



Vous et l'Architecte

octobre 2004

archi
tec
ture

urba
nisme

restau
ration

ALPHA ARCHITECTURE

255 route de Gy-les-Nonains 45700 Conflans-sur-Loing (Montargis)
Tél. 02 38 94 67 28 - Fax 02 38 94 67 64 - Portable 06 88 70 44 26
Site Web : www.alpha-archi.com - email : contact@alpha-archi.com



L'Architecte, son rôle, ses garanties, son coût

SOMMAIRE

- Un architecte, pourquoi ?
- Quel est le rôle d'un architecte ?
- Quand doit-on faire appel à un architecte ?
- Quelles garanties vous offre l'architecte ?
- Combien coûte un architecte ?
- Vous, votre maison et l'architecte

Les six phases de la construction de votre maison

- la phase exploratoire
- La préparation de votre demande de permis de construire
- permis de construire
- L'ouverture du chantier
- La direction des travaux
- La réception des travaux et clôture des comptes

Un architecte, pourquoi ?

Parce que vous avez votre façon de vivre et vos goûts personnels

Le rôle de l'architecte est avant tout de vous écouter ; à partir de vos besoins, de vos goûts, de votre mode de vie, de l'évolution possible de votre famille, l'architecte vous aide à définir votre projet : disposition des lieux, utilisation judicieuse des surfaces, organisation des volumes intérieurs, aspect extérieur...

L'architecte ne vend ni modèle, ni plan-type, car votre logement ne doit pas vous imposer un mode de vie standardisé.

Il organise l'espace en fonction de vos goûts et de vos besoins et joue des contraintes pour vous offrir une plus grande personnalisation.

Sa valeur ajoutée, c'est le sur-mesure.

Votre architecte est un homme de dialogue mais c'est aussi un homme de mesure : il vous propose un projet compatible avec vos moyens financiers.

Le programme et son coût clairement définis, il se fait ensuite votre avocat auprès des entreprises afin de vous faire bénéficier d'une réalisation de qualité dans les meilleures conditions de prix.

Il assure le suivi des travaux et le respect des délais.

Parce que vous savez que le coût d'utilisation et d'entretien de votre maison dépendra autant de la qualité de sa conception que du sérieux avec lequel les travaux auront été réalisés

Votre architecte conçoit votre maison en tenant compte du climat et du site dans lequel elle va s'intégrer : son orientation, son architecture, le choix des techniques et des matériaux de construction, le type de chauffage sont étudiés avec le souci de limiter au maximum votre future consommation d'énergie, ainsi que l'ensemble des frais d'entretien

Parce que vous souhaitez que votre chantier s'ouvre le plus rapidement possible

Pour construire, même sur un terrain qui vous appartient ou que vous êtes en train d'acquérir, vous devez obtenir l'accord de l'administration.

- Votre architecte constitue, pour votre compte, votre dossier de demande de permis de construire ; celui-ci doit comporter, en plus de votre projet de maison, différents renseignements juridiques, administratifs et techniques que vous êtes en principe tenu de fournir : si vous le souhaitez, votre architecte peut faire à votre place les démarches nécessaires.
- Il dépose auprès des services concernés votre dossier de demande de permis de construire et en suit l'instruction ; il peut, en fournissant sans attendre les renseignements demandés par l'administration, accélérer considérablement les délais d'obtention de votre permis.

Parce que, si votre maison doit avant tout vous plaire, elle doit aussi respecter l'environnement dans lequel elle s'inscrira

Votre architecte veillera avec vous à ce que votre maison s'accorde avec le site qui l'accueillera.

La vocation de l'architecte est de participer à tout ce qui relève de l'aménagement de l'espace et plus particulièrement de l'acte de bâtir.

L'architecte intervient sur la construction, la réhabilitation, l'adaptation des paysages, des édifices publics ou agricoles, des immeubles ou maisons d'habitation. Son concours est en principe obligatoire pour l'établissement du projet architectural faisant l'objet d'une demande de permis de construire. L'architecte répond aux attentes de chaque usager en veillant au respect de l'intérêt collectif.

Quel est le rôle d'un architecte ?

L'architecte est chargé par le client, appelé maître d'ouvrage, de concevoir le projet architectural.

