

/CS

REPUBLIQUE POPULAIRE DU BENIN
PRESIDENCE DE LA REPUBLIQUE

DECRET N° 83-388 du 1er novembre 1983

portant organisation de la profession d'Architecte et instituant l'Ordre des Architectes en République Populaire du Bénin.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,
CHEF DE L'ETAT, PRESIDENT DU
CONSEIL EXECUTIF NATIONAL,

VU l'ordonnante N° 77-32 du 9 septembre 1977 portant promulgation de la Loi fondamentale de la République Populaire du Bénin et la Loi N° 83-001 du 3 Février 1983 qui l'a complétée,

VU le décret N° 82-441 du 30 décembre 1982 portant composition du Conseil Exécutif National et de son Comité Permanent,

SUR proposition du Ministre des Travaux Publics, de la Construction et de l'Habitat,

LE Comité Permanent du Conseil Exécutif National entendu en sa séance du 13 Juillet 1983,

DECREE :

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er : Le présent décret institue en République Populaire du Bénin, la profession d'Architecte et l'ordre des Architectes.

Article 2. - Quiconque désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation de construire doit faire appel à un Architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire, sans préjudice du recours à d'autres personnes participant soit individuellement, soit en équipe à la conception. Cette obligation n'exclut pas le recours à un Architecte pour des missions plus étendues.

Le projet architectural mentionné ci-dessus est défini par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

Même si l'Architecte n'assure pas la direction des travaux le maître d'ouvrage doit le mettre en mesure, dans des conditions fixées par le contrat, de s'assurer que les documents d'exécution et les ouvrages en cours de réalisation respectent les dispositions du projet architectural élaboré par ses soins.

Si ces dispositions ne sont pas respectées, l'Architecte en avertit le maître d'ouvrage.

Article 3. - Par dérogation à l'article 2 ci-dessus, ne sont pas tenues de recourir à un Architecte les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction de faible importance dont les caractéristiques et notamment la surface maximale de plancher sont à déterminer par Arrêté. Ces caractéristiques peuvent être différentes selon la destination des constructions.

Les maîtres d'ouvrage qui, en application des dispositions de l'alinéa 1er, n'ont pas fait appel à un Architecte sont tenus avant le dépôt de la demande du permis de construire, de consulter la commission technique chargée de l'examen des dossiers de permis de construire.

Le recours à l'Architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire ou à l'autorisation qui concernent exclusivement l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales où qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur.

Article 4. - Les modèles types de construction et leurs variantes industrialisés ou non, susceptibles d'utilisation répétée doivent avant toute commercialisation être établis par un Architecte dans les conditions prévues à l'article 2 ci-dessus et ce, quel que soit le maître d'ouvrage qui les utilise.

Article 5. - Les Autorités habilitées à délivrer les permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent au cours de l'instruction des dossiers de demandes du respect de cet intérêt.

Article 6. - L'Architecte est artiste, technicien et organisateur. Il exerce en son propre nom et sous sa responsabilité une profession libérale, intellectuelle non commerciale. Son œuvre doit s'intégrer et s'harmoniser aux conditions politiques, économiques et sociales de son milieu.

Article 7. - Sa mission a pour but d'une part de créer, de concevoir avec la collaboration de techniciens de son choix, d'établir des projets de construction, d'entretien et de décoration de toute nature, et d'autre part, d'organiser la réalisation des projets établis, d'en contrôler d'une façon permanente et conscientieuse la conformité dans l'exécution suivant les règles de l'art.

Il observe les prescriptions législatives et réglementaires applicables aux travaux dont il a la charge.

Il est chargé de la vérification des mémoires des Entrepreneurs et en contrôle le règlement sauf pour le cas de l'Administration où il accomplit cette mission conjointement avec les services compétents de l'Etat.

Il peut être en outre chargé de l'expertise immobilière.

CHAPITRE III : DE L'EXERCICE DE LA PROFESSION D'ARCHITECTE

Article 8.- Nul ne peut se prévaloir du titre d'Architecte s'il ne remplit l'une des conditions suivantes :

- Etre titulaire d'un diplôme d'Architecte ou d'un certificat équivalent obtenu soit au terme de cycle d'études supérieures soit à l'issue de cycle de formation professionnelle.

L'un et l'autre, devant être reconnus par l'Etat et après avis de l'Ordre.

- Etre reconnu qualifié par l'Etat sur présentation du Ministre chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme sur proposition de l'Ordre National des Architectes.

Les conditions de qualification du postulant seront précisées dans les dispositions du Chapitre X du présent décret.

Article 9.- Peuvent exercer la profession d'Architecte en République Populaire du Bénin, les personnes physiques de nationalité béninoise, titulaires du titre défini à l'article 8 inscrites à l'Ordre National des Architectes et qui jouissent de leurs droits civils, présentant les garanties de bonne moralité et remplissant les conditions ci-après :

- Etre domicilié physiquement en République Populaire du Bénin ;

- N'avoir subi aucune condamnation pour faits contraires à la probité et aux bonnes moeurs.

Article 10.- L'Architecte exerce selon l'un ou l'autre des modes suivants :

- A titre individuel;
- En qualité d'associé à un ou plusieurs autres Architectes inscrits au tableau de l'Ordre;
- En qualité d'associé majoritaire à tout autre professionnel du bâtiment ;
- En qualité de salarié dans un Cabinet d'Architecte ;
- En qualité de salarié dans une Société privée ;
- En qualité de salarié des services publics de l'Etat, de Société Nationale ou d'Economie mixte.

Article 11. - A titre individuel, l'Architecte est installé en Cabinet privé et emploie du personnel qualifié dont le service d'un ou plusieurs Architectes.

Article 12. - L'Architecte associé à un ou plusieurs Architectes et l'Architecte associé à tout autre professionnel du bâtiment peuvent se constituer en Sociétés d'Architecture.

Ces Sociétés peuvent prendre les formes suivantes :

- Sociétés civiles professionnelles ou interprofessionnelles ;

- Sociétés sous le régime de la Coopérative.

Les modalités de création et les conditions de fonctionnement de ces Sociétés seront définies par Arrêté.

Article 13. - Toute Société d'Architecture doit communiquer ses statuts et la liste de ses associés ainsi que toute modification apportée à ses statuts et à cette liste et doit être également enregistrée à l'Ordre des Architectes.

Article 14. - Lorsqu'une Société d'Architecture est constituée sous la forme d'association d'Architectes avec d'autres professionnels du bâtiment l'associé Architecte ou les associés Architectes doit ou doivent, à tout moment, être au moins à égalité en nombre avec les autres associés et détenir plus de la moitié du capital social.

L'adhésion d'un nouvel associé est subordonnée à l'agrément préalable de l'Assemblée générale de ladite société statuant à la majorité des deux tiers. Cette adhésion ne doit en aucune manière nuire à l'avantage pré-établi au profit des associés Architectes.

Article 15. - Les Architectes salariés de Sociétés privées dont la raison sociale est autre que l'Architecture ou l'étude architecturale des projets bénéficient des avantages des conventions collectives des cadres supérieurs salariés dans le secteur privé.

Article 16. - L'Architecte salarié dans un Cabinet privé ou dans une Société privée d'Architecture est engagé sur la base d'un contrat.

Il a droit à un salaire de base fixe défini selon les grilles de l'Ordre National des Architectes :

- Ce salaire ne devra en aucun cas être inférieur à ceux prévus par la Convention Collective des Cadres Supérieurs.

- Sa rémunération doit en outre inclure les divers avantages définis par la réglementation du travail en vigueur augmentée éventuellement d'une prime spéciale calculée en pourcentage des honoraires provenant des projets qu'il aura dirigés.

CHAPITRE III
DE L'ARCHITECTE SALARIE DES SERVICES PUBLICS
DE L'ETAT, DE SOCIETE NATIONALE D'ECONOMIE MIXTE

Article 17. - Est Architecte de l'Etat, tout Architecte Béninois inscrit à l'Ordre et qui, sur sa demande, est engagé dans un service public et semi-public ou toute autre structure de l'Etat.

Article 18. - La qualité d'Architecte de l'Etat est incompatible avec l'exercice de la profession à titre privé pour son compte personnel.

