

# Mon métier

*L'architecte vous accompagne tout au long de votre programme*

## Un Architecte, Pourquoi ?

- ✓ Parce que vous avez votre façon de vivre et vos goûts personnels
- ✓ Parce que vous savez que le coût d'utilisation et d'entretien de votre construction dépendra autant de la qualité de sa conception que du sérieux avec lequel les travaux auront été réalisés
- ✓ Parce que vous souhaitez que votre chantier s'ouvre le plus rapidement possible
- ✓ Parce que, si votre projet doit avant tout vous plaire, il doit aussi respecter l'environnement dans lequel il s'inscrira

## Quel est le rôle de l'Architecte ?

- ✓ L'architecte est chargé, par le client, de concevoir le projet architectural

## Quand doit-on faire appel à un Architecte ?

- ✓ Pour concevoir et établir un projet soumis à une demande de permis de construire
- ✓ Obligatoire, pour un projet dont la surface hors œuvre nette dépasse 170 m<sup>2</sup>
- ✓ Facultatif, pour un projet dont la surface hors œuvre nette ne dépasse pas 170 m<sup>2</sup>

## Quelles sont les différentes missions de l'Architecte ?

- ✓ La phase exploratoire ( menée par le client) (formulaire de certificat d'urbanisme)

Le pourcentage des missions

### Mission A :

- ✓ La préparation de votre dossier de demande de permis de construire
  - L'étude préliminaire et l'avant projet sommaire
  - L'avant projet définitif
- ✓ Le permis de construire (formulaire de permis de construire)

### Mission B :

- ✓ L'ouverture du chantier
  - Projet détaillé de conception
  - La consultation des entreprises
  - La passation des marchés d'entreprises

### Mission C :

- ✓ La direction des travaux
- ✓ La réception des travaux et la clôture des comptes

## Quelles garanties vous offre l'Architecte ?

- ✓ Garantie de compétence
- ✓ Garantie d'éthique
- ✓ Garantie contractuelle
- ✓ Garanties professionnelles
  - Obligation d'assurance
  - Devoir de Conseil

## Combien coûte un Architecte ?

- ✓ La rémunération de l'Architecte dépend de trois facteurs
  - Le coût de l'opération
  - La complexité
  - L'étendue et la difficulté de la mission confiée
- ✓ Les honoraires sont calculés selon trois modes principaux
  - La rémunération au forfait
  - La rémunération au pourcentage du coût des travaux
  - La rémunération à la vacation horaire.

## 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 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 construction dépendra autant de la qualité de sa conception que du sérieux avec lequel les travaux auront été réalisés*

Votre Architecte conçoit votre projet en tenant compte du climat et du site dans lequel il 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 comporter, en plus de votre projet, 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 projet doit avant tout vous plaire, il doit aussi respecter l'environnement dans lequel il s'inscrira*

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

## Quel est le rôle de l'Architecte ?

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 maison 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.

*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 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 de 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 de 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.

## Quand doit-on faire appel à un Architecte ?

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.

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 m<sup>2</sup>

Si les travaux d'aménagement d'une construction existante ne portent pas la surface à plus de 170 m<sup>2</sup> ou relèvent de la liste des travaux soumis à simple déclaration préalable.

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 avec plusieurs Architectes si l'importance des travaux le justifie est essentiel car la confiance entre vous et lui est une donnée fondamentale pour la réussite de votre projet.

Des organismes existent pour vous aider dans vos démarches en complétant votre information.

Vous pouvez, pour ce faire, vous rapprocher du Conseil d'architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de votre département qui vous informera gratuitement du déroulement des étapes préalables à l'établissement d'un projet et des contraintes du lieu sur lequel vous souhaitez intervenir.

Un Architecte du CAUE vous conseillera sur les meilleures possibilités d'intégration de votre projet sur le terrain et vous proposera, éventuellement, des modifications de nature à vous satisfaire au mieux, en accord avec les règles d'urbanisme de plus amples informations.

## Quelles sont les différentes missions de 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.

### ***La 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.

#### *1 - 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 délivrée 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.

## 2 - 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 m<sup>2</sup> ;
- ✓ *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)

## Le pourcentage des missions :

<b>Mission A</b>	
Etudes préliminaires et avant projet sommaire	16%
Avant projet définitif et dossier de permis de construire	16%
<b>Mission B</b>	
Projet détaillé de conception et consultation des entreprises	20%
Assistance à la passation des marchés d'entreprises	4%
<b>Mission C</b>	
Direction des travaux	40%
Assistance à la réception des travaux	4%

## **MISSION A :**

### ***La préparation de votre dossier de 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.

#### *1 - 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".

#### *2 - 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

## ***Le permis de construire***

### *1 - 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

### *2 - 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 défrichement 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.

## **MISSION B :**

### ***L'ouverture du chantier***

#### *1 - 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.

#### *2 - 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.

#### *3 - 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).

## **MISSION C :**

### ***La 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.

### ***La 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.

## Quelles garanties vous offre l'Architecte ?

### ✓ Garantie de compétence :

Grâce à ces études suivies et à l'expérience acquise durant sa carrière professionnelle, l'Architecte possède les compétences générales permettant d'apporter un conseil précieux pour la réalisation d'un projet.

Ses connaissances techniques lui permettent de mettre en œuvre et de proposer des solutions aux demandes formulées par le client, et de résoudre les problèmes qu'il pourrait rencontrer. Ainsi, la réhabilitation, le désamiantage, l'organisation de la sécurité sur les chantiers, la paysagisme, les études d'impact et environnementales, le diagnostic immobilier, l'expertise, l'infographie sont les domaines où l'Architecte cultive 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 :

L'Architecte doit signer une convention comportant la description de la nature et de l'étendue de ses missions ou de ses interventions, ainsi que les modalités de sa rémunération.

L'Architecte est également soumis à une obligation de renseignement et de conseil.

### ✓ Garanties professionnelles :

#### ▪ 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 principale est de contrôler que ses membres ont réellement souscrit cette assurance. Le défaut d'assurance est passible de lourdes sanctions disciplinaires.

#### ▪ 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.

## Combien coûte un architecte ?

L'ordonnance du 1er 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 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 m<sup>2</sup>, 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.