Ce projet définit par des plans et documents écrits l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

Outre l'établissement du projet architectural, l'architecte est compétent pour intervenir à tous les niveaux d'un projet, de la conception à la réalisation des travaux :

- choix du terrain
- conception
- expertise
- évaluation économique
- montage financier
- démarches administratives
- appel d'offre
- suivi du chantier
- réception des travaux

L'architecte peut d'autant mieux remplir ses missions qu'il prend en charge l'opération de bout en bout.

Proche et disponible, l'architecte est le mieux placé pour vous assister dans toutes les opérations de suivi du chantier.

Il vous guide dans le processus de construction et vous aide à transformer vos idées en réalité en tirant le meilleur profit d'un site.

Sa prestation complète est facteur de qualité, de performances et d'économies sur la durée.

Elle garantit au client le meilleur rapport qualité/prix au moment de l'investissement et des économies appréciables à l'entretien.

L'architecte rencontre les clients, dirige les chantiers et entretient des contacts avec ses différents interlocuteurs :

- élus
- fonctionnaires
- industriels
- banquiers
- promoteurs
- entrepreneurs.

Homme de terrain, il veille personnellement à l'avancement des travaux.

Quand doit-on faire appel à un architecte ?

En France, ils font appel à l'architecte :

- **le particulier**

parce que construire ou rénover est l'une des décisions les plus importantes de sa vie et de celles de sa famille.

- **l'élu local**

parce qu'il est jugé, avec son équipe, sur sa capacité à parfaire le territoire, améliorer les équipements collectifs et la qualité de la vie de ses concitoyens.

- **le commerçant**

parce que l'aménagement de son magasin et l'agencement de sa vitrine influent sur son chiffre d'affaire

- **le promoteur**

parce qu'acheteurs et locataires sont de plus en plus sensibles à la qualité des espaces, des prestations et de l'environnement, facteurs de meilleure commercialisation.

- **l'industriel**

car la fonctionnalité, la souplesse d'utilisation et les performances techniques des locaux sont garants d'une meilleure productivité.

L'ambiance des lieux de travail et leur image sont autant d'atouts pour l'entreprise.

- **les copropriétaires**

car l'aménagement et l'entretien des parties communes influent sur le montant des charges et la pérennité du patrimoine.

- **l'agriculteur**

parce que la modernisation des bâtiments agricoles des exploitations familiales et collectives améliore leur rentabilité et préserve la qualité du paysage.

Quelles garanties vous offre l'architecte ?

- **Garantie de compétence**

Le diplôme d'architecte est l'aboutissement d'études longues au cours desquelles le futur professionnel acquiert les connaissances indispensables à la maîtrise du projet architectural et à sa réalisation.

L'exercice de la profession et le port du titre d'architecte sont réglementés. Nul ne peut exercer et porter le titre sans être inscrit à un tableau régional de l'Ordre des Architectes.

Afin de vérifier que la personne avec qui vous allez collaborer est bien architecte contactez le Conseil régional de l'Ordre des Architectes de votre région.

Tout au long de sa carrière l'architecte entretient et améliore son savoir-faire par le biais de la formation continue.

Ainsi, la réhabilitation, le désamiantage, l'organisation de la sécurité sur les chantiers, le paysagisme, les études d'impact et environnementales, le diagnostic immobilier, l'expertise, l'infographie... sont des domaines où l'architecte cultive particulièrement ses compétences.

- **Garantie d'éthique**

L'architecte, au moment de son inscription, prête serment et s'engage à respecter le Code des devoirs professionnels qui définit les missions de l'architecte et ses obligations professionnelles : devoir de conseil, d'assistance, obligations vis-à-vis de ses clients...

Le non-respect de ces règles peut entraîner des sanctions disciplinaires (avertissement, suspension, radiation).

- **Garantie contractuelle**

Les missions que vous confiez à l'architecte font l'objet d'un contrat écrit, indiquant clairement les obligations mutuelles de chacun.

La passation de ce contrat de maîtrise d'œuvre est une obligation imposée par le Code des devoirs professionnels.