Article 19. - Les Architectes de l'Etat ont vocation :

1°) - d'exercer leur profession telle que définie dans le présent décret pour le compte de l'Etat, de l'Administration publique, de l'Entreprise d'Etat, ou de l'organisation publique ou semi-publique dont il relève.

2°) - d'entreprendre, sous l'égide du Ministère chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat, sur tout projet soumis au visa du dit Ministère, les tâches de vérification, de contrôle architectural et technique tant du point de vue de la conception que du point de vue des procédures et des méthodes de mise en oeuvre au regard de la réglementation et des textes officiels en vigueur.

3°) - de recevoir, par l'entremise du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, mandat pour représenter et défendre les intérêts de l'Etat, des Administrations et des collectivités publiques, dans toutes les questions relatives à la profession d'Architecte, tant en République Populaire du Bénin qu'à l'extérieur du Territoire National.

4°) - de prendre une part active à l'élaboration d'une politique d'aménagement du Territoire de l'Habitat et de l'Urbanisme, tant en milieu rural qu'en milieu urbain.

5°) - de participer activement à l'élaboration de la réglementation et des normes dans le domaine de l'aménagement du territoire de l'Urbanisme, de l'Habitat, de l'Assainissement et de veiller au respect scrupuleux des textes en la matière.

Article 20. - Les Architectes de l'Etat peuvent être commis individuellement ou collectivement à une tâche et de façon ponctuelle ou permanente. Ils exercent de droit dans les structures et unités administratives de l'Etat.

Article 21. - Les Architectes de l'Etat font partie du corps des Architectes et des Urbanistes de l'Etat. Ils relèvent du Ministère chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat et participent de plein droit à la vie des organisations sociales des travailleurs de ce secteur.

ccccccc

Ils sont régis par le statut général des Agents Permanents de l'Etat et des statuts particuliers du corps des Architectes et des Urbanistes de l'Etat.

Article 22. - Les Architectes de l'Etat, conservent la plénitude du droit de propriété intellectuelle sur la production d'oeuvre d'Architecture et d'Urbanisme de leur propre invention. Ils jouissent des avantages et prérogatives garantis par les lois en vigueur en la matière.

Article 23. - L'Architecte de l'Etat aura un salaire de base fixe. Il aura droit à une prime calculée en pourcentage du montant total des travaux auxquels il aurait pris part :

- Soit 1 % de la valeur du projet comme concepteur et chargé du suivi du chantier

- Soit de 0,5 % de la valeur du projet comme Architecte vérificateur.

Article 24. - La qualité d'Architecte de l'Etat ainsi que les droits et obligations qui en découlent cessent dès que l'Architecte qui en est investi n'est plus Agent Permanent de l'Etat.

CHAPITRE IV DE L'ARCHITECTE ETRANGER

Article 25. - Est Architecte étranger, tout Architecte non béninois qui demande et obtient l'autorisation d'exercer la profession d'Architecture en République Populaire du Bénin.

Article 26. - Cette autorisation est accordée, sous réserve de réciprocité dans le pays d'origine de l'Architecte Etranger, après avis du Ministère des Affaires Etrangères et de la Coopération et de l'Ordre National des Architectes sur examen d'un dossier comprenant

- 1 - une demande écrite sur papier timbré
- 2 - un extrait d'acte de naissance
- 3 - un curriculum vitae
- 4 - un extrait de casier judiciaire datant de moins de 3 mois
- 5 - un certificat de nationalité
- 6 - un diplôme d'Architecte reconnu par l'Etat
- 7 - une attestation de l'Ordre des Architectes

Cette autorisation peut être accordée pour une opération déterminée et être limitée à une période définie.

.....

Article 27. Les Architectes étrangers autorisés, en application des dispositions du présent décret, à exercer la profession, sont soumis à toutes les obligations relatives à l'exercice de la profession d'Architecte en République Populaire du Bénin.

Article 28. L'autorisation accordée à l'Architecte Etranger est assortie d'une association du postulant à un ou plusieurs Architectes béninois, dans un rapport de 60 % au moins pour les Architectes Nationaux et de 40 % pour l'Architecte Etranger.

Article 29. Pour des opérations ponctuelles sur financement extérieur lorsque l'Architecte ou le bureau d'études est étranger, il doit obligatoirement s'associer à un organisme compétent de l'Etat en matière d'Architecture et d'Urbanisme ou à un ou plusieurs Architectes béninois.

Article 30. L'autorisation accordée à l'Architecte étranger ne comporte pas d'inscription au tableau de l'Ordre et cesse de plein droit lorsque l'intéressé quitte définitivement le territoire de la République Populaire du Bénin.

CHAPITRE V

DES OBLIGATIONS DE L'ARCHITECTE

Article 31. Tout Architecte béninois en fin de formation qui aurait précédemment pris des engagements vis à vis de l'Etat est tenu de les respecter. Ce respect s'inscrit dans les limites des textes législatifs en vigueur en République Populaire du Bénin.

Article 32. Tout Architecte béninois, désireux de s'installer en Cabinet privé pour son propre compte, doit en faire la demande auprès du Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat, et en obtenir l'autorisation préalable. Le dossier comportera les pièces ci-après :

- Demande écrite sur papier timbré
- Attestation de fin de service civique, patriotique, idéologique et militaire
- Certificat de nationalité
- Copie certifiée conforme du diplôme attestant la qualité d'Architecte sous réserve de présentation de l'original du diplôme
- Attestation de l'Ordre National des Architectes
- Extrait de casier judiciaire datant de moins de trois mois
- Curriculum Vitae

Article 33. - L'examen des dossiers a lieu une fois par trimestre.

Les dossiers doivent être déposés au Ministère chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat un mois avant chaque session d'examen.

Article 34. - Les dossiers sont étudiés par une Commission Interministérielle présidée par le Ministère chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat et composée comme suit :

- Deux Représentants du Ministère chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat
- Un Représentant du Ministère du Travail
- Un Représentant du Ministère de l'Enseignement Supérieur
- Un Représentant du Ministère de la Justice Populaire
- Deux Représentants de l'Ordre National des Architectes.

Article 35. - Les décisions de la Commission seront notifiées au postulant dans un délai maximum de trois mois à compter de la date du dépôt de son dossier.

Article 36. - Toute personne exerçant la profession d'Architecte sur le Territoire de la République Populaire du Bénin se fait le devoir d'être le garant du respect de la réglementation, de la législation et des normes en vigueur en matière d'Architecture et de l'Urbanisme.

A ce titre :

- Il participe à l'élaboration des textes de loi et des réglementations en matière d'Architecture et d'Urbanisme

- Il se conforme à l'application desdits textes en vue de l'obtention du permis de construire.

Article 37. - Tout Architecte exerçant sur le territoire de la République Populaire du Bénin est tenu de contracter une assurance le couvrant pour ses risques professionnels.

Cette obligation n'exclut pas pour l'Architecte la possibilité de contracter d'autres assurances pour des opérations ponctuelles.

Il est chargé de faire contracter par l'Entrepreneur choisi pour l'exécution des travaux, des assurances couvrant tous les risques et garantissant la construction de l'ouvrage. Il peut également, faire obligation au Maître de l'ouvrage, de contracter une assurance pour des dommages ne relevant ni de son fait, ni du fait de l'Entrepreneur.

Article 38. - Tout Architecte exerçant en République Populaire du Bénin est tenu de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur en matière fiscale.

Il est régi par les textes réglementant les professions libérales et non commerciales.

Article 39.- Les rapports entre l'Architecte et le Maître de l'ouvrage doivent être conformes à ceux stipulés dans les documents relatifs au barème et au contrat-type d'Architecte faisant l'objet de l'annexe du présent décret.

CHAPITRE VI

DE L'ORGANISATION ET DU FONCTIONNEMENT DE L'ORDRE NATIONAL DES ARCHITECTES

Article 40.- Il est créé un Ordre National des Architectes groupant les personnes habilitées à exercer la profession d'Architecte dans les conditions fixées par le présent décret.

L'Ordre a pour mission :

de défendre les intérêts de ses membres et de veiller à l'épanouissement professionnel de chacun d'eux dans le cadre de la contribution collective des Architectes à l'édification nationale.

L'Ordre National des Architectes a la personnalité morale et l'autonomie financière.

L'Ordre est placé sous la tutelle du Ministère chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme.

L'Ordre est administré par un Conseil National.

