de mission, l'architecte travaillera en collaboration avec les bureaux d'études suivants auxquels le maître d'ouvrage a confié les missions par contrats séparés. »

Cette rédaction « travaillera en collaboration » est trop floue et crée une incertitude sur les responsabilités de chaque maître d'œuvre. Il arrive même parfois qu'un tableau de répartition des honoraires figure au contrat, alors que les intervenants ne sont pas signataires du contrat.

### Proposition de rédaction

« Pour information, le bureau d'études choisi par le maître d'ouvrage est :..... »

Dans d'autres cas, les intervenants de la maîtrise d'œuvre sont co-traitants. Dans cette hypothèse, attention aux clauses

prévoyant une solidarité des membres du groupement (privilégiez le groupement conjoint et non pas solidaire).

Pour rappel, dans un groupement conjoint, chaque membre est responsable de ses prestations. En cas de groupement solidaire, un membre peut être recherché en responsabilité pour pallier la défaillance d'un de ses co-traitants.

Dans tous les cas, il faut éviter la solidarité, qu'elle soit avec les autres intervenants à la maîtrise d'œuvre, ou avec les entreprises.

### Proposition de rédaction

« L'architecte assume sa responsabilité professionnelle, telle qu'elle est définie notamment par les articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4-1 du Code civil, dans les limites de la mission qui lui est confiée. Pour toutes les autres responsabilités professionnelles, il ne peut être tenu responsable, de quelque manière que ce soit, ni solidairement ni in solidum, à raison des dommages imputables aux autres intervenants participant à l'opération.

L'architecte supporte les conséquences financières de sa responsabilité dans les limites des plafonds de garantie fixés dans son contrat d'assurance. »

## L'adéquation du programme avec le budget

L'architecte doit demander un programme clair à son maître d'ouvrage. Ce dernier doit en outre communiquer son enveloppe financière. Ce budget doit préciser s'il ne porte que sur les travaux ou s'il comprend toutes les dépenses liées à l'opération (hors

acquisition du terrain) : branchements aux réseaux, VRD, montant des travaux, honoraires de l'architecte, honoraires des éventuels autres intervenants (par exemple les bureaux d'études), frais d'études de sol, frais d'études thermiques, etc.

☛ Dès ce stade, il est impératif de refuser les demandes irréalistes techniquement ou financièrement. L'architecte ne s'engage pas sur le montant des travaux mais **le budget est une donnée contractuelle qu'il doit respecter**. En conséquence, en cas d'inadéquation entre le budget et le programme, l'architecte doit alerter son client par écrit. C'est l'objet même de la phase d'études préliminaires.

Le budget est donné par le maître d'ouvrage ; le coût prévisionnel et la surface sont précisés dans le contrat à titre prévisionnel et indicatif. En cas de modification, il conviendra de procéder par voie d'avenant.

Sa responsabilité sera mise en cause si l'architecte laisse croire au maître d'ouvrage que son budget est suffisant alors que, rendu à la consultation des entreprises par exemple, le projet s'avérera infaisable du point de vue financier. Cette responsabilité peut être atténuée du fait que le promoteur est un maître d'ouvrage professionnel, mais il ne faut pas compter sur une décharge complète.

## Les missions confiées

☛ Respecter ses obligations contractuelles, pour l'architecte, cela signifie notamment de respecter sa mission : **pas plus, pas moins**.

Très souvent, dans les contrats proposés par les promoteurs, la mission de l'architecte n'est pas précisément définie et est souvent « sans fin ». L'architecte s'engage ainsi à modifier son projet autant de fois que demandé par le promoteur et sans rémunération supplémentaire. Il faut exiger le retrait de ce type de clauses.

De même, certains contrats décrivent le contenu des éléments de mission, en précisant « sans que cette liste soit exhaustive ».

### ☠ Exemples de rédaction inadéquate :

« L'avant-projet comprendra :

- tous plans d'ensemble
- tous plans de disposition générale
- et d'une manière générale, tous plans nécessaires à sa parfaite compréhension... »

« Le maître d'ouvrage se réserve le droit d'apporter au programme toutes les modifications qu'il pourra juger utiles. L'architecte devra modifier ou reprendre ses plans en conséquence et effectuer la constitution des dossiers modificatifs, si nécessaire, sans rémunération complémentaire ou indemnité. »

## 4.1 Faisabilité

En vertu de l'article 11 du code de déontologie des architectes : « Tout engagement professionnel de l'architecte doit faire l'objet d'une convention écrite préalable, définissant la nature et l'étendue de ses missions ou de ses interventions ainsi que les modalités de sa rémunération.