Cette convention doit notamment préciser :

- l'étendue exacte des missions que vous confiez à l'architecte et qu'il s'engage à remplir pour votre compte,
- les modalités de sa rémunération : les honoraires de l'architecte se négocient librement et préalablement à la signature du contrat,
- le mode de règlement des honoraires : l'architecte vous propose un calendrier précis des versements que vous effectuerez au fur et à mesure du déroulement de sa mission, depuis les études préliminaires jusqu'à la phase finale
- les délais précis qu'il doit respecter, pendant la phase de conception, pour l'exécution des différents documents et les délais que vous devez respecter pour les approuver,
- les assurances légales que l'architecte et vous-même en tant que maître d'ouvrage (assurance dommages-ouvrages) êtes tenus de souscrire.

- **Garanties professionnelles**

- a. Obligation d'assurance**

L'architecte est celui des professionnels de la construction à qui s'imposent les obligations d'assurance les plus étendues.

Comme tous les intervenants à l'acte de construire, l'architecte est obligatoirement assuré pour couvrir l'ensemble des actes qui engagent sa responsabilité professionnelle, c'est-à-dire :

- pour couvrir ses engagements professionnels
- pour couvrir les dommages causés à une tierce personne
- pour couvrir les désordres et les malfaçons dont il peut être reconnu responsable.

Cependant, il est le seul à être inscrit auprès d'un Ordre professionnel dont une des missions principales est de contrôler que ses membres ont réellement souscrit cette assurance. Le défaut d'assurance est passible de lourdes sanctions disciplinaires.

2. Devoir de conseil

L'architecte est tenu à un devoir de conseil qui s'exerce tout au long des missions que vous lui confiez.

- Au stade de la conception : l'architecte doit vous avertir de la faisabilité de l'opération, vous mettre en garde contre l'état du sol ou du sous-sol, vous prévenir des imperfections d'un ouvrage réalisé à moindre frais ou de l'éventuel dépassement du budget prévu, des risques de la construction envisagée sur les immeubles voisins...
- Au stade de la réalisation : l'architecte doit vous conseiller sur le choix des entreprises, sur la qualité et les caractéristiques des matériaux utilisés (il peut vous déconseiller l'usage de certains matériaux)
- Au stade de la réception : il doit vous alerter sur tous les vices et malfaçons apparents.

Ses mises en garde sont le plus souvent adressées par écrit.

Sur chaque réalisation, l'architecte engage sa responsabilité et sa réputation.

Votre architecte a intérêt à vous satisfaire : votre maison et vous-même serez ainsi sa meilleure publicité.

La participation d'un architecte est **obligatoire** pour concevoir et établir tout projet soumis à une demande de **permis de construire**, qu'il s'agisse de la construction d'une maison, de la transformation ou de l'agrandissement d'un logement ou d'un local (article 3 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

Pour les personnes physiques désirant construire ou réhabiliter pour elles-mêmes, la participation de l'architecte n'est que **facultative** mais s'avère toujours profitable notamment dans les cas suivants :

- Pour les personnes physiques désirant construire ou réhabiliter pour elles-mêmes.
- si la surface hors œuvre nette de la construction (à usage autre qu'agricole) décidée par une personne physique ne dépasse pas 170 m²
- si les travaux d'aménagement d'une construction existante ne portent pas la surface à plus de 170 m² ou relèvent de la liste des travaux soumis à simple déclaration préalable (loi du 6 janvier 1986)

Choisir un architecte, c'est choisir une compétence reconnue par la loi.

L'expérience et la notoriété ne doivent pas être les seuls critères de choix car les jeunes professionnels méritent aussi qu'on leur fasse confiance.

Le dialogue direct est essentiel car la confiance entre vous et lui est une donnée fondamentale pour la réussite de votre projet.

Combien coûte un architecte ?

L'ordonnance du 1^{er} décembre 1986 relative à la liberté des prix et de la concurrence a établi le principe de la libre concurrence.

Désormais les honoraires sont librement négociés entre le maître d'ouvrage et l'architecte.

Par décisions du Conseil de la concurrence, les organisations professionnelles ne peuvent plus diffuser de barèmes d'honoraires.

En revanche, rien n'interdit à l'architecte d'établir son propre barème d'honoraires.

Le contrat que vous allez signer avec votre architecte doit préciser son mode de rémunération, ainsi que le montant de ses honoraires.

La rémunération de l'architecte dépend essentiellement de trois facteurs :

- du **coût de l'opération**
- de sa **complexité**
- de **l'étendue et de la difficulté de la mission** que vous lui avez confiée.