Le Conseil National de l'Ordre a la charge de l'honneur, de la morale et des intérêts de l'Ordre et il est le seul interpréte des Architectes auprès des pouvoirs publics.

Article 41.- Le siège de l'Ordre est à Cotonou, il peut être transféré en tout autre lieu du Territoire National. Son fonctionnement est régi par un règlement intérieur approuvé par le Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat.

Article 42.- Le Conseil National de l'Ordre doit être associé par les pouvoirs publics à toutes les questions intéressant la profession d'Architecte et les différents domaines d'intervention de celui-ci ; notamment :

- L'organisation de l'exercice de la profession par une répartition rationnelle voire équitable des projets.
- L'organisation de l'enseignement de l'Architecture
- L'aménagement du territoire
- Problèmes de l'Habitat
 - a) en milieu rural
 - b) en milieu urbain
- Problèmes d'Urbanisme

► Problèmes d'Architecture

► Problèmes des grandes infrastructures.

En outre le Conseil National de l'Ordre se doit d'entretenir des relations privilégiées avec le Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat et ses services compétents.

Article 43. - Le Conseil National de l'Ordre a qualité pour agir en justice en vue notamment de la protection de la profession et du titre d'Architecte ainsi que le respect des droits conférés et des obligations imposées aux Architectes par le présent décret.

Il peut concourir à l'organisation de la formation permanente, de la promotion sociale et au financement d'organismes intéressant la profession.

Article 44. - Le Conseil National de l'Ordre des Architectes est composé de cinq (5) membres élus en Assemblée Générale par les Architectes inscrits au tableau de l'Ordre.

Le Conseil est élu pour deux (2) ans et ses membres sont rééligibles.

Il est pourvu dans les trois (3) mois au remplacement des membres manquants.

Les attributions des différents membres du Conseil seront définies par le règlement intérieur de l'Ordre.

Article 45. - Le Conseil National de l'Ordre se réunit sur convocation de son Président ou à la demande des 2/3 des membres du Conseil et au moins une fois par trimestre.

Les décisions sont prises à la majorité des voix de tous les membres.

Tout membre du Conseil National de l'Ordre qui, sans motif valable agréé par le Conseil, néglige d'assister à deux séances consécutives est déclaré démissionnaire du Conseil.

Article 46. - Le Conseil National de l'Ordre surveille l'exercice de la profession d'Architecte.

Il s'assure du respect des lois et dispositions réglementaires en matière d'Architecture et d'Urbanisme.

Il assure la défense des intérêts matériels de l'Ordre et en gère les biens.

Il veille à la discipline au sein de l'Ordre et au perfectionnement professionnel.

Il statue sur les demandes d'inscription au tableau de l'Ordre.

Il fixe le taux des cotisations.

Le Président assure l'exécution des décisions du Conseil et le fonctionnement régulier de l'Ordre.

Article 47. - L'Ordre National des Architectes est régi par un règlement intérieur.

Tout Architecte inscrit à l'Ordre est tenu de se conformer aux prescriptions dudit règlement.

Article 48. - Sont inscrits au tableau de l'Ordre National, les Architectes remplissant les conditions définies aux articles 8 et 9 du chapitre II du présent décret.

Les demandes d'inscription au tableau doivent être accompagnées des pièces justifiant que les postulants remplissent les conditions d'exercice de la profession.

Article 49. - Le Conseil National de l'Ordre statue sur les demandes d'inscription dans un délai de trois mois à dater de la réception du dossier complet du postulant. Sa décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir, devant la Cour Populaire Centrale.

Article 50. - Aussitôt agréés, les Architectes prêtent serment devant le Conseil National de l'Ordre assisté d'un Représentant du Ministre de tutelle. Ils s'engagent à exercer leur profession avec conscience et probité conformément aux prescriptions du règlement intérieur et aux dispositions des lois en vigueur sur le territoire de la République Populaire du Bénin.

Le Conseil National dresse le tableau de l'Ordre National des Architectes qui est tenu à la disposition du Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat, et publié annuellement dans un journal d'annonce légale.

Article 51. - L'inscription au tableau de l'Ordre, confère à l'Architecte le droit d'exercer sur toute l'étendue du Territoire National.

Article 52. - L'exercice de la profession d'Architecte à titre privé individuel, associé, ou en société d'Architectes est soumis à l'autorisation préalable du Ministre de tutelle après avis du Conseil National de l'Ordre des Architectes.

Article 53. - Tout manquement aux devoirs de la profession rend son auteur passible d'une sanction disciplinaire. Tout Architecte Béninois ou Architecte Etranger autorisé à exercer la profession en République Populaire du Bénin est soumis au contrôle disciplinaire exercé par le Conseil National de l'Ordre.

En cas de manquement à la discipline, le Conseil National de l'Ordre est saisi sur plainte des intéressés.

L'Architecte en cause, a le droit de prendre connaissance du dossier de la plainte dans les locaux du Conseil National de l'Ordre. Il est convoqué pour être entendu et peut se faire assister d'un avocat ou d'un Architecte membre de l'Ordre.

CHAPITRE VII

DEONTOLOGIE ET DISCIPLINE

Article 54.— La profession d'Architecte est protégée et garantie par la loi en République Populaire du Bénin.

Article 55.— Quiconque exerce illégalement la profession d'Architecte est puni des peines prévues à l'article 259 du code pénal.

Article 56.— Exerce illégalement la profession d'Architecte celui qui ne remplit pas les conditions définies par le présent décret.

Exerce aussi illégalement la profession tout Architecte qui, suspendu ou rayé de la profession, continue de l'exercer d'une manière ou d'une autre.

Article 57.— Sont nuls et de nul effet tous actes, traités ou conventions tendant à transmettre directement ou indirectement l'exercice de tout ou partie des actes professionnels aux Architectes suspendus ou radiés.

Article 58.— L'usurpation du titre d'Architecte ou tout acte du genre à abuser du public et à l'induire en erreur est punie des peines prévues à l'article 259 alinéa 2 du Code Pénal.

Article 59.— Tout Architecte qui commet une infraction aux dispositions du présent décret est puni conformément aux lois et règlements en vigueur en République Populaire du Bénin.

Outre l'amende qu'il encourt en vertu des dispositions de l'article 92, Chapitre IX, l'Architecte s'expose à des paiements de dommages-intérêts. Il peut aussi se voir interdire par le Tribunal, l'exercice de sa profession soit à titre temporaire pour une durée ne pouvant excéder trois (3) ans, soit à titre définitif.

Article 60.— La discipline et l'Ordre sont assurés dans la profession d'Architecte par le Conseil National de l'Ordre des Architectes.

Article 61.— Les décisions du Conseil National de l'Ordre statuant en matière disciplinaire sont notifiées à l'Architecte concerné dans les trois (3) jours qui suivent la date des délibérations.

Les décisions du Conseil National de l'Ordre peuvent être attaquées par recours devant la Cour Populaire Centrale.

Le recours devant la Cour Populaire Centrale n'est pas suspensif d'exécution.

Article 62. - La qualité de membre de l'Ordre National des Architectes est incompatible avec :

- Une charge ministérielle, parlementaire ou d'officier d'Etat Civil,
- Tout mandat ou activité commerciale,
- La profession d'Entrepreneur, d'industriel, de fournisseur de matériaux de construction,
- Toutefois l'Architecte peut être chargé de la gestion d'immeubles à lui confiés.

Article 63. - Les activités professionnelles des Architectes privés sont rémunérées par des honoraires. Le montant de ces honoraires est fixé librement entre l'Architecte et son client conformément au décret sur le contrat d'Architecte. Les honoraires sont exclusifs de toute autre rémunération.

Article 64. - L'Architecte doit faire preuve d'objectivité et d'équité lorsqu'il est amené à donner son avis sur la proposition d'un Entrepreneur de travaux ou un document contractuel liant un maître d'ouvrage à un Entrepreneur ou à un fournisseur.

Il en est de même lorsqu'il formule une appréciation sur la compétence ou la qualité d'une Entreprise ou sur la qualité de l'exécution de ses ouvrages.

Article 65. - L'Architecte entretient et améliore sa compétence ; il contribue et participe, à cet effet, à des activités d'information, de formation et de perfectionnement, notamment à celles acceptées par l'Ordre des Architectes.

Article 66. - Un Architecte qui n'a pas participé à l'élaboration d'un projet ne peut en aucun cas y apposer sa signature, ni prétendre à une rémunération à ce titre. La signature de complaisance est interdite.

