

ORDRE NATIONAL DES ARCHITECTES CONSEIL NATIONAL

C5, Résidence Moulay Ismaïl –Square Washington –Tél. 037 26 29 82 – Fax. 037 26 29 83 / RABAT
E-mail : conseilnationaldesarchitectes@gmail.com



CONTRAT D'ARCHITECTE

CAHIER DES CLAUSES GENERALES ADOPTE LE 14/01/2001

Pour la construction, la modification d'une construction existante, la restauration ou la rénovation

Le présent contrat fait référence aux textes de références suivants :

- Dahir formant code des obligations et contrats du 12 août 1913
- Dahir n° 016/89 du 10 septembre 1993 relatif à l'exercice de la profession d'architecte
- Dahir n° 1-69-139 du 25 jourmada I 1390 (29 juillet 1970) relatif à la propriété artistique et intellectuelle.
- Dahir n° 1-92-7 du 17 juin 1992 relatif aux lotissements, groupes d'habitation et morcellements.
- Dahir du 1-92-31 du 17 juin 1992 relatif à l'urbanisme.
- Circulaire de monsieur le Ministre de l'Intérieur n° 0399/DUA/DA/ 2 du 05 avril 1991
- Règlement intérieur en vigueur de l'Ordre National des Architectes

Il a été convenu d'un commun accord ce qui suit :

Article 1er : Objet du contrat .

Le maître de l'ouvrage,

Confie à : l'architecte, ou représentant légal du groupement ou société d'Architectes, la mission de concevoir, et suivre l'exécution jusqu'à son terme, du projet de :mission

Telle que définie dans le cahier des clauses particulières du contrat type unifié.

Le présent cahier des clauses générales définit les droits et obligations du maître de l'ouvrage et de l'architecte et constitue l'élément de référence entériné par la signature légalisée et enregistrée du Contrat Type unifié, cahier des clauses particulières.

Article 2 : Engagement et contrat d'architecte

Le maître de l'ouvrage s'engage avec l'architecte pour les missions définies dans l'article 7 du présent contrat. Il lui notifie par écrit les éléments et phases de ces missions ; chaque phase est réceptionnée et approuvée par écrit par le maître de l'ouvrage. Ce dernier désigne la personne physique ayant qualité pour le représenter et donner toutes informations à l'architecte.

Article 3 : Documents juridiques

Il appartient au seul maître de l'ouvrage de justifier, à l'égard des tiers, son droit de construire sur le terrain support du projet.

Sous son entière responsabilité, il communique à l'architecte tous renseignements relatifs à la propriété, aux limites séparatives, mitoyennetés et servitudes, aux baux et règlements de copropriété, etc...

Article 4 : Intervenants techniques agréés et documents à fournir à l'architecte

Sont à la charge du maître de l'ouvrage les frais et honoraires inhérents à l'intervention de professionnels agréés (ingénieurs spécialisés, topographes, laboratoires et bureaux de contrôle etc...) ainsi que la fourniture de tous documents et informations nécessaires pour l'étude et l'exécution du projet, dont notamment :

- ◆ Relevés de bâtiments existants, éléments de connaissance de l'état de la structure et des éléments porteurs, et leur aptitude à porter les extensions projetées, dans les cas de surélévation,
- ◆ Levés topographiques du terrain,
- ◆ Eléments de connaissance du sous-sol (sondages, plans de carrières etc),
- ◆ Extraits des règlements applicables à la zone et au type de bâtiment dont relève le projet,
- ◆ Le certificat de propriété
- ◆ Tout autre document nécessaire à l'étude et à la réalisation du projet,
- ◆ Etablissement de toutes les études techniques et des plans y afférents (structure porteuse du projet, lots techniques tels l'électricité, la plomberie, le chauffage, la climatisation etc...) et la réception de leur conformité lors de l'exécution des travaux correspondants,
- ◆ Réception, par les ingénieurs spécialisés, des lots techniques qu'ils ont étudiés.

Article 5 : Programme

Le maître de l'ouvrage fournit à l'architecte le programme détaillé de l'opération projetée, permettant de définir tous les éléments de la composition, leur importance, leurs relations et leurs exigences particulières.

Le programme doit être compatible avec le terrain dont dispose le maître de l'ouvrage. Si les constructions à réaliser sont assujetties à des normes ou prescriptions particulières, le programme doit comporter la référence précise des textes définissant ces sujétions.

Article 6 : Budget et délais de réalisation de l'opération :

Le maître de l'ouvrage établit et assure un budget compatible avec les données de son programme ; il assume l'étude et la recherche du financement correspondant, ainsi que le déblocage, en temps opportun, des crédits nécessaires à la rémunération des études et des travaux.