Cette convention doit tenir compte des dispositions du présent code et contenir explicitement les règles fondamentales qui définissent les rapports entre l'architecte et son client ou employeur. »

À chaque fois qu'une modification est demandée par le promoteur, l'architecte en prend acte par écrit (courriel au minimum) pour prévenir son maître d'ouvrage que la modification demandée entraînera un surcoût. Il est impératif d'alerter le client des impacts financiers de ses demandes et d'obtenir un accord écrit pour tout dépassement de budget.

☛ L'architecte ne doit (et ne peut) en aucun cas s'engager sur un prix ferme et définitif. Ce n'est pas lui qui fait les prix ; ce sont les entreprises.

Enfin, en cas de mission partielle, il est important que le maître d'ouvrage communique le montant des travaux à l'architecte, pour que ce dernier puisse transmettre cette information à sa compagnie d'assurances.

### Proposition de rédaction

« Le maître d'ouvrage s'engage à fournir à l'architecte au 31 décembre de l'année écoulée le montant des travaux réalisés et la quote-part de l'architecte par rapport à ce montant sur la masse globale. »

Pour être légale, une obligation doit être encadrée. Dans ces exemples, l'architecte peut être amené à « revoir sa copie » indéfiniment et sans rémunération. Ce n'est absolument pas acceptable ni juridiquement, ni économiquement.

☛ Parfois, le contrat confie à l'architecte des missions qui ne lui incombent pas. Par exemple, déposer la demande de permis de construire en mairie ou afficher le PC sur le terrain (obligations du maître d'ouvrage) ou veiller à ce que les entreprises limitent le bruit sur le chantier !

### ☠ Autres exemples de rédaction inadéquate :

« La maîtrise d'œuvre participera, au cours de l'année de parfait achèvement, aux inspections générales destinées à apprécier le vieillissement général de l'ouvrage et à identifier les éventuels désordres en présence des utilisateurs. »

« Afin que la réalisation soit conforme aux pièces contractuelles, l'architecte dirige et contrôle l'ensemble des travaux et des fournitures. »

☛ En mission complète, l'architecte **dirige** les travaux, mais il ne les contrôle pas ! Il faut bannir toute notion de "contrôle" de la mission de suivi du chantier.

L'Ordre rappelle que la signature d'une convention est obligatoire pour toute prestation, y compris pour les études de faisabilité ou la remise d'une simple esquisse et qu'un contrat pour études préliminaires est à disposition des architectes sur le site de l'Ordre.

## 4.2 Mission partielle ou complète, conformité architecturale et DACT

La loi sur l'architecture prévoit, dans son article 3, qu'en l'absence de suivi de chantier, le maître d'ouvrage doit mettre l'architecte en mesure de s'assurer que les ouvrages en cours de réalisation respectent bien son projet architectural. C'est une

mission "socle", minimale, qui idéalement doit comprendre, au-delà de la conception et du dossier de permis de construire, les études de projet, l'examen des études d'exécution, et le suivi de la conformité architecturale des travaux.

Conception du projet		Choix des entreprises et réalisation de l'ouvrage			
Mission de conception		Mission de suivi de la conformité architecturale			
		DCE - Études d'exécution		Travaux	
Études de conception (études d'esquisse, études d'avant-projet)	Assistance au dépôt du dossier PC	Avis sur les contenus architecturaux du DCE	Avis sur études d'exécution et remise au maître d'ouvrage d'un rapport présentant l'avis de conformité architecturale	En cours de travaux : suivi architectural se traduisant par des notes de suivi remises au maître d'ouvrage	Avant la réception : suivi architectural se traduisant par un rapport de conformité architecturale remis au maître d'ouvrage

Source : Conseil national de l'Ordre des architectes

### Cette mission n'étant pas complète, elle exclut toute participation de l'architecte aux opérations de réception.

L'architecte ne signe pas la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux.

☛ La conformité architecturale est un droit et ne doit pas être assimilée à la mission de suivi architectural. Cette dernière mission est souvent sollicitée par des promoteurs, qui proposent en réalité une mission très proche de la mission de suivi des travaux, ce qui entraîne pour les architectes des responsabilités identiques à la direction des travaux ; elle est donc fortement déconseillée.

### Proposition de rédaction

« 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.