Le nom et les titres de tout Architecte qui a effectivement participé à l'élaboration d'un projet doivent être explicitement mentionnés après accord de l'intéressé sur les éléments de ce projet auxquels il a participé.

Article 67. - Tout Architecte se doit de prêter son concours aux actions d'intérêt général en faveur de l'Architecture.

Article 68. - Toute confusion d'activité, de fonctions, de responsabilité dont l'ambiguité pourrait entraîner méprise ou tromperie, ou procurer à l'Architecte des avantages matériels à l'insu du client ou de l'employeur est interdite. Tout compérage entre Architectes et toutes autres personnes est interdit.

Article 69. - L'Architecte est tenu d'assurer ses missions avec droiture et équité, notamment vis à vis de l'Etat et des tiers.

Pendant toute la durée de son contrat, l'Architecte est tenu d'apporter à son client ou employeur, une prestation de qualité et une assistance soutenue.

Pour tout dossier dont l'exécution nécessitera des modifications profondes qui seront le fait de l'Architecte, les honoraires ne seront calculés que sur la base du coût du projet excluant l'incidence financière de ces modifications.

Article 70. — L'Architecte est tenu au secret professionnel. Tout manquement à cette obligation constitue une faute lourde.

Article 71. — Les Architectes sont tenus d'entretenir entre eux des rapports confraternels. Ils se doivent mutuellement assistance morale et conseils.

Article 72. — La concurrence déloyale est interdite et punie par la loi.

Sont considérés notamment comme actes de concurrence déloyale :

- Toute tentative d'appropriation ou de détournement de clientèle par la pratique de sous évaluation trompeuse des opérations projetées et des prestations à fournir.

- Tout acte de dénigrement

- Le fait d'avoir accompli un remplacement sans autorisation du confrère remplacé.

- L'incorrection envers les confrères à l'occasion d'un concours.

Article 73. — En cas de collaboration pour une même mission entre deux ou plusieurs Architectes qui ne sont pas liés de façon permanente, une convention doit préciser les tâches respectives ainsi que le partage des frais et rémunérations entre eux.

Cette convention doit préciser qu'avant de saisir la juridiction compétente, l'Architecte est tenu de soumettre à l'Ordre toute difficulté née de son application, aux fins de conciliation.

Article 74. — L'Architecte appelé à remplacer un confrère dans l'exécution d'un contrat ne doit accepter la mission qu'après en avoir informé celui-ci, s'être assuré qu'il n'agit pas dans des conditions contraires à la confraternité et d'être intervenu auprès du Maître d'ouvrage pour le paiement des honoraires dus à son prédécesseur. Il doit en informer le Conseil National de l'Ordre.

Si un Architecte est appelé à succéder à un confrère décédé, il doit sauvegarder les intérêts des ayants droit du de cujus pour les opérations déjà effectuées et qu'il est amené à poursuivre.

Article 75. - Un Architecte appelé à porter une appréciation sur un confrère ou sur son travail ne doit se prononcer qu'en pleine connaissance de cause et avec impartialité.

Les missions de contrôle, de conseil ou de jugement doivent exclure toute attitude arbitraire ; les décisions, avis ou jugement doivent s'affranchir de ses conceptions personnelles.

Article 76. - Le plagiat est interdit.

Article 77. - Tout litige entre Architectes concernant l'exercice de la profession doit être soumis au Conseil National de l'Ordre aux fins de conciliation, avant la saisine de la juridiction compétente. L'Architecte fonctionnaire ou salarié peut faire appel à l'Ordre en cas de conflit entre lui et l'organisme public dont il relève, ou son employeur.

L'Architecte est tenu de communiquer à l'Ordre sur sa demande tous les documents nécessaires à l'instruction du dossier.

Article 78. - La publicité faite par un Architecte ne peut être fondée que sur ses réalisations ou projets. Elle ne doit pas être de nature à mettre directement en cause l'activité d'autres Architectes ou de tiers. Les frais qu'elle entraîne doivent être à la charge exclusive de l'Architecte.

Ne sont pas considérés comme une publicité faite par l'Architecte

- Les œuvres à caractère littéraire

- Les œuvres d'Architectes citées par des tiers à titre d'exemple pour promouvoir leurs produits ou réalisations
- Les articles, reportages, entretiens radio-télévisés écrits ou réalisés à l'initiative de tiers dans un but d'information ou dans le cadre de l'actualité quand l'intervention de l'Architecte est motivée et gratuite.

Toute publicité mensongère ou contraire à la confraternité est interdite.

Article 79. - Les peines disciplinaires susceptibles d'être appliquées en cas de faute dans la profession d'Architecte s'établissent comme suit :

- l'avertissement
- le blâme
- le blâme avec amende
- la suspension de la profession
- la révocation de la profession.

Article 80. - L'Avertissement, le blâme et le blâme avec amende sont décidés et appliqués sans recours par le Conseil National de l'Ordre.

La Communication de la mesure et des circonstances de son intervention est faite au Ministre de tutelle dans les 72 heures qui suivent la décision.

Article 81. - La suspension de la profession est prononcée par le Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat sur proposition du Conseil National de l'Ordre, appuyée d'un dossier et d'un rapport circonstancié.

Article 82. - La révocation de la profession d'Architecte intervient dans les conditions ci-après :

- A la demande du (CNO) Conseil National de l'Ordre
- Après une enquête d'Etat
- Sur proposition du Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat après les procédures administratives d'usage.

La décision est prise dans tous les cas par le Gouvernement.

Article 83. - La décision de suspension ou de révocation entraîne la cessation immédiate de l'exercice de la profession d'Architecte en République Populaire du Bénin, et la perte de jouissance des dispositions du présent décret.

CHAPITRE VIII DE LA PROTECTION DES ŒUVRES DE L'ARCHITECTE

Article 84. - L'œuvre originale de l'Architecte, création de son génie propre, fruit de ses travaux et de ses conditions, fait partie de son patrimoine moral et matériel, il est donc fondé à en revendiquer la "propriété artistique".

La propriété de l'Architecte sur ses œuvres est assurée par les textes législatifs et réglementaires en vigueur en République Populaire du Bénin.

Article 85. - L'Ordre des Architectes Béninois se fait le devoir de veiller à l'application des textes relatifs à la protection de la propriété intellectuelle.

Article 86. - Les dispositions des Articles 84 et 85 comportent pour l'Architecte le droit de veiller au respect de sa signature, de s'opposer à la modification ou à la falsification de son œuvre et celui de tirer un profit matériel ou péculiaire de la reproduction de son œuvre.

L'exploitation des œuvres de l'Architecte à des fins commerciales (publication de photographie ou de revues illustrées) fera l'objet d'un accord préalable entre le Maître de l'ouvrage et son Architecte.

La propriété artistique existe indépendamment de la propriété matérielle de l'œuvre.

Toute contrefaçon d'œuvre protégée par les lois et règlements relatifs à la propriété des Auteurs, soit sous forme d'édition, de reproduction, de représentation, de diffusion ou par quelque moyen, que ce soit, est passible des peines prévues par les articles 425, 426 et 427 du Code Pénal.

Ainsi, le maître d'ouvrage n'a pas le droit, pour agrandir l'immeuble, de prolonger la façade sans s'adresser à l'Architecte.

Article 87. Tout Architecte privé ou exerçant dans les structures de l'Etat et auteur d'un projet élaboré dans le respect des normes et réglementations prescrites par l'Administration compétente ne saurait pour quelque raison que ce soit, être frappé de l'anonymat au profit de l'organisme qui utilise ses prestations.

CHAPITRE IX DU RÈGLEMENT DES LITIGES

Article 88. Il est créé auprès du Ministère chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat, une commission interministérielle des contentieux chargée de régler les litiges pouvant naître entre Architectes ou à l'occasion de l'exécution d'un contrat d'Architecte.

Article 89. Le Conseil National de l'Ordre saisit pour arbitrage la Commission interministérielle des contentieux pour tout litige n'ayant pas obtenu un règlement satisfaisant pour les parties en cause.

Article 90. Cette Commission interministérielle comprendra nécessairement le Ministère chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat, le Conseil National de l'Ordre et le Ministère de la Justice.

Article 91. Les Juridictions de droit commun ne seront saisies des litiges que lorsque la tentative d'arbitrage décrite à l'article 89 aura échoué.