Le maître de l'ouvrage définit en concertation avec l'architecte, les délais d'exécution souhaités pour la réalisation de l'opération.

Article 7 : Mission de l'architecte

L'architecte sert, en toute conscience les intérêts de son client, conformément aux dispositions légales en vigueur et au code des devoirs professionnels de sa profession.

1. La mission de l'architecte comporte :

A- Missions obligatoires

- Concevoir ou modifier l'œuvre architecturale,
- Etablir tous documents architecturaux graphiques et écrits relatifs à la conception ou la modification de la construction, en particulier ceux à fournir à la commune pour l'obtention du permis de construire conformément à la réglementation en vigueur,
- Veiller à la conformité des études techniques réalisées par les ingénieurs spécialisés avec la conception architecturale,
- Suivre les travaux de construction, et en contrôler la conformité avec les plans architecturaux et les indications de l'autorisation de construire, et établir une attestation déclarant la fin des travaux et la conformité aux plans autorisés en vue d'obtenir le permis d'habiter ou le certificat de conformité.

B- Missions facultatives ou complémentaires

L'architecte peut être chargé d'accomplir, à titre facultatif ou complémentaire, toute autre mission entrant dans le cadre de ses compétences professionnelles. Les honoraires à percevoir en sus pour ces missions, sont librement définis entre l'architecte et le maître de l'ouvrage. Dans ce cas, un avenant au présent contrat sera annexé à ce dernier.

2. La mission de l'architecte se décompose comme suit :

L'architecte doit, dans un délai fixé d'un commun accord, et précisé pour les différentes phases ci-après, remettre au maître d'ouvrage les documents suivants, aux échelles conventionnelles appropriées, en fonction de l'ampleur du projet.

A – Etudes préliminaires

Elles consisteront à rassembler toutes les informations et indications nécessaires à la réalisation des études (données du site, dispositions réglementaires, etc...). L'architecte définira alors le parti général architectural proposé et établira une estimation sommaire du projet au mètre carré, sur la base de calcul des surfaces.

B – Avant Projet Sommaire (A.P.S)

Le dossier de l'A.P.S. se compose de :

- Un plan d'implantation orienté indiquant l'emprise du ou des bâtiments à réaliser par rapport aux emprises publiques, ainsi que les emprises éventuelles d'équipements publics prévus par les plans d'urbanisme.
- Les plans d'architecture aux échelles appropriées (situation, masse, différents niveaux, assemblages, coupes, façades), et tout autre dessin ou document que l'architecte juge utile de joindre au dossier.
- Une note de présentation à la fois descriptive, explicative et justificative du projet énumérant les ouvrages à réaliser et indiquant leurs caractéristiques fonctionnelles, leur répartition et leurs liaisons dans l'espace. Elle comprend aussi un descriptif sommaire des prestations proposées, le tableau des surfaces utiles et hors œuvre et une estimation sommaire du projet.

C – Dossier d'Autorisation de Construire (D.A.C.)

L'architecte assiste le maître de l'ouvrage à la constitution, au dépôt et à l'obtention de l'autorisation de construire.

Les documents graphiques et imprimés complétés, constitutifs du dossier d'autorisation de construire, seront fournis conformément aux exigences des règlements en vigueur. L'architecte procédera au complément de son dossier A.P.S. par un plan de toiture indiquant les évacuations d'eaux pluviales, l'indication d'implantation des réseaux suivants : assainissement, branchement aux réseaux divers, sécurité incendie, colonne montante, téléphone, etc... ainsi que toute indication nécessaire à l'obtention du permis de construire. L'architecte établira le dossier de demande de permis de construire en autant d'exemplaires que nécessaire.

L'architecte se chargera du suivi administratif de son projet de manière à le mettre en conformité avec toute réglementation, et ce jusqu'à l'obtention du permis de construire.

Toutefois, il n'appartient qu'au maître de l'ouvrage d'intenter le cas échéant, toutes réclamations, amiables ou contentieuses envers les tiers y compris l'administration.

Est à la charge de l'architecte la fourniture d'un carnet de suivi administratif délivré par le Conseil Régional de l'Ordre des Architectes et devant être joint au dossier d'autorisation de construire. L'architecte devra reporter régulièrement sur ce carnet, l'état d'avancement des travaux jusqu'à la fin du chantier.