Il est impossible de connaître le coût exact de la construction, tant que les entreprises consultées n'ont pas présenté leur devis.

En conséquence, une clause du contrat d'architecte peut stipuler que si le coût de réalisation dépasse une marge dite " de tolérance " entre le montant estimé des travaux et le coût total réel, la rémunération de l'architecte initialement prévue est diminuée.

A titre indicatif puisqu'elle est fixée contractuellement, on peut dire que cette marge est généralement inférieure ou égale à 10 % si l'estimation intervient au tout début de la phase de conception.

Les honoraires peuvent être calculés suivant trois modes principaux :

- **la rémunération au forfait**

Cette formule ne peut s'appliquer que lorsque la mission et le projet de construction sont parfaitement connus à l'avance ; le montant du forfait est alors défini avant que la mission ne débute.

Lorsque la surface de construction est inférieure à 170 m², la rémunération au forfait est habituellement utilisée.

- **la rémunération au pourcentage du coût des travaux**

Elle s'applique de préférence lorsque la mission est bien définie à l'avance, mais que le projet de construction ne l'est pas.

C'est la solution la plus souvent retenue pour une mission complète.

- **la rémunération à la vacation horaire**

Elle s'applique à des missions courtes et bien définies, comme une consultation, une mission de conseil ou d'expertise.

Ces différents modes de rémunération peuvent également être combinés entre eux.

Vous rémunérez votre architecte, mais il vous fait faire des **économies**...

- en organisant une véritable concurrence entre les entreprises susceptibles d'intervenir sur votre chantier
- en vérifiant que les matériaux utilisés et les techniques de mise en œuvre correspondent parfaitement, et non approximativement, à ce qui a été prévu dans les marchés d'entreprise.
- en s'assurant en permanence que le calendrier de la construction sera respecté.
- en vous préservant par sa compétence des mauvaises surprises de constructions qui vieillissent mal

Votre architecte a intérêt à vous satisfaire : votre maison et vous-même serez ainsi sa meilleure publicité.

Vous, votre maison et l'architecte

Une maison se construit par étapes successives : afin d'accélérer la marche de votre chantier (le coût final de votre construction en dépend), votre architecte peut vous assister dans chacune des étapes, soit dans le cadre de sa mission normale de maître d'œuvre, soit parce que vous lui confiez des missions supplémentaires qui seront précisées dans le contrat que vous signerez.

L'architecte signe avec vous un contrat de louage d'ouvrage.

S'il réalise le plan et se charge lui-même directement de la construction, vous signez avec lui un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans.

Votre chantier ne pourra s'ouvrir qu'à 3 conditions :

- vous avez vérifié que votre terrain est constructible
- vous avez obtenu le ou les prêts nécessaires à l'achat du terrain (si vous n'êtes pas propriétaire), à la construction de la maison (différents branchements inclus) et, enfin, au paiement des honoraires de l'architecte, du géomètre...
- vous avez obtenu votre permis de construire

Tout contrat signé avant l'obtention du ou des prêts auxquels vous avez prévu de recourir (et que vous aurez pris soin d'énumérer dans le contrat) doit être conclu sous la condition suspensive de leur obtention (loi du 13 juillet 1979 sur la protection des emprunteurs en matière de crédit).

Vous avez, par ailleurs, intérêt à inclure des conditions suspensives concernant l'étude du certificat d'urbanisme ou l'obtention du permis de construire.

Les conditions suspensives, incluses dans un contrat, empêchent son exécution jusqu'à leur réalisation.

Les six phases de la construction de votre maison

- [La phase exploratoire](#)
- [La préparation de votre dossier de demande de permis de construire](#)
- [Le permis de construire](#)
- [L'ouverture du chantier](#)
- [La direction des travaux](#)
- [La réception des travaux et clôture des comptes](#)
-

Phase exploratoire

Elle doit en principe être menée par le maître d'ouvrage, c'est à dire vous-même.

Elle nécessite un certain nombre de démarches.

Si vous le souhaitez, votre architecte peut vous assister dans le cadre d'une " mission spéciale " que vous lui préciserez dans son contrat.

- **Votre terrain est-il constructible ?**

Il s'agit du terrain dont vous êtes propriétaire ou pour lequel vous avez signé un engagement d'achat : " promesse de vente, compromis ".

