

# ROYAUME DU MAROC ORDRE DES ARCHITECTES

## CONTRAT-TYPE

### Pour les lotissements et morcellements

Textes de références au contrat:

- Dahir formant code des obligations et contrats du 12 août 1913
- Dahir n° 016-89 du 20 Octobre 1993 relatif à l'exercice de la profession d'Architecte
- Dahir n° 1-69-139 du 25 Joumada I 1390 ( 29 Juillet 1970 ) relatif à la propriété artistique et intellectuelle.
- Dahir n° 1-92-7 du 17 Juin 1992 relatif aux lotissements, groupe d'habitations et morcellements
- Dahir n° 1-92-31 du 17 Juin 1992 relatif à l'Urbanisme
- Décret n°
- Circulaire de Monsieur le Ministre de l'Intérieur N° 0399/DUA/DA/2 du 05 Avril 1991

Entre,

D'une part,

Mr./Mme. .... représentant

N° C.I.N ..... délivrée le.....

Adresse .....

Désigné ci-après le maître de l'ouvrage ;

Et d'autre part,

Mr./Mme. .... Architecte

Agissant en qualité .....

Inscrit à l'Ordre National des Architectes et autorisé à exercer sous le n°.....

e.n date du .....

Patente ..... CNSS ..... TVA.....

Désigné ci-après par l'Architecte,

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

**Article 1<sup>er</sup>** : Le maître de l'ouvrage, Mr./Mme. ....

Confie à Mr./Mme. ....

- Architecte,

La mission de conception architecturale et urbanistique du projet

Objet du titre foncier n° ..... sis à ....., selon les modalités prévues ci-après.

**Article 2** : La mission de l'Architecte comporte :

Les actes accomplis à titre légal et obligatoire pour les lotissements et morcellements :

- La conception urbanistique du projet ;
- L'établissement des documents relevant de la conception architecturale à fournir à l'autorité compétente pour obtenir l'autorisation

Pour toute mission complémentaire ou spécifique se reporter à l'Article 5 des droits et obligations de l'Architecte en annexe.

**Articles 3 :** Les honoraires de l'architecte.

Pour les projets d'urbanisme (schémas directeurs, Plans d'aménagement et de développement) les honoraires sont fixés par appel d'offres.

Pour les lotissements et morcellements, les taux des honoraires sont calculés suivant le tableau ci-dessous, de manière cumulative avec un montant fixe de base,

	<b>Superficie à étudier</b>	<b>Montant des honoraires</b>
1	Fixe	5 000 dh à 30 000 dh
2	De 1 à 5 ha	20 000 dh/ha
3	De 6 à 10 ha	17 500 dh/ha
4	De 11 à 15 ha	15 000 dh/ha
5	De 16 à 20 ha	12 500 dh/ha
6	De 21 à 30 ha	10 000 dh/ha
7	De 31 à 50 ha	7 500 dh/ha
8	Plus de 50 ha	5 000 dh/ha

**Article 4 :** Les modalités de règlement et l'échelonnement des versements sont fixés, à titre indicatif comme suit :

Pour les opérations de lotissement, l'échelonnement des versements est fixé comme suit :

<b>Phase</b>	<b>Contenu de la phase</b>	<b>%</b>	<b>Cumul</b>	<b>Nbre d'ex</b>	<b>Délais</b>
1	A la remise des Etudes Préliminaires (EP)	5%	5%		
2	A l'approbation des E.P par le Maître d'ouvrage	10%	15%		
3	A la remise du schéma d'armature	5%	20%		
4	A l'approbation du schéma d'armature	15%	35%		
5	A l'approbation de l'A.P. par le Maître d'ouvrage – Plan masse et Etudes Architecturales	25%	60%		
6	A l'approbation du P.E. par le Maître d'ouvrage	25%	85%		
7	Au dépôt de l'autorisation de lotir	5%	90%		
8	A l'obtention de l'autorisation de lotir	5%	95%		
9	A l'obtention de la réception provisoire	5%	100%		

#### **Article 5 : 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. Ils seront indiqués à l'article 4 et devront être respectés.

a- Retards dans la remise des études :

Les études doivent être remises au maître de l'ouvrage dans les délais fixés à l'article 4. En cas de non respect de ces délais et uniquement si cela relève de la responsabilité directe de l'Architecte, une retenue de 0,05% par jour à partir du 31<sup>ème</sup> 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 de l'ouvrage dans un délai n'excédant pas 30 jours. Passé ce délai, les intérêts moratoires sont dûs et calculés au taux de 0,05% par jour de retard.