D – Avant Projet Détailé (A.P.D) :

Cette phase est consacrée à la mise au point des choix détaillés architecturaux et techniques, ainsi que la définition de la nature et de la qualité des matériaux à utiliser. L'architecte remettra au maître de l'ouvrage les documents suivants :

- Plan de masse sur fond de plan coté, avec implantation de tous les bâtis, voiries, chemins piétonniers, aménagement divers au 1/500^{ème} ou au 1/200^{ème}.
- Plan des bâtiments avec implantation des côtes de seuil au 1/200^{ème} ou au 1/100^{ème}.
- Plans, coupes et façades des différentes composantes du projet à l'échelle appropriée, y compris les plans de terrasse et de couverture. Les zones répétitives ou caractéristiques seront détaillées à des échelles plus grandes.
- Plans des lots secondaires aux échelles appropriées, faisant figurer le repérage, la nomenclature et détails des menuiseries, l'implantation des foyers lumineux, prises, tableaux, colonnes montantes, gaines techniques, plan de positionnement définitif des appareils sanitaires et des installations complémentaires, plan de calpinage des revêtements.
- Plans des installations et schémas divers établis par les ingénieurs spécialisés.
- Un mémoire descriptif général précisant les choix définitifs sur la nature des matériaux, fournitures et appareillages à employer, lot par lot, pour tous les ouvrages du projet.

E – Projet d'Exécution (P.E)

E.1 – Plans d'exécution

a) le Projet d'Exécution a pour objectif de déterminer dans le détail, sous forme écrite et graphique, les disposition architecturales et techniques nécessaires pour l'exécution des ouvrages du projet.

b) Documents à remettre au maître de l'ouvrage :

- les plans d'A.P.D.,
- les plans de détails spécifiques,
- les plans de second œuvre avec les détails au 1/50^{ème} ou 1/20^{ème}, complétant ceux de l'A.P.D., afin de permettre aux entreprises une bonne compréhension du projet et son exécution,
- les plans sur lesquels seront reportés les raccordements des ouvrages du projet aux divers réseaux extérieurs existants (voirie, eau, électricité, égouts, téléphone, incendie, etc...) étant entendu que ces raccordements ont préalablement fait l'objet d'études et de plans mis au point par les ingénieurs spécialisés, choisis par le maître de l'ouvrage,
- le report des implantations ou réservations de tous les équipements spéciaux éventuels telles que définies avec l'ingénieur spécialisé qui les a préalablement étudiées et mises au point,
- le Cahier de Prescriptions Spéciales (C.P.S.), auquel sont annexées les Spécifications Techniques Détaillées (S.T.D.) et le bordereau des prix quantitatif et estimatif,

E.2 – Dossier de Consultation des Entreprises (D.C.E.)

- a) Le maître de l'ouvrage porte son choix sur le type et la forme dont les documents écrits doivent être présentés : au forfait sous ses diverses formes, au mètre, au mètre carré couvert, au rabais ou toute autre formule compatible avec la législation en vigueur en la matière. Il décide également si le marché est établi en lot unique ou séparé, avec prix fermes ou révisibles.
- b) L'architecte apporte son assistance au maître de l'ouvrage pour la préparation des D.C.E. et notamment la décomposition en lots.
- c) L'établissement du D.C.E. comprend les documents graphiques et les pièces écrites du P.E., auxquels sont joints les plans techniques, fournis par les ingénieurs spécialisés, qui permettent aux entreprises de présenter leurs offres de prix.

F- Adjudication et choix des entreprises :

L'architecte apporte son assistance au maître de l'ouvrage pour le dépouillement et l'analyse des offres de prix des entreprises, à travers une étude comparative des offres et une proposition de classement des entreprises concurrentes.

Il s'interdit de participer directement à la désignation des entreprises qui seront chargées de réaliser le projet. Toutefois, lorsque l'une d'elles lui paraît ne pas avoir les qualifications professionnelles et les garanties requises, il le signale au maître d'ouvrage et exprime les plus expresses réserves en cas de persistance du maître de l'ouvrage à lui confier tout ou partie de la réalisation des ouvrages. L'architecte dégage alors de plein droit sa responsabilité concernant les conséquences du choix d'une telle entreprise.

G- Suivi de l'Exécution des Travaux :

Après obtention de l'autorisation de construire et désignation de ou des entreprises chargée(s) de la réalisation, le maître de l'ouvrage ordonne le commencement des travaux après avoir pris possession de l'attestation d'ouverture du chantier délivrée par l'architecte après constat de l'installation de ou des entreprises sur le chantier.