Article 92. Les infractions aux dispositions du présent décret et à celles de ses Arrêtés d'Application seront punies d'une amende de 200 000 à 2 000 000 de francs CFA sans préjudice des peines prévues par d'autres dispositions légales ou réglementaires auxquelles s'expose le contrevenant.

CHAPITRE X

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET DIVERSES

Article 93. Il est créé en République Populaire du Bénin un titre d'agréé en Architecture.

Article 94. Est considérée comme Agréée en Architecture, toute personne physique de nationalité béninoise remplissant les conditions suivantes :

– Etre responsable d'un Cabinet d'Architecture reconnu comme tel et ayant comme activité unique l'Architecture,

– Etre installé au moins depuis le 1er Janvier 1976,

– Avoir soumis au Conseil National de l'Ordre un dossier d'agrément.

Ce dossier comprendra :

a) un diplôme de technicien supérieur en Architecture,

b) les références professionnelles.

Article 95. Les dispositions des articles 93 et 94 restent en vigueur pour une période de six (6) mois à compter de la publication du présent décret ; passé ce délai, ces dispositions seront abrogées.

Article 96. Dès la publication du présent décret :

Tout Architecte béninois déjà installé à son compte et exerçant la profession d'Architecte à titre privé en République Populaire du Bénin, doit pour régularisation, adresser un dossier d'agrément au Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat, conformément aux dispositions de l'article 32 du Chapitre V du présent décret.

Article 97. Le délai de dépôt du dossier d'agrément est fixé à 90 jours à partir de la date de publication du présent décret.

Article 98. Il est institué auprès du Ministère chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat un Conseil National Provisoire de l'Ordre des Architectes composé de cinq (5) membres élus en Assemblée Générale des Architectes.

Article 99. Le Conseil National Provisoire de l'Ordre a pour mission :

– de coordonner les activités des Architectes sur le Territoire National,

– de représenter les Architectes Agréés auprès des Autorités compétentes.

– de préparer la mise en place du Premier Conseil National de l'Ordre en République Populaire du Bénin.

Article 100. - Le Conseil National Provisoire de l'Ordre est composé comme suit :

- 1 Président
- 1 Secrétaire Général
- 1 Secrétaire Général Adjoint
- 1 Secrétaire aux affaires culturelles et à la formation
- 1 Trésorier.

Article 101. - La première Assemblée Générale de l'Ordre National des Architectes devra se tenir dans un délai maximum de trois (3) mois après la publication du présent décret et le Conseil National de l'Ordre des Architectes élu dans la même période.

Article 102. - Le Conseil National Provisoire de l'Ordre cesse toute activité immédiatement après élection du Premier Conseil National de l'Ordre des Architectes béninois.

Article 103. - Les modalités d'application du présent décret seront fixées par Arrêté.

Article 104. - Le présent décret qui abroge toutes dispositions antérieures contraires sera publié au Journal Officiel.

Fait à Cotonou, le 1er Novembre 1983

Par le Président de la République,
Chef de l'Etat, Président du
Conseil Exécutif National,

Le Ministre de l'Alphabétisation
et de la Culture Populaire

Mathieu KEREKOU

Gratien Tchatchon CAPO-CHICHI

Le Ministre des Travaux Publics,
de la Construction et de l'Habitat

Le Ministre des Finances


Girigissou GADO


Isidore AMOUSSOU

Pour le Ministre de la Justice
Populaire absent, le Ministre
de l'Inspection des Entreprises
Publiques et Semi-Publiques,
chargé de l'intérim


Paul Agossavi AWANOU

Ampliations : PR 8 CS 6 CC/PRPB 4 ANR 4 SGG 4 MTPCH ET SES DIRECTIONS 20 MF 6 autres Ministères 19 SPD 2 BN-DAN 4 UNB-FASJEP 4 DPE-DLC-INSAE 6 IGE et ses sections 4 DOCT-ONEPI-GDE CHANC, 3 DB-DCF-Solde 6 TRESOR 4 DI 4 BCP 1 JORPB 1 Préfets 6.-

(A N N E X E)

R D R E DES //E) RCHITECIES

O N T R A T g° //E) RCHITECIE

A R E M M I S S I O N S //E) CONCEAUX

REAMBULE

0.1. Le contrat a pour objet de définir les rapports entre l'Architecte et son client respectivement dénommé "Maître de l'Oeuvre" et "Maître de l'Ouvrage". Ce contrat précise leurs obligations respectives ainsi que l'étendue des missions confiées à l'Architecte et sa rétribution, qu'il s'agisse de la réalisation d'ouvrage ou de mission diverses.

0.2. Le contrat d'Architecte constitue un louage d'ouvrage ; l'Architecte ne peut qu'exceptionnellement être mandataire et en vertu de clauses expresses.

PREMIERE PARTIE

CONDITIONS GÉNÉRALES D'INTERVENTION DE

L'ARCHITECTE ET BAREME D'HONORAIRES

Ces conditions sont applicables à l'ensemble des clients sauf stipulations contraires, portées aux clauses particulières.

CHAPITRE I

DROITS ET OBLIGATIONS DU MAÎTRE

II. L'OUVRAGE

I.I.1. DEFINITION DU MAÎTRE DE L'OUVRAGE

I.I.1. Le Maître de l'Ouvrage, personne physique ou morale pour le compte de laquelle l'ouvrage est étudié ou construit, désigne la personne physique ayant qualité pour le représenter au contrat et celle qui aura qualité pour donner toutes directives à l'Architecte.

I.I.2. Le Maître de l'Ouvrage décide de façon souveraine du mode de choix de son Architecte. Les différents modes de ce choix sont :

- Le gré à gré
- La consultation restreinte
- Le concours

Dans les trois cas le Maître de l'Ouvrage se fait l'obligation de notifier à l'Architecte le mode pour lequel il le consulte.

Le gré à gré est matérialisé par une lettre de commande à l'Architecte désigné et à lui seul.

La consultation restreinte implique l'invitation d'un certain nombre d'Architectes par le Maître de l'Ouvrage et sur la base de leurs références pour lui présenter des esquisses. Le choix de l'Architecte intervient après le jugement de ces esquisses. Le Maître de l'Ouvrage s'engage à payer à chaque des Architectes honoraires une somme forfaitaire préalablement définie.

Le concours est une consultation élargie organisée par le Maître de l'Ouvrage invitant les Architectes sans distinction à présenter un projet d'Architecture sur la base d'un programme préalablement établi et d'une réglementation de concours qui serviront de base de jugement à un Jury compétent.

Des prix viendront récompenser les meilleures idées et le lauréat du concours sera chargé de la réalisation et ce, conformément au règlement de concours.

Les éléments du règlement de concours seront précisés par le Conseil National de l'Ordre des Architectes après approbation du Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat.

I.1.3. Engagement pour l'opération : Sauf disposition expresse ou formelle contraire, le Maître de l'Ouvrage s'engage avec l'Architecte pour la totalité de l'opération décrite au contrat. Sans préjudice de l'application du droit commun en matière de succession aux obligations il se porte fort, sous sa responsabilité personnelle, de la reprise de cet engagement par toute personne physique ou moral appelée, dans le courant de l'opération et quel que soit son titre juridique, à s'adjointre ou à se substituer à lui totalement ou partiellement.

I.2. RENSEIGNEMENTS

Le Maître de l'Ouvrage doit, préalablement aux études de l'Architecte, mettre celui-ci en mesure de disposer de tous les renseignements nécessaires relatifs au terrain, au programme, au budget.

I.2.1.1. Renseignements juridiques : Il appartient au seul Maître de l'Ouvrage de justifier, à l'égard des tiers, son droit de construire sur le terrain prévu sous son entière responsabilité. Il communique à l'Architecte, tous renseignements relatifs aux limites séparatives, mitoyennetés et servitudes, aux baux et règlements de copropriété, etc ...

I.2.1.2. Renseignements administratifs : Le Maître de l'Ouvrage sollicite la délivrance du "certificat d'urbanisme" et il le communique à l'Architecte.

I.2.I.3. Renseignements techniques : Est à la charge du Maître de l'Ouvrage, la fourniture de tous documents et renseignements jugés nécessaires par l'Architecte, notamment :

- relevés de bâtiments et d'hébergement,
- levés topographiques de terrain,
- éléments de connaissance du sous-sol (sondage, plans de carrières etc ...).