Cette mission a pour objet de donner les moyens à l'architecte, auteur du projet architectural, de vérifier, au stade de la réalisation, que les documents d'exécution et l'ouvrage respectent les dispositions du projet architectural qu'il a conçu.

#### a) Avis architectural sur les documents d'exécution

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 et des performances proposées avec le projet architectural.

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

#### b) 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 de l'exécution des contrats de travaux qui sera confiée par le maître d'ouvrage 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 maître d'ouvrage. 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 maître d'ouvrage, aux réunions de chantier, il intervient dans le seul cadre de sa mission d'avis de la conformité architecturale et du suivi 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 de 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 maître d'ouvrage de toute modification du programme en cours de chantier. »

Rappelons que l'Ordre préconise que l'architecte ait une mission complète de maîtrise d'œuvre, comprenant la direction des travaux et l'assistance aux opérations de réception !

### 4.3 Permis de construire modificatif

☛ Très souvent, le nombre de permis modificatifs n'est pas défini et est donc sans limite; en outre, étant inclus dans la mission, ces permis ne font pas l'objet de rémunération supplémentaire.

#### ☠ Exemples de rédaction inadéquate :

« Les permis de construire modificatifs nécessaires au projet sont inclus dans la mission de l'architecte. »

#### Proposition de rédaction issue du contrat type "promoteur" de l'Ordre

##### Modification du contrat-prestations ou charges supplémentaires

« 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 marchés de travaux, demandée par le maître d'ouvrage ou imposée par un tiers, entraînée par un changement de réglementation ou rendue nécessaire par des aléas administratifs, juridiques, techniques ou commerciaux imprévisibles, ayant un impact sur la mission de l'architecte, toute prestation supplémentaire consécutive à la défaillance d'une entreprise, donne lieu à l'établissement d'un avenant et emporte une augmentation des honoraires à proportion des études ou autres prestations supplémentaires indispensables à sa satisfaction. »

### 4.4 TMA

☛ Normalement, la mission de l'architecte prend fin à la réception de l'ouvrage ou à la levée des réserves. Il n'est pas partie prenante à la « livraison », acte par lequel le promoteur livre l'ouvrage aux acquéreurs et qui relève de la responsabilité exclusive du promoteur. De même, pour les travaux modificatifs acquéreurs (TMA), l'architecte peut intervenir, mais avec un contrat qui cadre sa mission et sa rémunération pour ces TMA. Il faut refuser les clauses confiant à l'architecte tous les travaux demandés par les acquéreurs, quelle que soit leur ampleur, quel que soit leur nombre, sans rémunération adéquate.

#### ☠ Exemple de rédaction inadéquate :

« S'agissant des TMA, il est convenu que la rémunération de base versée à l'architecte inclut une mise à jour prenant en compte ces modifications par logement. »

#### Proposition de rédaction issue du contrat type "promoteur" de l'Ordre

##### DTMA - Dossier de travaux modificatifs acquéreurs (Extrait)

« Seul le maître d'ouvrage gère les demandes de travaux modificatifs acquéreurs. Il les transmet ensuite à l'architecte pour que les plans soient mis en cohérence. Le seul interlocuteur de l'architecte est le maître d'ouvrage. L'architecte n'a pas de relations avec les clients acquéreurs.

Dans le cadre du présent contrat, l'architecte peut s'engager à la demande du maître d'ouvrage, à réaliser un dossier modificatif par logement. Au titre de ce dossier modificatif, le promoteur obtient de l'acquéreur que ce dernier formule l'intégralité de ses demandes en une seule fois. Une rémunération supplémentaire est due à l'architecte au titre de ce dossier modificatif. »

### 4.5 Planning

L'architecte ne peut s'engager que sur les délais qui sont de son ressort, à savoir : ceux des études.

☛ Il ne peut bien évidemment pas s'engager sur la date du dépôt du dossier de permis (responsabilité du maître d'ouvrage), ni sur les délais d'instruction du permis de construire (mairie,

État), ni sur les délais des travaux ou de livraison de l'ouvrage (entreprises), ni de manière générale, sur les délais qui impliquent une intervention extérieure (tels que les délais pour les études techniques, les branchements EDF, l'intervention du géomètre, etc.).

### 4.6 Mission complémentaire de coordination et de représentation des différents prestataires intervenant dans la conception du projet et lors de la réalisation de l'ouvrage

Le maître d'ouvrage peut confier à l'architecte une mission de coordination de l'ensemble des prestataires qui participent à ses côtés à la conception et à la maîtrise d'œuvre du projet.