L'architecte assure dans le cadre du suivi de l'exécution des travaux :

- a- Les prestations aussi bien générales que spécifiques (réception des implantations, fixation des côtes de seuil, contrôle de conformité des ouvrages, avis sur les cas litigieux, propositions de directives au maître de l'ouvrage pour la bonne réalisation des ouvrages).
- b- La rédaction de rapport sur l'avancement des travaux et les visites de chantier, deux fois par mois au moins; toutefois, le maître de l'ouvrage et l'architecte peuvent décider d'un commun accord l'augmentation de fréquence de ces visites de chantier.
- c- La vérification des plans de détail, éventuellement soumis par l'entrepreneur.
- d- L'élaboration des plans de détail ou modificatifs, apparus nécessaires lors de l'exécution de ces travaux.
- e- La vérification de la conformité des travaux aux pièces du marché, y compris au respect des délais contractuels.

Pendant toute la durée des travaux, l'architecte sera le seul interlocuteur des entreprises : il leur fournira toutes explications ou tous détails nécessaires à une bonne exécution des ouvrages.

L'architecte se prononce sur la sincérité des mémoires dressées par les entreprises et procède au visa des décomptes provisoires établis par les entreprises attestant la réalité de l'exécution des ouvrages.

Après la réception provisoire, l'architecte vise le décompte définitif qui lui est présenté par l'entreprise, accompagné de la situation récapitulative des travaux.

L'architecte assiste le maître de l'ouvrage pour l'obtention du permis d'habiter ou du certificat de conformité, et délivre à cet effet une attestation de conformité aux plans autorisés lors de l'achèvement des travaux.

H- Réception Provisoire et définitive des Travaux :

H.1- La Réception Provisoire des Travaux (R.P.T.)

L'architecte apporte son concours au maître de l'ouvrage pour la réception provisoire des travaux. Il formule ses réserves éventuelles par écrit, en assure la diffusion auprès des intéressés et agit auprès d'eux pour que suite soit donnée à celles-ci.

L'architecte apporte son assistance au maître de l'ouvrage en fin d'exécution des travaux pour la constitution et le contrôle du dossier des ouvrages exécutés remis par les entreprises qui comprend :

- a)- les notices de fonctionnement des divers appareillages et installations, le cas échéant,
- b)- un contre calque des plans exécutés où figurent notamment les cheminements cachés des fluides.

H.2- La Réception définitive des Travaux (R.D.T.)

L'architecte apporte son concours au maître de l'ouvrage pour la réception définitive des travaux. Il formule ses réserves éventuelles par écrit, en assure la diffusion auprès des intéressés et agit auprès d'eux pour que suite soit donnée à celles-ci.

Article 8 : Honoraires de l'architecte - Avenant

Hormis les cas d'assistance architecturale prévue par l'article 25 de la loi 016/89 et gérée par l'Ordre des Architectes et des constructions prévues par les dispositions de l'article 54 du dahir n° 1-92-31 relatif à l'urbanisme,

La détermination des honoraires est soumise aux règles suivantes :

1. Pour les constructions de la catégorie de projet 1 (Habitat Social) figurant dans le barème joint au présent Cahier des Clauses Générales (C.C.G), le taux d'honoraires minimum applicable est de 3%. Dans ce cas, l'architecte est dispensé de l'établissement du dossier de consultation des entreprises, de la prise des attachements, ainsi que de la gestion des décomptes des entreprises.
2. Pour les constructions d'habitat entrant dans le cadre du programme des 200.000 logements, le taux d'honoraires minimum applicable est de 3,5%.
3. Pour tous les autres cas, le taux d'honoraire minimum applicable est de 5%. Toutefois, ce taux pourra être ramené à 4,5% dans le cas de répétitivité d'éléments du projet et / ou dans le cas où le maître de l'ouvrage est l'entrepreneur de construction du projet concerné.

L'assiette de calcul des honoraires est basée sur le montant total des travaux T.T.C.; cette assiette de calcul peut être basée sur le montant total hors TVA au cas où la construction concernée bénéficie de l'exonération de la TVA accordée par l'état.

Les honoraires de l'architecte sont augmentés de la TVA en vigueur sur les honoraires, au moment de la facturation.

Tout avenant au projet, objet au présent contrat, modifiant en hausse ou en baisse le montant réel des travaux et les honoraires engendrés devra être soumis au visa et approbation des parties concernées (le maître de l'ouvrage, l'architecte, l'Ordre Régional des Architectes du lieu du projet, le service d'enregistrement du domicile de l'architecte).

Article 9 : Décomposition des honoraires et modalités de règlement

Les modalités de règlement et d'échelonnement des versements sont fixés d'un commun accord entre les deux parties contractantes. Toutefois, la partie des honoraires correspondant à la phase de l'obtention de l'autorisation de construire ne peut être supérieure au tiers (1/3) du montant total des honoraires. De même que pour la phase direction et suivi des travaux, la partie des honoraires ne peut être inférieure au tiers (1/3) du montant total précité.