Tout changement dans les limites, la situation et les servitudes du terrain donnant lieu à des études supplémentaires donne droit à des honoraires supplémentaires.

I.2.2. PROGRAMME

Le Maître de l'Ouvrage doit fournir à l'Architecte le programme détaillé de l'opération projetée, programme permettant de définir tous les éléments de la composition, leur importance, leurs relations et leurs exigences particulières.

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.

Si des documents approuvés sont remis en cause par modification du programme ou des règlements, les études supplémentaires donnent droit à des honoraires supplémentaires.

Si à titre de conseil et dans la limite des missions compatibles avec l'exercice de sa profession, l'Architecte est appelé à participer à l'élaboration ou à la rédaction du programme, une rémunération distincte lui sera due conformément à l'article 4.4. du présent contrat.

I.2.3. BUDGET

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

I.3. APPROBATIONS

Le Maître de l'Ouvrage approuve et signe les documents que lui soumet l'Architecte à chaque phase des études, avant d'aborder la phase suivante, ceci dans les délais fixés aux clauses particulières ou à défaut d'indication, dans un délai d'un mois.

I.4. DEMARCHES ADMINISTRATIVES

Pour l'établissement des demandes auprès des administrations et services concédés, le Maître de l'Ouvrage prend connaissance des documents établis par l'Architecte, les signe ; établit les demandes, en assume la responsabilité ainsi que l'acheminement aux services intéressés, assisté de l'Architecte. Il en suit l'instruction, lui transmet le résultat de ses démarches, lui fait part des observations formulées, lui donne copie des demandes et autorisations délivrées.

Il n'appartient qu'au Maître de l'Ouvrage d'intenter le cas échéant toutes procédures de réclamations à l'amiable ou contentieuses contre les tiers y compris l'administration.

I.5. RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES

I.5.1. Choix : Le Maître de l'Ouvrage décide s'il sera ou non fait appel à la concurrence ; il fixe librement son choix sur le ou les Entrepreneurs chargés par lui de l'exécution des travaux. L'Architecte peut exprimer les plus expresses réserves dégageant de plein droit toute responsabilité découlant du choix de tels ou tels Entrepreneurs lorsque l'un d'eux ou ceux-ci lui paraissent ne pas présenter la qualification professionnelle et les garanties suffisantes ou ne peuvent justifier d'une assurance apte à couvrir leurs risques professionnels, soit refuser de poursuivre l'exécution du contrat, sans préjudice de l'application des majorations prévues à l'article 5.5, pour mission interrompue du fait du Maître de l'Ouvrage.

I.5.2. Intervention : Le Maître de l'Ouvrage s'interdit de donner directement des ordres aux Entrepreneurs pour les travaux de l'opération concernée mais prend sur lui la responsabilité de toutes démarches contentieuses envers eux.

I.5.3. Paiements : L'Architecte établit les propositions d'acompte et de solde à verser aux Entrepreneurs par le Maître de l'Ouvrage.

Le Maître de l'Ouvrage verse les sommes dues aux Entreprises dans les délais prévus aux marchés et informe l'Architecte des versements effectués.

S'agissant des projets pour le compte de l'Administration, l'Architecte établit conjointement avec les services compétents de l'Etat et avec l'Entrepreneur les attachements en vue du règlement des décomptes.

L'Architecte n'intervient pas dans les difficultés pouvant subvenir à l'effet des paiements en retard ou non effectués.

I.5.4. Réception : Le Maître de l'Ouvrage procède à la réception des ouvrages à la demande de l'Architecte qui l'assiste pour ladite réception des travaux.

I.6. RÈGLEMENTS D'HONORAIRES

Le Maître de l'Ouvrage effectue les paiements des sommes dues à l'Architecte suivant les modalités et délais indiqués au chapitre 5, du présent document.

I.7. ASSURANCE DU MAÎTRE DE L'OUVRAGE

Le Maître de l'Ouvrage doit souscrire avant l'ouverture du chantier à une assurance de dommage qui ne relève pas du fait de l'Architecte et de l'Entrepreneur.

I.8. RESPECT DE LA LOI SUR L'ARCHITECTURE

Le Maître de l'Ouvrage ne doit pas faire obstacle au respect des dispositions de la Loi sur l'Architecture et de ses décrets d'application.

CHAPITRE 2

DROITS ET DEVOIRS GÉNÉRAUX DE L'ARCHITECTE

2.1. DEVOIRS GÉNÉRAUX

2.1.1. L'Architecte sert, en toute connaissance, les intérêts de son client dans la mesure où ils ne sont pas en contradiction avec la Loi, l'intérêt général et les règles de la profession.

2.1.2. L'Architecte exerce en conformité avec les dispositions de la Loi sur l'Architecture et du Code des devoirs professionnels. Il justifie de son inscription à l'Ordre.

2.2. DOMICILE

L'Architecte est domicilié à son Cabinet qui doit nécessairement être implanté sur le Territoire de la République Populaire du Bénin.

2.3. INDISPONIBILITÉ

Si, par suite de maladie grave, de décès ou pour toute autre cause, l'Architecte est dans l'impossibilité d'achever sa mission, son remplaçant est proposé par lui-même ou ses ayants-droit au Maître de l'Ouvrage.

2.4. PLURALITÉ D'ARCHITECTES

En cas de pluralité d'Architectes, ceux-ci ont toute liberté pour répartir entre eux les tâches et les honoraires.

Le contrat n'est pas rompu par le décès ou l'empêchement de l'un d'eux ; les Architectes survivants ou non empêchés doivent alors poursuivre les missions jusqu'à leur achèvement.

2.5. PROPRIÉTÉ ARTISTIQUE ET INTELLECTUELLE

2.5.1. En toute hypothèse et nonobstant le paiement de ses honoraires, l'Architecte conserve l'intière propriété intellectuelle et artistique de ses plans, études, avant-projets, croquis maquettes ainsi que l'exclusivité de ses droits de reproduction et de représentation.

L'acquéreur des plans et études n'est investi du fait de cette acquisition d'aucun des droits au profit de l'auteur.

2.5.2. Toute dérogation aux dispositions qui précèdent ne peut résulter que d'une clause spéciale, expresse et formelle.

2.5.3. Le Maître de l'Ouvrage ne peut apporter aucune modification aux projets, plans et études établis par l'Architecte jusqu'à la réception de l'Ouvrage sans le consentement de celui-ci.

2.5.4. L'exploitation des œuvres de l'Architecte à des fins commerciales (publication de photographie ou des revues illustrées) fera l'objet d'un accord préalable entre le Maître de l'Ouvrage et son Architecte.

2.6. BREVETS ET MODELES

2.6.1. L'Architecte reste propriétaire de ses inventions et peut les faire couvrir par des brevets.

2.6.2. Il peut également procéder au dépôt de ses dessins et modèles.

2.7. DECLARATION DES LIENS D'INTERET

L'Architecte doit faire connaître à son client ses liens professionnels avec toutes personnes physiques ou morales exerçant une activité dont l'objet est de tirer profit directement ou indirectement de la construction.

CHAPITRE 3

MISSIONS DE L'ARCHITECTE

3.1. MISSION D'OPERATION

3.1.1. Généralités : La mission normale de l'Architecte pour une opération de construction comprend :

See file

- la conception architecturale de l'œuvre (les bâtiments, leurs dessertes et environnements) ;
- la direction générale de son exécution par les Entreprises ;
- l'assistance au Maître de l'Ouvrage pour qu'il reçoive et règle les ouvrages. Cette mission s'achève après réception des ouvrages et établissement des décomptes définitifs.

3e 1e 2e. Toutefois, l'Architecte peut être chargé de missions réduites entraînant pour lui des responsabilités limitées.

Si notamment la mission de l'Architecte est réduite, à savoir : l'établissement du projet architectural et le contrôle de son respect en cours de réalisation, les prestations correspondantes sont fixées d'un commun accord, suivant la nature du programme et ses contraintes administratives.

3e 1e 3e. Dans le cadre de l'énumération détaillée aux Articles 3e 1e 2e et 3e 1e 3e l'Architecte s'acquitte de ses missions en fournissant les prestations nécessaires par nature, l'importance de l'opération et ses contraintes administratives.