**Article 6 :** Après l'approbation du schéma d'armature, les documents relevant de la conception Architecturales sont établis par l'Architecte et comprennent :

1 \* Tous documents graphiques aux échelles appropriées, tels que plans de masse, de situation, de repérage ou d'assemblage, toutes élévations, ordonnancements, fronts bâtis, et autres documents, jugés par l'Architecte utiles à la bonne compréhension du parti retenu.

2\* Le cahier des charges urbanistiques et architecturales, définissant :

a- le parti urbanistique, conformément à la réglementation en vigueur

- b- le parti architectural et toutes les indications de gabarits, volumes, prospects, éléments architectoniques, dont le respect est nécessaire pour donner au lotissement un aspect ordonné et homogène.

**Article 7 :** Dans le cas où l'Architecte est désigné pour le suivi des travaux de réalisation du lotissement ou morcellement, il lui sera accordé un supplément d'honoraires global de 25%, étant entendu que la responsabilité du géomètre topographe et des ingénieurs spécialisés reste engagée dans leurs domaines d'intervention.

#### **a- Arrêt des travaux**

En cas d'arrêt des travaux momentanément ou complet l'Architecte remettra au Maître de l'Ouvrage copie des plans et devis établis ; tous les dossiers d'adjudication non suivis d'exécution seront rémunérés comme il est indiqué à l'article 4 ci-dessus.

Si la suspension des travaux intervenait avant l'adjudication, l'estimation de l'Architecte, approuvée par le Maître de l'Ouvrage, servirait de base de 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 du fait de l'Architecte, celui-ci recevra des indemnités calculées de la manière suivante :

$$A = 25\% \text{ du montant total des honoraires pour le suivi des travaux} \quad \frac{A}{B} \times C = \text{indemnités de retard en dh}$$

B = nombre de mois du délai contractuel

C = nombre de mois de retard – 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 la nouvelle consultation, à raison de 50% du montant des honoraires correspondants aux travaux restant à réaliser, suivant alinéa 6 de l'article 4.

**Article 8 :** L'Architecte reste responsable de tous les éléments du projet relevant de sa compétence (tracé du lotissement, configuration des lots et aspect architectural). Il devra être sollicité par tous les intervenants pour fournir tout détail ou explication pour faciliter la bonne réalisation du projet.

**Article 9 :** En cas de modification du projet, pendant les études ou en cours de travaux, du fait du maître de l'Ouvrage, l'Architecte devra s'y conformer.

Si l'assiette foncière était augmentée ou diminuée, le calcul des honoraires sera revu en conséquence pour les phases de la mission non encore exécutées.

**Article 10 :** Dans le cas d'absence de plans et de règlements d'urbanisme l'Architecte ne sera en aucune manière responsable des décisions de l'administration quant aux suites à donner au projet de lotissement.

**Article 11 :** Les plans du lotissement "APRES BORNAGE" devront être vérifiés et visés par l'Architecte avant l'approbation de l'administration et dépôt auprès des services de la conservation foncière.

L'Architecte devra remettre à l'entrepreneur deux exemplaires, plans, dessins de détails. Tout exemplaire supplémentaire demandé à l'Architecte, sera payé à ce dernier aux prix courants en vigueur dans le commerce pour les feuilles dactylographiées et les copies de plans.

**Article 12 :** L'Architecte ne pourra s'opposer à la présence sur les chantiers des agents désignés par l'Administration pour surveiller l'exécution des travaux. L'Architecte devra donner à ces agents tous renseignements utiles à leurs fonctions.

La présence de surveillants de l'Administration 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.