Le maître d'ouvrage choisit alors, en concertation avec l'architecte, ces prestataires et établit un document définissant la répartition des prestations et des responsabilités de chacun d'entre eux.

# Les modalités de rémunération

## 5.1 Rémunération

Bien souvent, la rémunération proposée/imposée par les promoteurs est forfaitaire et non révisable. Pourquoi pas? mais dans ce cas, il est impératif de cadrer la mission et d'en définir les éléments très précisément.

### ☠ Exemple de rédaction inadéquate :

« L'architecte recommencera son travail autant de fois que de besoin afin de respecter le programme et l'enveloppe financière du maître d'ouvrage. »

Le mieux reste de prévoir une révision des honoraires.

## 5.2 Modalités de paiement

☠ Il est malheureusement très fréquent de voir des clauses d'échelonnement des paiements totalement inacceptables, telles qu'un premier acompte au permis de construire purgé, puis un deuxième acompte au démarrage des travaux. Non seulement, ces délais ne sont pas supportables économiquement parlant pour une agence d'architecture, mais en plus, ils constituent des conditions potestatives, que le Code civil considère comme nulles :

*Article 1304-2 du Code civil - Est nulle l'obligation contractée sous une condition dont la réalisation dépend de la seule volonté du débiteur. Cette nullité ne peut être invoquée lorsque l'obligation a été exécutée en connaissance de cause.*

Le dépôt du dossier de permis de construire, ou encore l'achat du terrain ou le démarrage des travaux par exemple, sont bien des événements que seul le maître d'ouvrage peut faire arriver ou empêcher et sont susceptibles d'être annulés par le juge comme étant des conditions potestatives.

### ☠ Exemple de rédaction inadéquate :

• « En cas de recours des tiers sur le permis de construire, aucune somme ne serait due à l'architecte. »

## 5.3 Frais

Quelques fois, le contrat prévoit un nombre important de dossiers à remettre à la charge de l'architecte (dossier de permis / DCE); les frais correspondants doivent être refacturés au maître d'ouvrage.

### ☠ Exemple de rédaction inadéquate :

« Sont réputés inclus dans la rémunération de l'architecte les frais de reproduction de documents graphiques et dactylographiques. »

### Proposition de rédaction issue du contrat type "promoteur" de l'Ordre

#### Révision

Si  $I_m > I_o$ , les honoraires, hors frais, sont révisés au fur et à mesure de l'avancement de la mission, selon la formule suivante :

**Montant définitif =  $P_o \times (I_m / I_o)$** , dans laquelle :

- $P_o$  = Prix initial hors taxes des honoraires.
- $I_o$  = Indice ingénierie du mois de la présente offre indiqué à l'article P 6.2 du CCP.
- $I_m$  = Indice ingénierie du mois de la fin de chaque élément de mission.

La notion de condition potestative doit néanmoins être étudiée de façon très précise avant d'engager une action judiciaire sur cette base. En effet, une condition potestative n'est nulle que si elle dépend exclusivement de la volonté d'une partie. Ce n'est pas le cas lorsque la condition dépend aussi de la réalisation d'un fait extérieur ou de la volonté d'un tiers.

Reste que l'architecte n'a pas à avancer plusieurs mois de travail sans rémunération, voire à prendre le risque de ne pas être rémunéré du tout. Ce n'est pas son rôle. Il faut exiger le retrait de ce type d'échelonnement des paiements, et prévoir une rémunération au fur et à mesure de la remise des prestations. Et ce, au moment de la négociation du contrat; en effet, si une telle clause est acceptée en connaissance de cause, il sera difficile ensuite de la considérer comme nulle...

### Proposition de rédaction issue du contrat type "promoteur" de l'Ordre

#### Échéances et délais de règlement (extrait)

« Les honoraires sont payables au fur et à mesure de l'avancement de la mission et la rémunération correspondant à chaque élément de mission est due à la remise de la prestation au maître d'ouvrage. »

### Proposition de rédaction issue du contrat type "promoteur" de l'Ordre

#### Dépenses particulières à la charge du maître d'ouvrage (extrait)

« Outre les frais définis à l'annexe financière, sont à la charge du maître d'ouvrage, les frais relatifs aux documents photographiques ou graphiques du site, aux maquettes, aux perspectives ou insertions spécifiques et les frais de tous ordres demandés par le maître d'ouvrage, autres que ceux rendus nécessaires par l'exécution de la mission. Ils font l'objet d'une demande de remboursement sur justificatif. »

