

# ORDRE NATIONAL DES ARCHITECTES CONSEIL NATIONAL

C5, Résidence Moulay Ismail – Square Washington – Tél. 037-26-29-82 - Fax 037-26-29-83 Rabat  
Email : cnoa@cyberinfo.net.ma



## CONTRAT D'ARCHITECTE CAHIER DES CLAUSES PARTICULIERES Conformément au Cahier des Clauses Générales du 14/01/2001 CNOA n° ..... CR de ..... n° .....

### Entre

Mme/Mr. .... Représentant .....  
Agissant en qualité de : .....  
C.I.N. N° ..... Délivré à Rabat .....  
Adresse : .....

Désigné ci-après par « le maître d'ouvrage » ; d'une part

### ET,

Mme./Mr. .... architecte  
Inscrit à l'Ordre National des Architectes, et autorisé à exercer sous le n° ..... du .....  
Domicilié au .....  
Conseil Régional du : .....  
Patente n° : ..... T.V.A. n° ..... C.N.S.S. n° .....

Désigné ci-après par « architecte - maître de l'oeuvre »; d'autre part,  
.....

**Le Maître d'ouvrage ayant prix connaissance et accepté l'ensemble des termes du cahier des clauses générales adopté par l'Ordre National des Architectes le 14/01/2001 ainsi que les textes de lois et règlements auxquels il se réfère**

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

**Article 1 : Objet du contrat**

Le maître d'ouvrage, Mme./Mr. ....  
.....  
Confié à Mme./Mr ..... 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 :  
.....  
Sur un terrain objet du Titre Foncier n° : .....  
Sis à : .....  
Préfecture/ Province : ..... Commune de .....  
Selon les modalités détaillées ci-après

**Article 2 : Obligations de l'architecte**

M ..... s'engage, en tant qu'architecte - maître d'oeuvre, à :

- Etablir les documents graphiques et écrits nécessaires pour le dossier de demande d'autorisation de construire et pour l'exécution des ouvrages.
- Assurer le suivi des travaux et veiller, après ouverture du chantier et pendant les travaux, au respect des plans autorisés « **NE VARIETUR** »
- Adresser une notification au Maître d'ouvrage et signaler sur le cahier de chantier, toutes modifications apportées aux plans autorisés pendant les travaux.
- Etablir, le cas échéant et à la demande du maître d'ouvrage, tous plans modificatifs rendus nécessaires par le déroulement des travaux; en aviser l'autorité compétente.
- Délivrer, en fin de chantier, une « **attestation de fin des travaux** ».

**Article 3 : Obligations du maître d'ouvrage**

M ..... en tant que maître d'ouvrage,

- S'engage à fournir à l'architecte tous les documents nécessaires à la conception et à l'établissement des plans demandés (plans topographiques et parcellaires, études des sols, relevés, etc.) ainsi que toute pièce administrative à verser au dossier de demande d'autorisation de construire.
- Il est tenu de faire dresser, à ses frais, par des ingénieurs spécialisés, les études techniques imposées par les règlements en vigueur (plans de béton armé, électricité, plomberie, chauffage, climatisation, etc.)
- Il s'engage à aviser l'architecte par écrit du lancement de l'ordre de commencement des travaux une semaine à l'avance.
- Il permettra aux agents de l'administration et du Conseil Régional de l'Ordre National des Architectes de procéder aux visites et contrôles de chantier qu'ils jugent utiles pour s'assurer du respect par l'architecte des règles en vigueur et de la mission qui lui incombe.

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

Outre l'obligation de l'identification du chantier (affichage), il est tenu de garder sur les lieux des travaux, une copie des plans autorisés « **NE VARIETUR** » ainsi que le cahier de chantier.

**Article 4 : Présentation du projet et estimation provisoire des travaux**

Consistance du projet :  
.....

a - Superficie totale du terrain : .....

b - Superficie de plancher y compris sous sol : .....

c - Coefficient d'utilisation du sol (CUS)....., soit : .....

d - Coefficient d'occupation du sol (COS)....., soit : .....

e - Hauteur moyenne des constructions : .....m....., soit ( R + 1).....