L'Architecte devra tenir :

- Un carnet d'attachement qui devra constamment être tenu à jour , il sera présenté à toute réquisition du Maître de l'Ouvrage.
- Un cahier de chantier tenu à jour et à la disposition de l'Administration

**Article 13 :** L'Architecte percevra le remboursement des frais qu'il pourra supporter du fait de l'éloignement des chantiers (au delà de 200 km aller - retour).

a/ à raison de ..... dh/km, ou au tarif RAM en vigueur.

b/ pour les autres frais de déplacement (hébergement - restauration) sur la base d'une indemnité forfaitaire de ..... dh la demi-journée.

**Article 14 :** L'Architecte s'engage à accepter la collaboration d'un technicien qualifié dûment mandaté par le maître de l'Ouvrage.

#### **Article 15 : Nature du contrat**

Le Contrat passé avec l'Architecte est strictement personnel.

**Article 16 : Résiliation**

Le présent contrat peut être résilié dans les cas suivants :

- Si l'Architecte abandonne la direction effective de son agence
- Le maître de l'ouvrage ne remplit pas ses engagements vis à vis de l'Architecte
- Retrait de l'autorisation d'exercer ou suspension de l'Architecte
- Insuffisance caractérisée ou inexécution par l'Architecte de l'une des clauses du présent contrat.
- Le maître de l'ouvrage reste insatisfait après l'établissement de 3 esquisses.
- En cas de décès de l'Architecte : la succession sera gérée en concertation avec 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 extra-judiciaire à la dernière adresse connue du maître de l'ouvrage ou de l'Architecte.

**Article 17 : Litiges**

En cas de désaccord entre les deux parties, le litige sera porté devant les tribunaux compétents après avoir tenté un arrangement à l'amiable auprès de l'Ordre des Architectes.

**Article 18 : Calcul des honoraires**

**Projet :** .....

**Terrain :**

Propriétaire : .....

T.F. N° : .....

Superficie du Terrain : .....

**Superficie Aménagée :** .....m<sup>2</sup>

Calcul des honoraires .....

.....

.....dh HT

TVA 20 %.....

Total T.T.C.....

Fait à .....le.....

**MAITRE D'OEUVRE**

**MAITRE D'OUVRAGE**

\_\_\_\_\_  
Visa de l'Ordre des Architectes

\_\_\_\_\_  
Visa servie d'enregistrement

**NB.** Le présent contrat dûment signé et enregistré au service d'enregistrement et du timbres du Ministère des finances, au frais de l'Architecte et à son lieu de la domiciliation. Il en sera remis un exemplaire au Conseil Régional.

## **DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ARCHITECTE**

Extraits de la loi 12/90, relative à l'Urbanisme

**Article 50-** "Le recours à un Architecte exerçant à titre libéral (et à des ingénieurs spécialisés) est obligatoire pour toute construction nouvelle, toute modification apportée à une construction existante qui nécessite l'octroi du permis de construire, tous travaux de restauration des monuments."

**Article 53-** "Pour une opération de construction ou de modification d'une construction existante, l'Architecte est obligatoirement chargé de la conception ou de la modification architecturale de l'œuvre, de l'établissement de tous documents architecturaux graphiques et écrits, de la vérification de la conformité des études techniques et du suivi de l'exécution des travaux".

Extraits de la loi 25/90, relative aux lotissements :

**Article 13 :** "Le recours à une Architecte exerçant à titre libéral et régulièrement inscrit à l'Ordre est obligatoire pour la conception urbanistique du projet de lotissement et de l'établissement des documents relevant de la conception architecturale".

### **Article 1- Devoirs généraux :**

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

### **Article 2- Missions et prestations :**

L'Architecte apporte à son client son apport intellectuel, technique et artistique ; il participe à l'acte de bâtir, aménage et restructure l'espace et exerce ainsi sa mission de maître d'œuvre. Il assure les missions minimales prévues par la loi, et éventuellement les missions complémentaires qui lui sont confiées.

### **Article 3- Description des Missions et prestations :**

La mission minimum de l'Architecte se divise en trois parties :

- a) Etude et conception du projet, par l'établissement d'un avant-projet indiquant le parti architectural adopté, les techniques de construction et matériaux choisis, ainsi qu'une estimation sommaire
- b) Etablissement du projet d'exécution explicitant les aspects techniques et tous les détails de l'opération, et établissement des différents descriptifs nécessaires à l'établissement des dossiers d'appel d'offres.
- c) La vérification de la conformité des études techniques avec le projet architectural, le suivi des travaux, la vérification des décomptes des entreprises, ainsi que la réception des travaux et délivrance de l'attestation de fin de chantier.