Les modalités de règlement et l'échelonnement des versements sont fixés comme suit :

Phase	Contenu de la phase	Taux %	Cumul %	Base de calcul des honoraires	Délai de Remise des Documents. (en commun accord avec le maître d'ouvrage)	Nbre exemplaires à fournir au maître d'ouvrage
A	1 Signature du Contrat	.....	.....	Estimation de L'architecte	.....	2exp
	2 Etudes préliminaires (esquisses)	.....	.....	Estimation de L'architecte	.....	2exp
	3 Remise Avant-Projet Sommaire (APS)	.....	.....	Estimation de L'architecte	.....	2exp
	4 Remise du dossier d'autorisation de construire	.....	.....	Estimation de L'architecte	.....	Dépôt + 1exp
	5 Obtention du permis de construire	.....	.....	Estimation de L'architecte	.....	2exp
B	1 Etablissement Avant Projet Détaillé (APD)	.....	.....	Estimation de L'architecte	.....	2exp
	2 Remise des plans-détails d'exécution (PE)	.....	.....	Estimation de L'architecte	.....	2exp
	3 Dossier de consultation entreprises (DCE)	.....	.....	Estimation de L'architecte	.....	2exp
	4 Adjudication du ou des marchés des travaux	.....	.....	Montant du ou des marchés	.....	2exp
C	1 Direction et Suivi des travaux	.....	.....	Montant décompte / travaux	.....	2exp
	2 A la réception provisoire	.....	.....	Montant décompte définitif	.....	PV / 3exp
	3 A la réception définitive	.....	.....	Montant décompte définitif	.....	PV / 3exp

Article 10 : Délais et retards

Pour la bonne exécution du contrat, les délais d'exécution des études seront arrêtés d'un commun accord entre les deux parties, tels que défini au tableau de l'article 9 ci-dessus.

- a) **Retards dans la remise des études** : Les études doivent être remises au maître de l'ouvrage dans les délais convenus. Pour tout retard avéré imputable à l'architecte, une retenue de 0,05% de ces honoraires par jour ouvrable, à partir du quinzième (15^{ème}) jour de retard, sera appliquée aux honoraires de la phase objet du retard.
- b) **Retards dans le paiement des honoraires** : Les notes d'honoraires présentées par l'architecte doivent être réglées par le maître d'ouvrage dans un délai n'excédant pas 30 jours. Passé ce délai, les intérêts moratoires sont dus et calculés au taux de 0,05% du montant de la note d'honoraires par jour de retard.
- c) **En cas de manquement non justifié de l'architecte aux visites de chantier** : il lui sera appliqué une pénalité dont le montant sera convenu entre lui et le maître de l'ouvrage.

Article 11 : Modification du projet

Dans le cas où pendant le cours des travaux le maître de l'ouvrage désirerait la modification, la diminution ou l'augmentation des constructions, l'architecte devra s'y conformer.

Toute modification devra se faire avec l'accord de l'architecte - maître d'œuvre, et l'autorisation des autorités compétentes. Les plans modificatifs correspondants se feront à la demande et à la charge du maître de l'ouvrage.

Article 12 : Dispositions diverses

- a- **Arrêt des travaux** : En cas d'arrêt des travaux momentané ou définitif, l'architecte remettra au maître de l'ouvrage copies des plans et devis établis ; tous les dossiers d'adjudication non suivis d'exécution seront rémunérés comme indiqué à l'article 9 ci-dessus.
Si la suspension des travaux intervenait avant l'adjudication, l'estimation de l'architecte, approuvée par le maître d'ouvrage, servirait de base pour le calcul des honoraires.
- b- **Dépassement des délais** : Le suivi des travaux sera assuré par l'architecte jusqu'à l'expiration des délais contractuels arrêtés par le maître de l'ouvrage avec les différentes entreprises. Si ces délais venaient à être dépassés, pour des raisons qui ne sont pas imputables à l'architecte, celui-ci recevra des indemnités calculées de la manière suivante :
A/B x C = indemnités de retards en Dirhams.
A = 25% du montant total des honoraires pour le suivi des travaux.
B = nombre de mois du délai contractuel
C = nombre de mois de retard moins 3.
- c- **Défaillance de l'entreprise** : En cas de constat de carence d'une entreprise et de résiliation de son marché par le maître de l'ouvrage, l'architecte recevra des indemnités pour l'établissement des documents nécessaires à une nouvelle consultation. Ces indemnités seront calculées en appliquant le taux d'honoraires prévu dans la phase B2 majorée de 20% sur le montant des travaux restant à réaliser.
- d- **Changement de programme** : En cas de changement, par le maître de l'ouvrage du programme du projet, au stade de l'élaboration de l'A.P.S, l'architecte aura droit à une indemnité arrêtée d'un commun accord avec le maître de l'ouvrage.