Estimation provisoire des travaux (valable jusqu'à la connaissance du montant réel total des travaux) :

Catégorie de bâtiment (.....) au prix de..... dh/m<sup>2</sup>

Surface couvertes hors oeuvres : .....m<sup>2</sup>x..... dh/m<sup>2</sup> =..... dh

**Article 5 : Description de la 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; sa mission comporte les trois phases détaillées ci-après :

<p><b>Phase A</b> - <u>Etudes et constitution du dossier de permis de construire</u></p> <p><u>I) Etudes préliminaires</u> 1 - Investigations diverses (collecte des documents nécessaires à l'élaboration du projet, dispositions réglementaires, etc.); 2 - Reconnaissance du site 3 - Etablissement d'esquisses (à faire approuver par le maître de l'ouvrage) 4 - Description qualitatif 5 - Estimation sommaire</p> <p><u>II) Autorisation de construire</u> 1 - établissement de l'avant-projet sommaire 2 - Constitution et assistance au maître d'ouvrage pour le dépôt du dossier de permis de construire 3 - Aviser de dépôt adressé au Conseil Régional (qui veille au respect des délais d'instruction) 4 - Satisfaction des remarques relevant des études architecturales 5 - Assistance à l'obtention du permis de construire</p>	<p><b>Phase B</b> - <u>Etablissement du Projet d'Exécution et du Dossier de Consultation des Entreprises</u></p> <p><u>I) Avant Projet Détaillé</u> <u>II) Elaboration des plans de détail d'exécution et des plans des lots secondaires</u> ( repérage et nomenclature des menuiseries, plans de l'appareillage électrique, des sanitaires, du calpinage des revêtements, etc.)</p> <p><u>II) Pièces écrites</u> 1 - Description des lots non techniques 2 - Bordereaux quantitatif et Estimation de ces lots 3 - Dossier des consultation des entreprises.</p>	<p><b>Phase C</b> - <u>Suivi des travaux,leur conformité, leur réception</u></p> <p><u>I) Suivi des travaux</u> 1 - Vérifier la conformité des études techniques avec les plans d'architecte autorisés. 2 - Etablir l'avis d'ouverture de chantier; en avisant l'Ordre des Architectes et l'Administration. 3 - Veiller au rétablissement des bornes du terrain par un ingénieur géomètre topographe agréé, et sa notification sur le cahier de chantier. 4 - Veiller à l'établissement de l'alignement par les services compétents. 5 - Arrêter avec les intervenants et le maître de l'ouvrage la périodicité et le jour de la réunion de chantier 6 - Veiller à la réception des fonds de fouilles, ainsi que des éléments de structure, par les ingénieurs spécialisés. 7 - Suivre les travaux et veiller à la conformité des ouvrages réalisés avec les plans d'architecte autorisés. 8 - Aviser, la cas échéant, le maître d'ouvrage, le conseil régional et l'administration de toute infraction nécessitant l'arrêt des travaux.</p> <p><u>II) Fin de chantier</u> 1 - Réception des ouvrages finis 2 - Etablissement de l'attestation de fin de travaux 3 - Dépôt du cahier de chantier au Conseil Régional de l'Ordre pour visa 4 - Veiller à la mise en conformité des plans autorisés avec les ouvrages réalisés 5 - Assistance au maître d'ouvrage pour l'obtention du permis d'habiter</p>
---	--	--

**Article 6 : Honoraires de l'Architecte - Avenant :**

Les honoraires de l'architecte sont calculés sur la base d'un taux d'honoraires de..... pour cent (.....% ) du montant réel total des travaux toutes taxes comprises, la TVA sur les honoraires étant en sus.

Calcul des honoraires : jusqu'à passation des marchés des travaux, le calcul des honoraires de l'architecte sera établi sur la base de l'estimation provisoire du projet, établie par l'architecte et approuvée par le maître d'ouvrage, conformément au barème des coûts de construction, donné en annexe au présent contrat. Les prix au mètre carré qui y figurent indiquent la base minimale des coûts de construction au mètre carré, relatifs à chaque catégorie de bâtiments.

N.B. : Les taux d'honoraires ne peuvent être inférieurs à trois pour cent (3%) pour la catégorie 1 (la mission de l'architecte comportant uniquement les phases A, C ainsi que les plans d'exécution), trois et demi pour cent (3,5%) pour le programme de 200 000 logements (mission complète) et cinq pour cent (5%) pour toutes les autres catégories de projets (la mission de l'architecte comprenant les phases A, B, C).