## Frais annexes :

DÉSIGNATION	Quantité	Prix unitaire	Montant € HT
Frais d'ouverture de dossier			€ HT
Déplacements en phase d'étude	visites km	€/km	€ HT
Déplacements pour suivi de chantier	visites km	€/km	€ HT
Reprographie, papeterie, dossier de consultation, etc.			€ HT
Affranchissement Courriers X Semaines			€ HT
Téléphone, télécopies			€ HT
Perspectives et insertions spécifiques			€ HT
Assurances professionnelles (civile et décennale)			€ HT
Autres frais			€ HT
			€ HT

Les frais directs sont facturés au fur et à mesure de leur engagement. En fin de mission, ils font l'objet d'un décompte définitif.

<b>Total des frais estimés pour la mission</b>	<b>€ HT</b>
<b>TVA</b>	<b>€</b>
<b>Soit : montant TTC estimé des frais</b>	<b>€ TTC</b>

## La propriété intellectuelle

L'architecte est détenteur de droits d'auteur dès lors que son œuvre est considérée comme originale. Dans ce cas, le code de la propriété intellectuelle lui confère :

- des droits moraux : droit au respect de son nom, de son œuvre...
- des droits patrimoniaux : droit de représentation et droit de reproduction.

☠ Trop souvent, dans les contrats proposés par les promoteurs, l'architecte cède au promoteur l'ensemble de ses droits alors que les droits moraux sont incessibles. Les droits patrimoniaux, en revanche, peuvent être cédés. Mais pourquoi le seraient-ils à titre gracieux ?

La cession de droits doit faire l'objet d'une convention, négociée, contenant certaines mentions obligatoires :

- chacun des droits cédés doit faire l'objet d'une mention distincte dans l'acte de cession ;
- le domaine d'exploitation des droits cédés doit être délimité quant à son étendue et à sa destination, quant au lieu et quant à la durée.

L'architecte peut demander une rémunération en contrepartie du droit qu'il cède au promoteur d'utiliser les images, plans, photographies de son projet quel qu'en soit le support (publicité, documents de commercialisation, site internet).

À ce sujet, il est recommandé de ne diffuser aux maîtres d'ouvrage que des images intégrant le nom de l'architecte et non modifiables.

### ☠ Exemple de rédaction inadéquate :

« Les parties conviennent que l'ouvrage ne présente pas une originalité particulière, étant donné qu'il s'agit d'immeuble d'habitation non monumental. L'architecte renonce donc à invoquer les droits intellectuels ou la propriété artistique pour empêcher le maître d'ouvrage de modifier les plans pour les besoins de son projet, y compris avec les services d'un autre architecte. »

**Voir le contrat type "promoteur" disponible sur le site de l'Ordre.**

## Les clauses de résiliation

☠ Il est inacceptable qu'aucune indemnité ne soit due à l'architecte en cas de résiliation par le maître d'ouvrage du contrat, notamment dans les cas où l'architecte n'est pas défaillant. En effet, l'architecte engage des frais, investit, recrute, etc. En cas de résiliation dont le motif ne lui incombe pas, il doit pouvoir être indemnisé des préjudices que cette résiliation lui causera.

### ☠ Exemple de rédaction inadéquate :

L'architecte n'a droit à aucune indemnité :

- « Dans le cas où le programme serait interrompu du fait de l'impossibilité d'obtenir la purge des recours contre le permis de

construire dans le délai convenu à la promesse de vente, pour cause de recours des tiers ou de recours administratif, sans qu'il n'y ait de faute architecturale en cause. »

- « Si les autorisations administratives tardaient à être octroyées ou ne l'étaient que conditionnellement ou encore au cas où le maître d'ouvrage n'obtiendrait pas les concours financiers nécessaires. »

**Voir le contrat type "promoteur" disponible sur le site de l'Ordre.**

## **En cas de doute sur un contrat, n'hésitez pas à solliciter le service juridique du Conseil régional de l'Ordre des architectes !**

Ce guide a été réalisé par les Conseils régionaux de l'Ordre des architectes  
Auvergne-Rhône-Alpes, Corse, Nouvelle-Aquitaine, Occitanie et Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Rédaction :

Tiphaine de Buttet – CROA Auvergne-Rhône-Alpes, Laurence Servat – CROA Nouvelle-Aquitaine

Coordination éditoriale :

Christophe Millet - CROA Auvergne-Rhône-Alpes

Avec la participation de Virginie Feisthauer - CROA Provence-Alpes-Côte d'Azur

Novembre 2019