### **Article 4- Suivi des travaux :**

L'Architecte exécutera sa mission de suivi des travaux conformément aux règles professionnelles et déontologiques de sa profession. Il assistera le maître de l'ouvrage dans le suivi et la coordination des travaux des différents corps d'état ; il se rendra compte de leur bon état d'avancement et de leur conformité au projet. Il effectuera personnellement ou par un représentant qualifié les visites périodiques d'usage, étant expressément spécifié qu'une présence continue sur le chantier n'entre pas dans ses obligations. Au delà des délais fixés pour la réalisation, l'Architecte aura droit à un supplément d'honoraires.

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. Il sera donc en mesure de contrôler les propositions de décomptes, et de soumettre au maître de l'ouvrage les mémoires à régler

### **Article 5- Missions complémentaires ou spécifiques donnant droit à un supplément d'honoraires ou honoraires d'un commun accord**

- M5a- Aménagements d'intérieur, décoration ;
- M5b- Etablissement de programme ;
- M5c- Enquêtes spécifiques ;
- M5d- Etudes paysagères ;
- M5e- Etablissement de relevés de bâtiments existants ;
- M5f- Réalisation de maquettes ;
- M5g- Coordination et pilotage des travaux
- M5h- Mission de maîtrise d'ouvrage déléguée.
- M5i- Toute autre prestation entrant dans les compétences de l'Architecte et non prévues dans la mission minimale prévue par la loi.

### **Article 6- Désignation des entreprises :**

L'Architecte apporte son assistance au maître de l'ouvrage pour la désignation des entreprises chargées de réaliser le projet. Lorsque l'une d'elles lui paraît ne pas remplir les qualifications professionnelles et les garanties requises, il le signale au maître de l'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. Ceci dégage de plein droit la responsabilité de l'Architecte concernant le choix d'une telle entreprise.

### **Article 7- Honoraires de l'Architecte**

Les honoraires sont destinés à assurer la propre rémunération de l'Architecte, les salaires, frais généraux et particuliers de son cabinet ainsi que la couverture des responsabilités découlant de ses missions. Chaque note d'honoraires doit être réglée par le maître de l'ouvrage au plus tard trente jours après sa présentation. Passé ces délais, des intérêts moratoires (correspondant au taux des agios bancaires) pourraient être exigés. Les honoraires imposés par les instances de l'Ordre sont des taux minimum.

Pour toute prestation ne nécessitant pas l'établissement d'un contrat, l'Architecte est rémunéré à la vacation, suivant un taux fixé annuellement par l'Ordre des Architectes.

### **Article 8- Propriété artistique et intellectuelle :**

En toute hypothèse et nonobstant le paiement de ses honoraires, l'Architecte conserve l'entière propriété artistique et intellectuelle de ses documents graphiques (plans, avant-projets, esquisses, croquis, détails d'exécution ou maquettes) et de l'œuvre réalisée. Il garde l'exclusivité des droits de reproduction, de représentation ou de réutilisation, conformément à la réglementation en vigueur, relative à la protection des œuvres littéraires et artistiques (Dahir n°1-69-135 du 29/7/70). 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. Il s'engage également à en faire mention pour toute action publicitaire de l'œuvre architecturale.

## **DROIT ET OBLIGATIONS DU MAITRE DE L'OUVRAGE**

### **Article 1 – Définition du Maître de l'Ouvrage :**

Le Maître de l'Ouvrage est l'entité pour le compte de laquelle l'Ouvrage est étudié ou construit, ou pour laquelle la prestation est effectuée.

### **Article 2- Engagement et contrat d'Architecte :**

Le maître de l'Ouvrage s'engage avec l'Architecte sur tous les actes professionnels pour lesquels la loi impose le recours obligatoire à un Architecte. Il lui fait commande par écrit de toutes les missions qu'il désire lui confier. Les approbations du maître de l'Ouvrage des différentes phases des missions commandées à l'Architecte se feront également par écrit. Le maître de l'Ouvrage désigne, éventuellement, la personne physique ayant qualité pour le représenter et pour donner toutes instructions à l'Architecte.