Article 13 : Augmentation dans la masse des dépenses

Il est stipulé que les dépenses ordonnées par l'architecte devront rester dans la limite des dépenses autorisées. Tous travaux engendrant une augmentation dans les dépenses, seront assujettis à l'approbation écrite du maître de l'ouvrage.

Aussitôt qu'une cause d'augmentation soit dans la masse des travaux, soit dans les dépenses, apparaîtra, l'architecte devra immédiatement et sous sa responsabilité personnelle, en rendre compte au maître de l'ouvrage et lui demander ses instructions.

L'architecte restera naturellement responsable de toute erreur de ses projets ou de toute omission ne se rapportant pas à une cause cachée. Il prendra néanmoins sous sa responsabilité, en cas d'urgence et en attendant des ordres, les mesures qu'il jugera convenables.

Tout dépassement sur les dépenses autorisées qui serait réalisé en violation des règles ci-dessus, serait laissé à sa charge et ne donnerait droit à aucune augmentation d'honoraires.

Article 14 : Frais de reproduction

L'architecte devra remettre à l'entreprise adjudicataire des travaux deux (2) exemplaires du jeu de plans et dessins de détails du projet. Tout exemplaire supplémentaire demandé à l'architecte, sera payé à ce dernier aux prix courant en vigueur dans le commerce pour les feuilles dactylographiées et les copies de plans.

Article 15 : Contrôle de chantier et attachements

L'architecte ne pourra s'opposer à la présence sur le chantier des agents dûment mandatés par le maître de l'ouvrage pour surveiller l'exécution des travaux

L'architecte devra donner à ces agents tous renseignements utiles à leurs fonctions.

L'architecte et le maître de l'ouvrage permettront également aux représentants du Conseil Régional de l'Ordre des Architectes, l'accès au chantier pour qu'ils puissent apprécier le respect par l'architecte des lois et règlements en vigueur ainsi que de ses engagements contractuels.

La présence de surveillants ne dégage pas l'architecte de sa responsabilité, telle qu'elle est définie par les textes spéciaux applicables aux travaux, et par la législation marocaine.

- Un carnet d'attachement qui devra constamment être tenu à jour, il sera présenté à toute réquisition du maître d'ouvrage.

- Un Cahier de Chantier tenu à jour sera mis à la disposition de l'administration ou des représentants de l'Ordre National des Architectes.

Article 16 : Indemnités de déplacement

L'architecte percevra le remboursement des frais engendrés par l'éloignement du chantier :

a/ à raison de dhs pour les frais de déplacement relatifs à tout chantier éloigné de plus dekm du lieu de sa domiciliation.

b/ pour les autres frais de déplacement (hébergement – restauration) sur la base d'une indemnité forfaitaire journalière dedhs.

Article 17 : Information du maître de l'ouvrage :

L'architecte s'engage à prendre les mesures nécessaires en vue de soumettre au maître de l'ouvrage, les projets d'adjudication, à l'avertir au moins cinq jours (5) à l'avance de la date fixée pour la réception des fonds de fouilles, des armatures de béton armé ou des essais d'étanchéité, de lui remettre dès qu'ils seront en sa possession les dessins de détails et calculs justificatifs de structures, établis par les ingénieurs spécialisés et vérifiés par un bureau de contrôle agréé, le cas échéant.

Article 18 : Responsabilité, sécurité et assurance :

Le maître de l'ouvrage veille à ce que les intervenants : (entreprises, architectes et ingénieurs spécialisés) souscrivent à une assurance professionnelle couvrant leurs responsabilités professionnelles conformément aux lois et règlements en vigueur. L'architecte n'assumera les responsabilités professionnelles définies par les lois et règlements en vigueur que dans la mesure de ses fautes professionnelles. Il ne pourra être tenu pour responsable des fautes commises par d'autres intervenants.

Articles 19 : Propriété artistique et intellectuelle :

L'architecte conserve l'entière propriété intellectuelle et artistique de ses documents graphiques et écrits ainsi que des maquettes de son œuvre. Il garde l'exclusivité de ses droits de reproduction, de représentation et de réutilisation et peut s'opposer à toute atteinte ou déformation ou mutilation de son œuvre, préjudiciable à son honneur et à sa réputation, conformément à la réglementation en vigueur, relative à la protection des œuvres littéraires et artistiques (Dahir n° 1.69.135 du 29 juillet 1970.)

