

## CONTRAT DE MAITRISE D'OEUVRE

Le présent contrat de maîtrise d'œuvre concerne l'opération définie ci-après :

Objet : Construction d'une maison individuelle

Adresse :

### PARTIES CONTRACTANTES : entre les soussignés :

Le maître d'ouvrage :

M. ...., contractant en son nom personnel

Adresse : téléphone : .....  
..... mail : .....@.....  
.....

**France**

Le maître d'oeuvre:

M. .... contractant sous l'enseigne .....  
Dûment habilité en qualité de maître d'œuvre,

Adresse : Téléphone : .....  
..... Mail : .....@.....  
.....

**France**

Siret / APE : .....

### DEFINITION :

Les termes « maître d'ouvrage » désigne la personne physique ou morale pour le compte de laquelle la mission est créée et qui en paye les honoraires.

### PROGRAMME :

Le maître d'ouvrage définit son programme, l'enveloppe financière dont il dispose et le délais d'exécution souhaité, produit le titre de propriété, fournit, selon le cas, à la demande du maître d'œuvre, les renseignements et documents suivants : levés de géomètre, relevés des bâtis et héberges, certificat d'urbanisme, servitudes, résultat et analyses de la campagne des sondages, règlements de copropriété ou de lotissements, documents photographiques ou autres permettant l'intégration du projet dans le site, etc...

### RESPONSABILITES ET ASSURANCES :

Le maître d'œuvre assumera les responsabilités professionnelles définies par les lois et règlements en vigueur et particulièrement celles édictées par les articles 1792, 1792-2, 1793-3 et 2270 du code civil, dans les limites de la mission qui lui est confiée par le maître d'ouvrage et sans obligation solidaire ni « in-solidum ».

Le maître d'œuvre joint son attestation d'assurance couvrant sa responsabilité professionnelle.

Le maître de l'ouvrage souscrit une assurance de dommage ouvrage dans les conditions fixées par la loi.

### **CONTENU DE LA MISSION :**

La mission confié au maître d'œuvre par le maître d'ouvrage se décompose en plusieurs phases, ci après définies.

Toute modification du programme ou de la réglementation entraînant de nouvelles études où la reprise partielle de celle-ci, donnera lieu à une rémunération complémentaire fixée préalablement par les parties : elle fera l'objet d'un avenant au contrat.

### **ETUDES D'AVANT-PROJETS :**

#### **- ETUDES D'AVANT PROJET SOMMAIRE**

Le maître d'œuvre précise la conception générale en plan et en volume, propose des dispositions techniques pouvant être envisagées ainsi qu'éventuellement les performances techniques à atteindre, précise un calendrier de la réalisation de l'ouvrage, établit une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux.

#### **- ETUDE D'AVANT PROJET DEFINITIF**

Elles sont fondées sur l'avant projet sommaire approuvé par le maître de l'ouvrage.

Le maître d'œuvre vérifie le respect des différentes réglementations, arrête les plans, coupes et façades, les dimensions de l'ouvrage ainsi que son aspect, justifie les solutions techniques retenues, détermine les surfaces détaillées de tous les éléments du programme et établit la notice descriptive précisant les matériaux. Le maître de l'ouvrage arrête certains choix d'équipements en fonction de l'estimation des coûts d'investissement et d'exploitation.

Le maître d'œuvre établit l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux, dans la limite d'une variation de 10% en euros constants.

### **DOSSIER PERMIS DE CONSTRUIRE :**

Le maître d'œuvre établit les documents nécessaires à la constitution du dossier de demande de permis de construire suivant la réglementation en vigueur : notamment, plan de masse, plan des niveaux, coupes et façades.

Il assiste le maître d'ouvrage pour la constitution du dossier administratif.

Le maître d'ouvrage signe tous les documents nécessaires y compris les pièces graphiques : cette formalité vaut approbation par lui du dossier d'avant projet.

Postérieurement au dépôt du permis de construire, le maître d'œuvre assiste son client dans ses rapports avec les administrations.

Le maître d'ouvrage informe le maître d'œuvre de toute correspondance avec l'administration et, dès réception du permis de construire, transmet au maître d'œuvre copié de l'arrêté et de ses annexes et procède à l'affichage réglementaire sur le terrain.