### **Article 3- Documents juridiques et techniques :**

Le maître de l'Ouvrage fournira à l'Architecte tous documents juridiques concernant le ou les terrains supports de l'opération projetée (certificat de propriété, contrat de bail, etc.).

Il lui fournira également tous documents techniques nécessaires à l'étude et à l'exécution projet, notamment :

- Relevés de bâtiments existants avec indication éventuelle de l'état de la structure et des éléments porteurs.
- Levés topographiques
- Eléments de connaissance du sous-sol

### **Article 4- Programme de l'opération :**

Le maître de l'Ouvrage fournit à l'Architecte le programme détaillé de l'opération projetée définissant tous les éléments constitutifs du projet, leur importance, leurs relations et leurs exigences particulières. Le programme doit être compatible avec le capital spatial dont il dispose et auquel la législation en vigueur donne droit. 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 5- Budget et délais de réalisation de l'opération :**

Le Maître de l'Ouvrage met en place et assure le déblocage en temps voulu d'un budget compatible avec les données de son programme, tel qu'il aura été défini par l'Architecte au stade de l'avant-projet.

Il indique les délais d'exécution souhaités à l'Architecte qui les adaptera aux exigences techniques du projet

### **Article 6- Choix du type de documents écrits :**

Le maître de l'Ouvrage porte son choix sur le type et la forme des documents écrits qui lui seront 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. Il décide également si le marché sera établi en lot unique ou séparé, avec des prix fermes ou révisables.

### **Article 7- Relations avec les administrations :**

Le maître de l'Ouvrage devra fournir tous documents exigés par l'Administration.

Il peut être assisté, à sa demande, par l'architecte, pendant toute la durée d'instruction du dossier de permis de construire, et jusqu'à l'obtention des autorisations réglementaires. L'Architecte le représentera pour les procédures de déclaration préalable ne nécessitant pas de permis de construire.

### **Article 8- Etablissement des études techniques :**

Le maître de l'Ouvrage est tenu, avant le démarrage des travaux, de faire établir tous les plans de structure (béton armé ou ouvrage métalliques) par des ingénieurs spécialisés. Il doit également prendre en charge les frais d'études des lots techniques (plomberie, électricité, climatisation, ascenseur, etc.) et désigner le bureau de contrôle qui assistera l'Architecte pour la vérification de la conformité de ces études avec ses plans.

### **Article 9- Ouverture de chantier :**

Après obtention de l'autorisation de construire, et la désignation de ou des entreprises chargée(s) de la réalisation, le maître d'ouvrage donne à l'Architecte son accord pour le commencement des travaux. L'Architecte établira alors :

- a) Une "attestation d'ouverture de chantier" destinée à l'administration ;
- b) Un ordre de service pour commencer les travaux, destiné à chacune des entreprises adjudicataires.

### **Article 10- Interventions et instructions :**

Le maître de l'Ouvrage s'interdit de donner directement des ordres aux entrepreneurs présents sur le chantier, ou d'imposer des modifications ou des prescriptions particulières sans l'accord de l'Architecte, qui reste lui-même tributaire des législations en vigueur.

### **Article 11- Etablissement des mémoires ou décomptes d'entreprises :**

Le maître de l'Ouvrage s'engage à n'effectuer aucun règlement aux entreprises sans le visa de l'Architecte attestant la réalité de l'ouvrage et sa conformité avec le projet. Les paiements doivent se faire dans le respect des délais prévus aux marchés.

Lorsqu'une entreprise se trouve dans l'incapacité ou refuse de présenter ses mémoires et ses décomptes pour vérification, ou si la forme (ou le fond) de ces documents ne sont pas conformes aux traditions en la matière, le maître de l'ouvrage peut charger l'Architecte de leur établissement. De même, lorsque le maître de l'ouvrage envisage le résiliation d'un marché d'entreprise, il peut charger l'Architecte de l'établissement d'un rapport qui pourrait justifier pareille décision.

### **Article 12- Délai de versements des honoraires :**

Le maître de l'Ouvrage est tenu de respecter les délais de paiement fixés pour le règlement des notes d'honoraires qui lui sont présentées par l'Architecte, qui sont de trente jours après l'accomplissement et l'approbation de chaque phase de la mission.