En cas de litige portant sur l'étendue des prestations fournies par l'Architecte, les parties doivent recourir à l'arbitrage du Conseil National de l'Ordre des Architectes.

3e 1e 4e. L'Architecte doit consacrer à l'exécution de sa mission les moyens correspondants et doit s'engager, sauf stipulation contraire aux clauses particulières, à fournir les prestations dans les délais indiqués à l'article 3e 1e 4e.

3e 1e 5e. Il peut, sous sa propre responsabilité, désigner les collaborateurs qualifiés de son choix dans tous les actes professionnels où sa présence personnelle n'est pas indispensable.

3e 1e 6e. Conseils techniques : En fonction de la nature et de l'importance de l'opération, il est fait appel au concours des Conseils techniques spécialisés nécessaires, l'Architecte s'assure de la conformité des études de ces professionnels au projet architectural et en assume la coordination, mais n'exerce pas le contrôle des études techniques, échappant à sa compétence.

3e 1e 7e. L'intervention des Conseils Techniques est réglée soit par contrats séparés, soit par contrats de co-traitance ou de sous-traitance soit par les moyens propres de l'Architecte. Dans ces trois derniers cas, les rémunérations correspondantes, calculées suivant les barèmes applicables aux diverses

spécialités et les accords interprofessionnels en usage, s'ajoutent à celle prévue au chapitre 4 pour l'Architecte, sans qu'il en résulte pour lui de réduction, du fait de sa mission de coordination des intervenants.

3.1.2. Conception

3.1.2.1 Etudes préliminaires : Sur la base des données qui lui sont fournies relativement au terrain, au programme et au budget de l'opération, l'Architecte procède aux études préliminaires permettant au Maître de l'Ouvrage de fixer son choix sur un parti général.

Les études préliminaires comprennent :

- Recueil des informations auprès des services administratifs et techniques délénqués
- proposition de programme, mise au point
- Etablissement des esquisses avec évaluation globale indicative
- Fourniture en (3) trois exemplaires du dossier d'études préliminaires.

3.1.2.2 Avant-projet : Sur la base des études préliminaires approuvées par le Maître de l'Ouvrage et le cas échéant par l'Administration ou un service technique délégué, l'Architecte procède aux études ci-après permettant de définir l'ensemble de l'Ouvrage dans son fonctionnement, sa forme, sa qualité et son coût global estimé.

a) Etablissement de l'avant-projet comportant :

Documents graphiques

- plan de situation	Echelles	1/10.000	1/50.000
- plan d'état des lieux	"	1/500	1/1000
- plan de masse	"	1/200	1/500
- plan des V.R.D. et espaces verts	"	1/200	1/500
- plan de tous les niveaux	"	1/100	1/200
- Coupes, façades	Echelles	1/100	1/200

Pièces écrites

- Note de présentation
- Descriptif sommaire
- Dévis estimatif sommaire (au mètre carré (m²))

b) Fourniture en cinq (5) exemplaires du dossier d'avant-projet approuvé.

3.1.2.3. Projet de consultations: Sur la base de l'avant-projet approuvé, l'Architecte établit le projet comportant tous les éléments graphiques et écrits ci-après énoncés, permettant aux Entrepreneurs consultés de définir sans ambiguïté la nature, la qualité, la quantité et les limites de leurs prestations.

a) Etablissement du projet comportant :

Dossier simple d'Architecte

Documents graphiques

	Echelles	1/500	1/1000	1/2000
- plan de situation	"	1/200	1/500	1/1000
- plan d'état des lieux	"	1/200	1/500	1/1000
- plan de masse	"	1/200	1/500	1/1000
- plan de V.R.D. et Espaces verts	"	1/200	1/500	1/1000
- plan d'implantation	"	1/200	1/500	1/1000
- plan de tous les niveaux	"	1/50	1/100	
- détails techniques et architecturaux	Echelles	1/10	1/20	

Pièces écrites

- avis d'appel d'offres
- devis programme
- soumission
- cahier des prescriptions spéciales
- devis descriptif
- cadre du devis estimatif
- cadre du bordereau des prix unitaires
- bordereau des salaires
- cahier des prescriptions techniques.

Dossier complet d'Architecte

En plus des plans et pièces écrites contenues dans le dossier simple d'Architecte, l'Architecte aura à fournir :

Etudes techniques comprenant :

Documents graphiques

- = plans de structures (béton armé, charpente métallique, charpente bois)
- = plans de coffrage
- = plans de ferrailage
- = plans de charpente
- = plans de V.R.D.
- = plans d'électricité (courant fort et faible)
- = plans de plomberie
- = plans de climatisation
- = plans d'aménagement intérieur.

Pièces écrites

- = Notes descriptives particulières à chaque corps d'Etat
- = Notes de calcul
- = Nomenclature des aciers
- = Avant-métré particulier à chaque corps d'Etat
- a) Assistance au Maître de l'Ouvrage pour le lancement des consultations
constitution du dossier de consultations.
- b) Fourniture en cinq exemplaires du dossier de consultations

3.1.2.4. Marché : Après remise de prix par les Entrepreneurs sur le projet, l'Architecte établit les documents contractuels graphiques ou écrits ci-après énoncés du marché liant le Maître de l'Ouvrage et l'Entrepreneur :

- a) = Assistance au Maître de l'Ouvrage pour dépouillement des offres, examen sur le plan économique et technique , rapport.
- b) = Etablissement des documents directeurs d'exécution par adaptation du projet aux propositions techniques des entrepreneurs retenus.
- c) = Constitution du dossier contractuel rassemblant, outre les documents directeurs d'exécution, les textes du marché, les soumissions et bordereaux d'entreprise, le calendrier contractuel.
- d) = Fourniture en cinq (5) exemplaires du dossier contractuel.

3.1.3. Direction d'exécution

3.1.3.1. Direction générale des travaux : L'Architecte donne à l'Entrepreneur les directives propres à assurer le respect des dispositions prévues au marché, sans pour autant dégager l'entreprise de ses obligations contractuelles et de ses responsabilités d'étude technique de mise en œuvre, de surveillance, de sécurité ;

refere

- a) ~ Contrôle de la conformité des documents d'exécution d'Entreprises aux documents contractuels établis par l'Architecte.
- b) ~ Contrôle de la conformité des ouvrages avec les stipulations du marché, réunions d'étude, inspections périodiques ou inopinées du chantier, contrôle de l'avancement des travaux.
- c) ~ Vérification des situations de travaux, établissement des propositions d'acompte.

3.1.3.2. Réception - comptes : Assistance au Maître de l'Ouvrage pour la réception des travaux, en cas de malfaçons constatées, l'Architecte apprécie si celles-ci doivent entraîner une réfection totale ou partielle ou un abattement pécuniaire. Le Maître de l'Ouvrage ainsi éclairé, ne pourra passer outre qu'à ses risques et périls.

Ces prestations de réception d'ouvrages et de clôture des comptes mettent fin à la mission normale d'opération.

3.1.4. Délais : Sauf empêchement dû à une cause extérieure, l'Architecte fournit les prestations correspondantes dans les délais précisés aux clauses particulières.

Les délais ci-après mentionnés à titre indicatif, sont usuellement des minima nécessaires pour une opération de catégorie courante et d'importance moyenne.

3.1.4.1.	Etudes	Catégories / Samedis			
		R1	R2	R3	R4
a)	Présentation des études préliminaires : à compter de la réception du programme et des données relatives au terrain	2	4	6	8
b)	Présentation de l'avant-projet : A compter de l'approbation des études préliminaires par le Maître de l'Ouvrage et les Administrations concernées	4	6	8	10
c)	Présentation du dossier de consultations : A compter de l'approbation de l'avant-projet par le Maître de l'Ouvrage et les Administrations concernées	8	8	10	12

d) Lancement des consultations :

A compter de l'approbation du dossier de consultation par le Maître de l'Ouvrage

3 4 4 6

e) Etablissement du rapport sur les offres :

A compter de l'ouverture des offres

3 4 6 8

f) Etablissement des pièces contractuelles :

A compter de l'approbation par le Maître de

l'Ouvrage du rapport sur les offres d'entreprises.