## **LES ETUDES DE PROJET DE CONCEPTION GENERALES :**

Le maître d'œuvre précise par des plans, coupes, et élévations les formes des différents éléments de la construction, la nature et les caractéristiques des matériaux et les principes de leur mise en œuvre, définit l'implantation, l'encombrement de tous les équipements techniques décrit les ouvrages et établit les plans de repérage nécessaires à la compréhension du projet, établit un coût prévisionnel des travaux par corps d'état, arrête le délais global de la réalisation de l'ouvrage.

## **ASSISTANCE POUR LA PASSATION DES MARCHES DE TRAVAUX :**

Le maître d'ouvrage examine avec le maître d'œuvre les modalités de réalisation de l'ouvrage, décide du mode de consultation des entreprises et de dévolution des marchés de travaux, après avis du maître d'œuvre, et dresse, avec celui-ci, la liste des entreprises à consulter.

Le maître d'œuvre rassemble les éléments du projet, nécessaires à la consultation, permettant aux entrepreneurs consultés d'apprécier la nature, la quantité, la qualité et les limites de leurs prestations et d'établir leurs offres à savoir :

- Plans, coupes, élévations cotées aux échelles suffisantes,
- Tous détails nécessaires aux échelles appropriées,
- Devis descriptifs détaillés par corps d'état,
- Cadres de décomposition des offres des entreprises,
- Programme envisagé du déroulement des travaux,

Le maître d'œuvre approuve le dossier de consultation et le fournit aux entreprises consultées.

## **MISE AU POINT DES MARCHES DE TRAVAUX :**

Le maître d'ouvrage choisit les entreprises, avec l'assistance du maître d'œuvre.

Le maître d'ouvrage et les entrepreneurs retenus pour l'exécution des travaux, signent les pièces du marché et les avenants éventuels.

Le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage conviennent d'une date d'ouverture de chantier.

## **LES ETUDES DE SYNTHESE :**

Quand les marchés de travaux sont attribués à plusieurs entrepreneurs chargés d'établir leurs propres plans d'exécution, le maître d'ouvrage confie au maître d'œuvre la mission complémentaire d'étude de synthèse, en vue d'assurer la cohérence des éléments d'ouvrage de tous les corps d'état.

Quand le marché est attribué à une entreprise générale ou à un groupement d'entreprises qui sont chargés d'établir leurs plans d'exécution, l'entreprise générale ou le mandataire du groupement doit les compléter par les plans de synthèses.

Dans ce dernier cas, le maître d'œuvre peut participer à la cellule de synthèse.

## **DIRECTION DE L'EXECUTION DES MARCHES DE TRAVAUX :**

Lorsque les études d'exécution sont partiellement ou intégralement réalisées par les entreprises, le maître d'œuvre examine la conformité de ces études d'exécution au projet et appose son visa sur les documents (plans et spécifications) pour assurer au maître d'ouvrage qu'ils traduisent bien les éléments du dossier de conception générale.

## **DIRECTION ET COMPTABILITE DES TRAVAUX :**

Le maître d'œuvre rédige et signe les ordres de services, mais le maître d'ouvrage doit aussi les signer le premier, ordonnant l'ouverture de chantier.

Le maître d'ouvrage doit aussi donner son accord ou signer les ordres de services modifiant les termes des marchés de travaux.

Le maître d'œuvre organise et dirige les réunions de chantier et en rédige les compte-rendus, qu'il diffuse à tous les intéressés, vérifie l'avancement des travaux et leur conformité avec les pièces du marché, vérifie les situations de l'entrepreneur dans un délais de 21 jours à compter de leur réception et établit les propositions de paiement, vérifie les mémoires établis par les entreprises dans un délais de 45 jours à compter de leur réception, établit le décompte définitif des travaux et propose le règlement pour solde.

Le maître d'ouvrage s'interdit de donner directement des ordres à l'entrepreneur ou d'imposer des choix techniques ou de matériaux.

Dans le cas contraire, il sera le seul responsable des conséquences éventuellement dommageables de son immixtion.

Le maître d'ouvrage formule sous huitaine ses observations sur les comptes-rendus de chantier.

Le maître d'œuvre proposera au maître d'ouvrage de verser les acomptes prévus au contrat signé par le maître d'ouvrage avec les entreprises.

## **ASSISTANCE AUX OPERATIONS DE RECEPTION – RECEPTION DES OUVRAGES :**

Le maître d'œuvre assiste le maître d'ouvrage pour la réception :

- Il organise une visite contradictoire des travaux en vue de la réception.
- Il rédige les procès verbaux et la liste des réserves éventuelles.
- Il suit le déroulement des reprises et constate, à la date prévue, la levée des réserves en présence du maître d'ouvrage.