Le maître de l'ouvrage s'engage à faire mention du nom de l'architecte dans toutes les occasions où il utilisera l'œuvre de celui-ci.

Article 20 : Indisponibilité :

Si, par suite de maladie grave, de décès ou pour toute autre cause, l'architecte se trouve dans l'impossibilité d'achever sa mission, son remplaçant est proposé par lui-même ou ses ayants droits au maître d'ouvrage. A défaut, le Conseil Régional de l'Ordre des Architectes se substitue à eux en désignant ce remplaçant, conformément aux règlements qui régissent la profession.

En cas d'indisponibilité définitive, le remplaçant ne pourra être qu'un architecte dûment autorisé à porter le titre et à exercer la profession à titre privé indépendant ou d'associé d'une société d'architectes. Il ne pourra poursuivre la mission qu'après liquidation totale des honoraires dus à l'architecte initial pour les phases déjà entamées.

Article 21: Résiliation

Le présent contrat peut être résilié dans les cas suivants :

- Si l'architecte abandonne la direction effective de son agence.
- Si le maître de l'ouvrage ne remplit pas ses engagements vis à vis de l'architecte.
- En cas de retrait temporaire ou définitif de l'autorisation d'exercer de l'architecte.
- En cas d'insuffisance caractérisée ou inexécution par l'architecte de l'une des clauses du présent contrat et notamment en cas d'absences suivies à plus de trois réunions bimensuelles de chantier.
- Si le maître de l'ouvrage n'obtient pas satisfaction après présentation de trois (3) esquisses dans le cadre des études préliminaires.
- A la demande de l'une ou l'autre des deux parties et ce préalablement à l'approbation de l'Avant Projet Sommaire.
- En cas de décès de l'architecte; la succession sera alors gérée en concertation avec le Conseil Régional de l'Ordre des Architectes.

Dans ces cas le maître de l'ouvrage ou l'architecte mettra l'autre partie en demeure de satisfaire ses obligations dans un délai de 10 (dix) jours avant d'entreprendre la résiliation du contrat.

La résiliation est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire à la dernière adresse connue du maître de l'ouvrage ou de l'architecte avec copie pour information transmise à l'Ordre des Architectes.

Dans les cas où la responsabilité de l'architecte n'est pas en cause, le maître de l'ouvrage versera à l'architecte une indemnité de résiliation de contrat équivalent à 10% du montant des honoraires correspondant aux missions non engagées. De même, les honoraires de toute phase engagée sur ordre écrit du maître de l'ouvrage sont entièrement dus à l'architecte.

Article 22 : Litiges

En cas de litige, les deux parties s'engagent à recourir à l'avis de l'Ordre des Architectes dans une première tentative d'arrangement à l'amiable avant de soumettre, le cas échéant, le litige devant les tribunaux compétents.

BAREME MINIMAL DES COURS DE CONSTRUCTION DU METRE CARRE HORS-ŒUVRE PAR CATEGORIE DE PROJET – HONORAIRES DE L'ARCHITECTE

Valable du au2001

Avant l'adjudication des travaux, la rémunération de l'architecte est calculée en faisant le produit d'un taux d'honoraires par le montant de l'estimation des travaux établie par l'architecte. Cette estimation est elle-même le produit du prix au mètre carré hors œuvre contenu dans le barème ci-dessous par la surface totale de tous les planchers couverts du projet (y compris les sous-sols). Les surfaces ouvertes (balcons par exemple) seront calculées à raison de 50% de la valeur du mètre carré couvert.

Ce barème mentionne la base minimale des coûts relatifs à chaque catégorie de projet à appliquer par l'architecte ; il est fixé et réactualisé le 1^{er} janvier de chaque année par l'Ordre National des Architectes ; après concertation avec une commission composée des partenaires du secteur (ministère de l'habitat, ministère des travaux publics, FNBTP, AMCI, FMCI et des représentants des promoteurs immobiliers) ; il peut être minoré ou majoré, suivant les spécificités des régions, sur proposition d'un Conseil Régional donné, et décision de la Commission Nationale avant le 15 décembre de chaque année.

Après l'adjudication des travaux, la rémunération de l'architecte est revue à la hausse ou à la baisse pour correspondre au produit du taux d'honoraires par le montant total des travaux exécutés, toutes taxes comprises, la T.V.A. sur ces honoraires étant en sus.

Pour la catégorie 3, un taux dégressif de - 0,10 % par tranche de 20 M dhs de travaux, peut être appliqué aux honoraires de l'architecte sans pour autant aller en dessous du taux de 3,00 %.