Faites une demande de **certificat d'urbanisme** :

La demande de certificat d'urbanisme doit être adressée en 4 exemplaires, par lettre recommandée avec accusé de réception, à la mairie de la commune où se situe le terrain.

Il s'obtient dans un délai maximum de 2 mois.

C'est vous qui en faites la demande si vous êtes propriétaire du terrain, et c'est votre vendeur ou son notaire qui vous le procure si vous signez une promesse de vente.

Vous avez fortement intérêt à vous procurer ce document qui précisera, si votre terrain est constructible, les servitudes administratives éventuelles (projet d'expropriation, règles d'alignement, périmètres de rénovation) et les dispositions d'urbanisme à respecter :

- densité autorisée
- hauteur
- aspect extérieur
- destination
- implantation par rapport aux voisins et à la voirie
- autorisation, si nécessaire, de démolir les bâtiments existants
- classement dans un secteur protégé, classé ou sauvegardé...

Renseignez-vous pour savoir si votre terrain ne comporte pas de **servitudes privées** qui nuiraient à votre projet :

- droit de puisage ou de passage
- contrainte de mitoyenneté
- servitude de vue sur les propriétés voisines
- limites de propriété non précisées nécessitant une action en bornage
- interdiction de construire,

- etc....

Assurez-vous que votre terrain est " **techniquement** " **constructible** :

- vérification du sous-sol : si votre certificat d'urbanisme vous informe que vous êtes situés dans une zone de risques (sous-sol instable par exemple), votre dossier de demande de permis de construire devra être accompagné d'une étude géologique qui vous précisera les précautions à prendre.
- terrain viabilisé : raccordement aux égouts, voirie, alimentation en eau, en électricité, gaz et téléphone
- vérifier si votre terrain est soumis ou non à une législation sur le défrichement

Si votre terrain est inclus dans un lotissement, votre promesse de vente ou votre contrat de vente doit comporter :

- une clause indiquant que l'arrêté de lotir et le cahier des charges ont été remis : vous ne devez effectuer aucun versement à votre vendeur avant d'être en possession de cet arrêté
- le règlement du lotissement et le cahier des charges précisant la répartition entre les différents propriétaires des charges concernant les parties communes du lotissement, ainsi que les servitudes administratives, d'urbanisme et de droit privé concernant le lotissement
- une clause indiquant qu'a été délivré au vendeur, selon le cas :
 - un certificat d'achèvement de l'ensemble des travaux imposés au lotisseur ; seule l'exécution des travaux de finition (revêtement des voies, aménagement des trottoirs) peut être différée, à condition que le lotisseur y ait été autorisé.
 - l'arrêté autorisant la vente des lots avant tout ou partie des travaux, sous réserve que le lotisseur justifie d'une garantie bancaire d'achèvement des travaux.

- **Vos possibilités de financement**

Pour financer l'achat du terrain (si vous n'êtes pas propriétaires), la construction de votre maison ou la réalisation de travaux de transformation, il vous faudra peut-être recourir à plusieurs prêts :

- *Prêt aidé par l'Etat*, si vos revenus ne dépassent pas un certain montant ;
- *Prêt conventionné*, si le coût de la construction n'excède pas un prix déterminé au m² ;
- *Prêt à taux 0* ;
- *Prêt épargne logement*, si vous avez ouvert un plan ou un livret

Ils vous permettent d'obtenir la majeure partie du capital nécessaire.

- Ne négligez pas les prêts de plus faible importance auxquels vous pouvez prétendre et dont les taux sont souvent avantageux : prêt 1% logement, prêt aux fonctionnaires, prêts départementaux, prêt d'une caisse de retraite ou de cadres...
- Si vous n'avez droit à aucun de ces prêts réglementés ou si vous avez besoin d'un prêt complémentaire, informez-vous sur les prêts consentis par les banques et sur les taux proposés par chacune d'elles ; les différences peuvent être sensibles d'un établissement à l'autre.

Les caractéristiques de ces prêts sont très diverses : mensualités constantes ou progressives, taux fixes ou variables. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre Agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL).

N'oubliez pas que votre engagement financier s'étale sur de longues années et qu'il doit être comparé à l'évolution prévisible de vos ressources.