Montant des honoraires : .....dh x .....% = ..... dh hors T.V.A.

TVA en vigueur (.....%) : .....dh x ..... % = .....dh

Total honoraires TTC à percevoir .....dh

**Tout avenant au projet**, objet du 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 d'ouvrage, l'architecte, l'ordre régional des architectes du lieu du projet, le service d'enregistrement du domicile de l'architecte).

**Article 7 : Echelonnement des missions de l'architecte - modalités de règlement des honoraires**

Les modalités de règlement de l'architecte sont établies d'un commun accord entre le maître d'ouvrage et l'architecte en fonction de l'échelonnement des missions telles que figurées au tableau ci-dessus.

.....

Phase	Contenu de la phase	Taux %	CUMUL %	Base de calcul des honoraires	Délai de Remise des documents	Nbre exemple à fournir au M.O.	
A	1	Signature du contrat	.....	.....	Estimation de l'architecte	.....	2 exp
	2	Etudes préliminaires (esquisses)	.....	.....	Estimation de l'architecte	.....	2 exp
	3	Avant-projet sommaire (APS)	.....	.....	Estimation de l'architecte	.....	2 exp
	4	Dossier d'autorisation de construire	.....	.....	Estimation de l'architecte	.....	Dépôt+1exp
	5	Obtention de permis de construire	.....	.....	Estimation de l'architecte	.....	2 exp
B	1	Avant-projet détaillé (APD)	.....	.....	Estimation de l'architecte	.....	2 exp
	2	Plans d'exécution (PE)	.....	.....	Estimation de l'architecte	.....	2 exp
	3	Dossier de consultations entreprises (DCE)	.....	.....	Estimation de l'architecte	.....	2 exp
	4	Adjudication des marchés des travaux	.....	.....	Montant du ou des marchés	.....	2 exp
C	1	Direction et suivi des travaux	.....	.....	Montant décompte/travaux	.....	2 exp
	2	Réception provisoire	.....	.....	Montant décompte définitif	.....	P.V./ 3 exp
	3	Réception définitive	.....	.....	Montant décompte définitif	.....	P.V./ 3 exp

**Article 8 : Délais**

Les délais pour l'établissement des études et ceux nécessaires à la réalisation des travaux seront fixés d'un commun accord entre l'architecte et le maître d'ouvrage, et portés sur le tableau de l'article 7 ci-dessus.

L'architecte effectuera ses visites de chantier, au minimum deux fois par mois, il pourra se faire représenter par un professionnel de compétence équivalente agréé par le maître d'ouvrage.

Les délais pour la réalisation des travaux sont fixés à : .....(..... mois).

Au delà de ces délais, seraient appliquées les dispositions de l'Article 12 du Cahier Générales (C.C.G.).

a) **Retard 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 (15ème) 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 trente (30) jours. Passé ce délai, les intérêts moratoires sont dus et calculés au taux de 0,05% 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 convenu entre lui et le maître de l'ouvrage, est fixé à .....dh par visite.

**Article 9 : Indisponibilité, résiliation et litiges :**

Si, par suite de maladie grave, de décès, ou pour toute autre raison, l'architecte est dans l'impossibilité d'achever sa mission, son remplaçant est proposé au maître d'ouvrage par lui-même ou ses ayant - droits, ou à défaut par le Conseil Régional de l'Ordre National des Architectes.

Le présent contrat sera résilié de plein droit, un mois après une mise en demeure restée sans effet, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception, et contenant la déclaration d'user de la présente clause dans tous les cas d'inexécution ou d'infraction aux dispositions du présent contrat. En cas de résiliation du contrat décidée unilatéralement par le maître d'ouvrage (sans preuve des manquements professionnels de l'architecte), ce dernier aura droit au paiement, outre les honoraires dus pour les phases réalisées ou entamées sur ordre écrit du maître d'ouvrage, d'une indemnité égale à 10% du montant des honoraires correspondant aux mission non engagées.

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.

(1) Signé : l'architecte – maître de l'œuvre

(2) Signé : le maître d'ouvrage

(3) Visa du Service de l'Enregistrement  
du domicile de l'architecte (\*)

(4) Visa du Conseil Régional  
l'Ordre des Architectes du lieu du projet

(\*) Le présent contrat doit être visé par le service d'enregistrement du domicile de l'architecte et à la charge de ce dernier.