Pour les catégories de 4 à 7 un taux dégressif de - 0,20 % par tranche de 20 M dhs de travaux, peut être appliqué aux honoraires de l'architecte, sans pour autant aller en dessous du taux de 4 %.

Catégorie 3

Taux d'honoraires en % dégressif	Tranches(en millions de dirhams)
3,50 %	jusqu'à 20 M dhs
3,40 %	entre 20 M dhs et 40 M dhs
3,30%	entre 40 M dhs et 60 M dhs
3,20%	entre 60 M dhs et 80 M dhs
3,10 %	entre 80 M dhs et 100 M dhs
3,00 %	au-delà de 100 M dhs

Les projets assistés par l'Etat doivent être réalisés par au moins un architecte par tranche de 250 logements.

Catégorie 4,5,6 et 7

Taux d'honoraires en % dégressif	Tranches(en millions de dirhams)
5%	jusqu'à 20 M dhs
4,80 %	entre 20 M dhs et 40 M dhs
4,60 %	entre 40 M dhs et 60 M dhs
4,40 %	entre 60 M dhs et 80 M dhs
4,20 %	entre 80 M dhs et 100 M dhs
4,00 %	au-delà de 100 M dhs

B A R E M E M I N I M A L

Catégorie Du projet	Type de construction	Estimation minimale Prix TTC dh/m2 de la construction	Taux minimum Honoraires de l'architecte
1	Habitat social (du RDC au RDC + 3, maximum, autre que la villa), dont la surface totale de planchers couverts ne dépasse pas 600 m2.....	1.000,00 (minimum)	3 %
2	2.1 Logement rural jusqu'à 300 m2 couvert 2.2 Hangar rural et autres équipements ruraux et agricoles	1 000,00 (minimum) 700,00 (minimum)	3 % 3 %
3	3.1 Habitat entrant dans le cadre du programme des 200.000 logements	1 300,00 (minimum)	3.5 % (*)
4	4.1 Habitat et bureau économique collectif..... 4.2 Habitat et bureaux moyen standing en immeuble collectif..... 4.3 Habitat et bureau haut standing en immeuble collectif.....	1 500,00 (minimum) 2 300,00 (minimum) 3 000,00 (minimum)	5 % 5 % 5%
5	5.1 Villa en bande ou jumelée 1 = inférieur ou égal à 250 m2 couvert 5.2 Villa en bande ou jumelée 2 = inférieur ou égal à 350 m2 couvert 5.3 Villa en bande ou jumelée 3 = de 350 m2 couvert et plus 5.4 Villa isolée	1 300,00 (minimum) 1 500,00 (minimum) 1 800,00 (minimum) 2 200,00 (minimum)	5 % 5 % 5 % 5 %
6	6.1 Hangars et dépôts industriels..... 6.2 Unité et plateaux industriels 6.3 Ecoles, Collèges, Dispensaires, Mosquées, petits équipements 6.4 Lycées, complexes industriels..... 6.5 Hôpital, Hôtel(de moins de 4 étoiles), Banque, Assurance	1 000,00 (minimum) 1 200,00 (minimum) 1 800,00 (minimum) 2 000,00 (minimum) 4 000,00 (minimum)	5 % 5 % 5 % 5% 5%
7	7.1 Hôtel (4 étoiles et plus) – grands équipements haut- standing 7.2 Aménagement café – snack – petite agence (décoration) 7.3 Modifications et surélévations	5 000,00 (minimum) Suivant estimation Suivant estimation	5 % 5 % 5 %

(*) : Ce taux d'honoraires résulte de deux minorations appliquées sur le taux de 5 % :

- une première minoration de 20 % en raison du caractère social de cette catégorie de projet (habitat 200 000 logements)
- une deuxième minoration de 10 % en raison de la répétitivité des éléments du projet

N.B :

1 : Pour les catégories de projets de 4 à 7 une minoration de 10% du taux d'honoraires est appliquée dans le cas où le maître de l'ouvrage est un entrepreneur de la construction concernée.(justifié par la présentation d'un registre de commerces et d'une patente).

2 : Tous les dossiers ayant bénéficiés d'un abattement fiscal ou d'une aide de l'état bénéficieront d'une minoration de 10 % des honoraires (sauf pour la catégorie 3, l'abattement étant déjà pris en compte dans le taux d'honoraires de 3,5 %)

3 : pour les coopératives, les œuvres sociales d'organismes publics ou privés, les amicales et mouvement associatif, une minoration de 20 % des honoraires de l'architecte est accordée en raison de leur caractère social et associatif.