Si vos revenus ne dépassent pas un plafond, certains prêts vous permettent de bénéficier d'une aide personnalisée au logement ou allocation logement qui allège vos charges de remboursement. Mais le montant de cette aide n'est pas constant : il est révisable annuellement, à la hausse ou à la baisse, et varie selon la composition de votre famille et l'évolution de vos revenus.

Si votre architecte a la conviction que vos disponibilités sont insuffisantes pour les travaux que

vous envisagez, il doit vous en informer (article 36 du Code des devoirs professionnels)

2. Préparation de votre demande de permis de construire

Votre architecte peut, sur la base de ces renseignements, commencer à travailler

Pendant la période de conception qui va suivre, votre dialogue doit être permanent afin que le parti adopté soit l'expression de vos besoins, de vos goûts et de vos possibilités financières.

- **Les études préliminaires et l'avant-projet sommaire**

Si vous envisagez de faire construire une maison, votre architecte étudie avec vous :

- votre terrain : sa localisation, son environnement, sa topographie, les caractéristiques de son sous-sol, les servitudes qui lui sont attachées
- le climat
- ce dont vous avez besoin et ce qui vous fait envie

Si vous envisagez de transformer un logement, un atelier, une grange

votre architecte doit procéder au préalable à l'examen de l'état des locaux :

l'ampleur des travaux et leur coût en dépendent.

La combinaison de ces différents renseignements permet à votre architecte de vous faire une ou plusieurs propositions que l'on appelle "avant-projet sommaire".

Après la phase d'esquisses qui donne une première idée de ce que pourra être votre maison et de ce qu'elle vous coûtera, l'avant-projet sommaire a pour objet de préciser la conception générale du projet : il est fait pour être modifié à votre convenance ; c'est à ce stade de la conception que vous allez déterminer un parti général sur lequel votre architecte pourra affiner son projet.

C'est à partir de l'avant-projet que vous avez choisi que l'architecte peut passer au stade suivant, " l'avant-projet définitif ".

- **L'avant-projet définitif**

Votre dossier de demande de permis de construire sera étudiée à partir de l'avant-projet définitif : l'esquisse à ce stade, devient donc une proposition beaucoup plus précise.

L'avant-projet définitif comprend :

- un plan d'intégration de la maison dans le site : échelle 2 mm/m
- un plan de masse de la construction : échelle 5 mm/m
- un plan des différents niveaux : échelle 1 cm/m
- des précisions concernant les matériaux, les toitures, les couleurs,
- les surfaces construites
- une estimation globale du coût des travaux
-

3. Le permis de construire

- **Le permis de construire est obligatoire**

- *pour toute construction neuve*
- *pour tous travaux réalisés sur un bâtiment existant ayant pour objet*
 - soit de changer la destination du bâtiment (granges ou ateliers transformés en logement)*
 - soit d'en modifier la façade ou le volume*
 - soit de créer des niveaux ou des surfaces supplémentaires*

- **Les démarches à effectuer et l'instruction du dossier**

Votre architecte regroupe, pour votre compte, l'ensemble des pièces nécessaires au dépôt de votre

dossier :

- l'avant-projet définitif
- son identité et la votre
- la situation juridique et la surface du terrain
- l'autorisation de défrichage si nécessaire
- l'autorisation de démolir les bâtiments existants si nécessaires
- les financements envisagés
- si vous n'êtes pas propriétaire du terrain, l'identité du propriétaire.

Le dossier est adressé, sous pli recommandé avec accusé de réception, au maire de la commune dans laquelle se situera votre maison (généralement en quatre exemplaires ou plus selon les villes).

En règle générale, la réponse de l'administration vous parviendra dans un délai de 2 mois à partir de la date à laquelle vous aurez reçu l'avis de réception des services vous informant que votre dossier est complet (environ 15 jours après leur avoir transmis le dossier).

L'avis de réception de l'administration vous précise le délai d'instruction à prévoir : il peut être de 6 mois maximum si votre terrain se trouve dans un site classé.

Votre architecte connaît les règlements et les pratiques administratives : en suivant personnellement l'instruction du dossier, en fournissant immédiatement les pièces manquantes et en apportant sans délai les précisions demandées par la mairie ou l'un des services sollicités (EDF, Direction Départementale de l'Agriculture...), il accélère considérablement la procédure d'obtention de votre permis.