Le maître d'ouvrage prononce la réception des ouvrages, avec ou sans réserves.

La réception constitue la date de départ des délais des responsabilités et des garanties légales.

A cette date, la garde de l'ouvrage est transférée de l'entrepreneur au maître d'ouvrage qui doit, dès lors, avoir contacté les assurances nécessaires.

## **REMUNERATION :**

En rémunération de la mission déterminée au dit contrat, le maître d'ouvrage versera au maître d'œuvre une rémunération de ..... Hors taxe (Euros).

Ce montant sera réactualisé en fonction du montant total des travaux, sur la base de 8% du montant global de l'opération.

Cette rémunération sera versée selon les modalités suivantes :

15%	acompte signature contrat	10%	Réception menuiserie
10%	dépôt permis de construire	10%	Réception plâtrerie
5%	passation des marchés	10%	Réception électricité
5%	ouverture de chantier	10%	Réception plomberie
15%	Réception gros-œuvre	5%	Réception enduit de façade
5%	Fin des travaux		

Le maître d'ouvrage règlera les notes d'honoraires présentées par le maître d'œuvre dès réception de celles-ci (délais maximum de 20 jours), si la facture régulièrement demandée, reste impayée, après mise en demeure adressée au maître d'ouvrage par courrier ou par Email,

Le Maître d'Oeuvre sera en droit de suspendre sa mission et de faire intervenir l'entité juridique nécessaire afin d'aboutir au règlement de sa facture.

A défaut de paiement dans les délais impartis des intérêts seront dus par de maître d'ouvrage, de plein droit et sans mise en demeure préalable, à un taux supérieur de 2 points au taux des avances de la Banque de France depuis la date à laquelle le paiement doit intervenir.

Tous les paiements seront exigibles à la réception du projet.

(En plus des honoraires déterminés, le maître d'ouvrage versera au maître d'œuvre la TVA au taux en vigueur.)

Nota 1 : Toute modification au permis de construire sera facturée .....€H.T.

Nota 2 : Si des études complémentaires rendues nécessaires par la nature du terrain ou la nature des travaux devaient être réalisées, elles seraient à la charge du maître d'ouvrage.

Nota 3 : Budget annoncé par le maître d'ouvrage pour l'ensemble de l'opération : .....€T.T.C.

### **INDISPONIBILITE:**

Si, par la suite de maladie, de décès ou pour toute autre raison grave, les gérants de la société sont dans l'impossibilité d'achever leur mission, leur remplaçant est proposé au maître d'ouvrage par eux mêmes ou leurs ayants droit.

### **RESILIATION – TRANSFERT – LITIGE :**

Le présent contrat sera résilié de plein droit par la partie qui n'est ni défaillante, ni en infraction avec ses propres obligations, un mois après la mise en demeure restée sans effet, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, et contenant la déclaration d'user du bénéfice de la présente clause, dans tous les cas d'inexécution ou d'infraction par l'autre partie aux dispositions du présent contrat.

En cas de résiliation sur l'initiative du maître d'ouvrage que ne justifierait par le comportement fautif du maître d'œuvre, ce dernier aura droit au paiement, outre ces honoraires liquidés du jour de cette résiliation, d'une indemnité égale à 20% de la partie des honoraires qui lui auraient été versés si sa mission n'avait pas été prématurément interrompue.

Le maître d'œuvre est en droit de renoncer à la poursuite de son contrat dès lors que les motifs en sont justes et raisonnables, soit à titre d'exemples :

- Impossibilité pour le maître d'œuvre de respecter les dispositions légales ou réglementaires,
- Choix par le maître d'ouvrage d'une entreprise ne présentant pas les garanties indispensables à la bonne exécution de l'ouvrage.

### **SECURITE SUR LE CHANTIER :**

Toutes les entreprises intervenantes sur le chantier feront le nécessaire, afin de veiller à la mise en conformité de la sécurité de leurs ouvrages.

En cas d'intervention du maître d'ouvrage, celui-ci engagera sa responsabilité en cas d'accident, en aucun cas il ne pourra se retourner contre le maître d'œuvre, ainsi que les entreprises.

*Ce contrat est sous réserve d'un refus de permis de construire dont la faute incomberait au Maître d'oeuvre*

Fait à .....

Le 24/09/09

En 2 originaux.

Le maître d'œuvre

Le maître d'ouvrage



MAITREDOEUVRE.com