Une fois le permis de construire obtenu, votre architecte va procéder à la réalisation du projet détaillé de conception qui lui permettra, pour votre compte, de consulter les entreprises.

4. Ouverture du chantier

- **le projet détaillé de conception**

Vous êtes maintenant au stade final de la conception ; le projet détaillé que vous soumet l'architecte comprend tous les éléments qui permettront aux entreprises consultées de vous faire des offres précises.

Le projet détaillé de conception comprend :

- les plans, coupes, et élévations réalisés à l'échelle de 1 ou 2cm/m
- un devis descriptif détaillé
- un calendrier indicatif des travaux par corps de métiers.
- **Consultation des entreprises**

Votre interlocuteur est :

- soit un entrepreneur unique qui se chargera de l'ensemble de la construction, en sous-traitant une partie des travaux à des entreprises spécialisées ; il est alors seul responsable de la bonne exécution du contrat
- soit plusieurs entreprises : maçons, couvreurs, plombiers, peintres... Chaque entreprise est responsable de la bonne exécution des travaux que vous lui avez confiés.

Quelle que soit la formule que vous retiendrez, votre architecte a le devoir de vous conseiller dans le choix de l'entreprise :

- il vérifie les qualifications nécessaires et les garanties professionnelles
- il étudie, en spécialiste, les devis qu'elle vous propose.

Votre architecte est tenu par le Code des devoirs professionnels de vous informer des liens personnels qu'il pourrait avoir avec une entreprise.

- **Passation de marchés : contrats d'entreprise ou contrat de fourniture de maison individuelle sans fourniture du plan**

L'architecte peut également être chargé par contrat de l'ensemble de la construction.

- Si une seule entreprise se charge de l'ensemble de la construction, vous signerez avec elle un " *contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plan* ".

Ce contrat est réglementé ; un certain nombre de clauses sont obligatoires et l'entrepreneur est tenu de vous apporter la garantie de livraison à prix et délais convenus.

- Si plusieurs entreprises interviennent pour la construction, mais une entreprise principale se charge au moins des travaux de gros œuvre, de mise hors d'eau et hors d'air (des murs, de la toiture, de la pose des huisseries et des vitres) : vous signerez avec elle un " *contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture de plan* ", et avec chacune des entreprises qui interviennent après la mise hors d'air (plombier, électricien, chauffagiste...), un " *contrat d'entreprise* " lot par lot.
- Si plusieurs entreprises interviennent pour la construction et aucune d'elle ne se charge à elle seule des travaux de gros œuvre, de mise hors d'eau et hors d'air, vous signez un " *contrat d'entreprise* " lot par lot avec chaque corps de métier (maçon, couvreur, plombier, électricien...).

Le contrat d'entreprise est très peu réglementé et nécessite de votre part une vigilance particulière. Vous pouvez vous référer pour établir votre contrat à la norme NF P-3-001 élaborée par l'AFNOR.

Clauses à faire figurer dans tout contrat d'entreprise :

- la nature et l'étendue de la mission que vous confiez à l'entreprise
- un devis descriptif et des plans d'exécution précis et détaillés par corps de métiers
- l'indication que l'entreprise est bien assurée pour sa responsabilité professionnelle
- le prix T.T.C. et les révisions éventuelles ; si elles sont prévues, l'indice selon lequel elles seront calculées
- un calendrier de réalisation des travaux par corps de métier
- l'échelonnement précis des paiements, en fonction de l'avancement de chaque catégorie de travaux
- le délai prévu pour le démarrage du chantier et une date limite de finition, prévoyant des pénalités à charge de l'entreprise en cas de retard
- le délai d'exécution des travaux de réparation des défauts apparus lors de la réception des ouvrages
- une retenue de 5 % du prix total, qui vous garantit, si les défauts apparaissent au moment de la réception des travaux ou au cours de la première année qui suit, que les réparations seront exécutées ;

la retenue de garantie sera restituée à l'entreprise 1 an après la réception, dans la mesure où elle aura bien effectué les réparations ;

si l'entreprise est défaillante, le maître d'ouvrage peut faire opposition dûment motivée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception

La retenue de 5 % peut être remplacée par une caution d'un établissement financier agréé.

- une clause prévoyant une condition suspensive à propos de l'obtention de vos prêts
- la possibilité, si les réparations ne sont pas effectuées, de faire appel à une autre entreprise aux frais de l'entreprise défaillante
- la gestion d'un compte prorata permettant la prise en charge aux comptes des entreprises des aléas de leurs faits
- l'éventualité de l'application de pénalités de retard en cas de non respect du planning
- **Vos obligations : l'assurance "dommages-ouvrages"**

Avant l'ouverture du chantier, vous devez souscrire, en tant que maître d'ouvrage, une assurance "dommages-ouvrages" auprès de l'assureur de votre choix

Cette assurance a pour but de permettre la réparation rapide des malfaçons en vous garantissant la prise

en charge des travaux, indépendamment de la recherche de responsabilités.

Elle couvre, pendant 10 ans après la réception, les vices et malfaçons qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination (défaut d'étanchéité ou isolation thermique des murs par exemple).

5. Direction des travaux

Une fois votre chantier ouvert, votre architecte prend pour votre compte la direction générale des travaux :

- il inspecte périodiquement le chantier et contrôle, par corps d'état, la bonne réalisation des travaux
- il vous tient régulièrement informé du déroulement des opérations
- il vérifie les situations établies par les entreprises et vous propose, au vu de l'avancement des travaux, de verser les acomptes prévus au contrat que vous avez signé avec elles.

6. Réception des travaux et clôture des comptes

Votre architecte est présent et vous apporte sa complète assistance. Son rôle de maître d'œuvre consiste en effet à vous alerter sur les éventuels défauts, malfaçons ou vices de construction apparents.

- **Au moment où les travaux sont terminés, chaque entreprise vous demande de procéder à la réception des ouvrages**

La réception des ouvrages constitue, pour vous et pour les différents corps d'état intervenus sur le chantier, un acte d'une très grande importance : c'est le point de départ des garanties biennales et décennales.

C'est l'acte par lequel vous reconnaissez en tant que maître d'ouvrage, que les travaux ont été exécutés conformément aux contrats d'entreprise, que leur mise en œuvre est conforme aux règles de l'art et à leur destination.

- **La réception des ouvrages doit être constatée par un procès verbal signé par vous-même et par les entreprises**
- si l'ouvrage est déclaré en parfait état, la réception est prononcée sans réserve
- si des défauts ou des imperfections sont décelés (vices apparents), vous pouvez soit refuser la réception, soit l'accepter en prononçant des réserves :

celles-ci seront précisées à l'entreprise responsable par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;

dans un cas comme dans l'autre, l'entreprise doit, dans le cadre de l'exécution de ses obligations, faire les réparations dans les délais que vous avez fixés avec votre architecte dans le contrat d'entreprise.

Si au-delà de ce délai, les travaux n'ont pas été réalisés, et si vous avez prévu cette possibilité dans le contrat d'entreprise, vous avez le droit de les faire exécuter par une autre entreprise aux " frais et risques " de l'entreprise défaillante ; le coût lui sera imputé au moment du règlement définitif de son mémoire.

- **Après la réception, votre architecte vérifie les mémoires de chaque entreprise intervenue sur le chantier et les arrête pour solde.**

Le coût total des travaux doit correspondre au montant qui a été précisé dans les marchés d'entreprise.

L'architecte opère les déductions prévues au contrat :

- abattements ou pénalités de retard, le cas échéant
- 5 % de retenue de garantie : que la réception ait été faite avec ou sans réserves, les 5 % consignés ne seront versés à l'entrepreneur qu'un an après la date de réception ; excepté, bien sûr, si l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations : vous devez alors lui notifier votre opposition motivée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'architecte opère les revalorisations éventuelles prévues au contrat :

- pour les travaux supplémentaires que vous avez commandés
- pour tenir compte, le cas échéant, de l'évolution de l'indice que vous avez pris comme référence dans votre contrat.
- **Le certificat de conformité**

30 jours maximum après la fin des travaux, vous devez adresser au maire de votre commune la déclaration d'achèvement des travaux signée par l'entreprise générale ou les entreprises qui ont travaillé sur votre chantier et par votre architecte.

Dans les 3 mois qui suivent, on vous délivre votre "certificat de conformité" qui précise que les travaux ont été réalisés conformément au permis de construire.



www.alpha-archi.com

Document établi sur la base de la plaquette de l'Ordre des Architectes