3 4 8 8

g) Présentation de l'ordre d'ouverture du chantier à

la signature du Maître de l'Ouvrage :

A compter de la signature du marché par le Maître

de l'Ouvrage

2 2 3 4

3.1.4.2. Direction générale des travaux

a) Contrôle de la conformité des plans d'exécution

d'entreprises aux documents contractuels établis

par l'Architecte

2 2 2 2

b) Vérification des situations d'entreprises après

leur réception

2 2 3 3

c) Vérification des décomptes définitifs après

leur réception

2 2 3 3

Les catégories seront détaillées au 4.2.4.1.

3.1.5. Responsabilités de l'Architecte : L'Architecte assume les responsabilités professionnelles définies par les Lois et Règlements en vigueur dans la mesure de ses seules fautes professionnelles.

3.1.5.1. Conception : L'Architecte chargé de la conception architecturale ne peut subdiciairement être rendu responsable :

- ni des fautes propres aux entreprises dans la définition par celleci des moyens de mise en œuvre (plans et calculs d'exécution)

- ni des défauts internes de conception ou de fabrication des matériaux et éléments fabriqués.

3.1.5.2. Marchés : L'Architecte doit apporter toute sa diligence au respect par les entreprises de leurs obligations. Mais n'étant pas signataire du marché il n'est pas solidaire de l'Entrepreneur. Cependant il peut être rendu responsable du non respect des clauses contractuelles ou des lois et règlements en vigueur.

3.1.5.3. Exécution : L'Architecte peut être chargé de la surveillance technique du chantier et dans ces conditions, il partage avec l'Entrepreneur la responsabilité des malfaçons.

3.1.5.4. Tiers intervenants : l'Architecte, à tous les stades, ne peut même subsidiairement être rendu responsable des fautes des tiers intervenants pour le compte du Maître de l'Ouvrage ou pour le compte des Entreprises.

3.1.5.5. Assurance : l'Architecte doit être titulaire d'une assurance individuelle de base couvrant ses responsabilités professionnelles à concurrence du plafond de garantie de cette assurance.

3.2. MISSIONS DIVERSES ET MISSIONS DE CONSEIL

L'Architecte peut être chargé par son client de toutes missions de conseil relevant de son art, en corrélation ou non avec une ou plusieurs des missions d'opération visées aux Articles 3.1.2. ; 3.1.3. ... Ces missions et la rémunération correspondante sont définies à l'Article 4.3.2.

CHAPITRE 4

REMUNERATION DE L'ARCHITECTE ET BARÈMES D'HONORAIRES

4.1. GÉNÉRALITÉS

4.1.1. Principe du minimum : les honoraires définis au présent chapitre doivent assurer :

- a) La propre rémunération de l'Architecte, tenant compte de son talent, de sa valeur professionnelle et de sa notoriété.
- b) Les salaires, frais généraux et particuliers de son cabinet.
- c) La couverture des responsabilités découlant de ses missions.

Il s'ensuit que les barèmes visés à l'article 4.2.5. sont des minima en dessous desquels les missions ne peuvent convenablement être débattues au-dessus des barèmes ci-après.

Les barèmes portés à l'article 4.2.5. ci-après tiennent compte de l'incidence des taux de prime d'assurance professionnelle en vigueur. En cas de variation des taux de prime pendant la durée du contrat, l'Architecte pourra prétendre à un réajustement par voie d'avenant.

4.1.2. Mode de rémunération : En contrepartie des missions qui lui sont confiées, l'Architecte est rémunéré suivant l'un ou le cas échéant plusieurs des modes ci-après :

- a) - Honoraires au pourcentage : la mission normale d'opération est usuellement rémunérée proportionnellement au montant des travaux suivant les conditions de l'article 4.2.
- b) - Honoraires forfaitaires : les missions dont la nature, l'étendue et la durée peuvent être définies avec précision au contrat, peuvent être rémunérées à forfait, pour un montant établi soit globalement, soit sur une unité conventionnelle (mètre carré construit, unité répétitive, indemnité mensuelle etc ...). Les honoraires forfaitaires sont assujettis à indexation suivant les conditions de l'article 5.3.
- c) - Honoraires en dépoursés : les missions non susceptibles d'être définies au pourcentage ou au forfait sont rétribuées par voitures, et dépoursées aux conditions de l'article 4.

4.2. HONORAIRES AU FOURCENTAGE POUR MISSION D'OPERATION

4.2.1. Paramètres : Les taux d'honoraires sont différenciés s

- a) suivant le montant des travaux de l'opération (assiette des honoraires)
- b) suivant la classification par catégories d'ouvrages.

En outre, ils sont le cas échéant affectés des plus-values particulières détaillées à l'article 4.2.6. ci-après.

4.2.2. Montant des travaux (assiette des honoraires) : Le montant des honoraires est calculé sur l'ensemble de la dépense mise à la charge du Maître de l'Ouvrage et, à défaut, sur l'estimation de cette dépense, y compris la valeur à neuf des matériaux matériels ou tous ouvrages fournis ou exécutés par ledit Maître de l'Ouvrage, ainsi que la valeur des ouvrages réalisés au titre des branchements et dessertes par des services extérieurs ou concédés.

Ce montant des travaux sera calculé hors honoraires de l'Architecte et des autres techniciens liés par contrat au Maître de l'Ouvrage ainsi que

hors abattements, retenues et pénalités. Dans ce montant, entrent en compte la fourniture et la pose des biens meubles fixés à perpétuelle demeure ou devenus immeubles par destination pour le service et l'exploitation de l'immeuble.

4.2.3. Dégressivité selon le montant des travaux : Dans chaque catégorie d'ouvrages, les taux d'honoraires sont dégressifs et calculés suivant les tranches successives des taux visés à l'article 4.2.5.

Si le programme comporte plusieurs tranches opératoires ou d'extension, le taux appliqué est celui du montant correspondant à la prestation réellement exécutée, ce principe s'applique à chaque stade. Ainsi :

- l'étude du projet d'ensemble est rémunéré sur le montant de l'ensemble du programme
- la direction des travaux d'une tranche ou d'un marché séparé est rémunérée sur le montant de cette tranche ou de ce marché.

4.2.4. Classification par catégorie d'ouvrages : les ouvrages sont classés par catégories faisant intervenir la complexité de l'étude, la répétition des éléments, le caractère de l'ouvrage.

Si le programme comporte divers bâtiments de catégories différentes, le montant des honoraires est séparément défini pour chacun d'eux, toutefois, il peut être convenu d'en déduire un taux moyen applicable à l'ensemble de l'opération.

4.2.4.1. Catégories d'ouvrages : Bâtiments (B)

a) B1 Catégorie simple

Ouvrages rudimentaires dans leur organisation, leurs aménagements, leurs équipements et leurs finitions.

Exemples : Garages de surface → dépôts et ateliers agricoles ou industriels sans spécialisation ni servitude d'équipement.

b) B2 Catégorie courante

Ouvrages simplement organisés, aménagés et équipés, ne comportant ni jonction, ni superposition d'éléments à programmes différents ou techniques différentes.

c) B3 Catégorie complexe

Ouvrages complexes, soit du défaut de jonctions ou de superpositions d'éléments à programmes différents, soit du fait particulier de la composition de la structure, des aménagements, des équipements, ou du terrain.

Exemples : Immeubles d'habitation, maisons individuelles - Etablissements d'enseignement du 2ème degré, technique ou supérieur (non scientifique) - bâtiments administratifs ou à usage de bureaux - salles de spectacles, bâtiment recevant du public - bâtiments socio-éducatifs ou sportifs - Hospices - Etablissements hôteliers - bâtiments industriels avec équipement spécialisé (silos, abattoir, gares ferroviaires ou routières) - Centres commerciaux.

d) B4 Catégorie très complexe

Ouvrages difficiles du fait du caractère exceptionnel de la recherche ou d'une étude approfondie de spécialisations particulières.

Exemples : Recherches Résidences particulières - bâtiments culturels et Immeuble de bureaux très équipés ou de structure complexe - établissements hôteliers de haut standing ou très équipés - établissements d'enseignement scientifique, laboratoire de recherche - établissements médicaux spécialisés, hôpitaux, cliniques - bâtiments industriels assujettis à des techniques intrinsèquement complexes (industrie nucléaire, laboratoires de fabrication conditionnées ou aseptiques).

e) - Les études de mobilier et d'équipement ainsi que les travaux de décoration sont honorés par convention particulière, à des taux qui ne pourront être inférieurs à ceux de la catégorie B4, majorés de 20%.

f) - Les travaux d'entretien, de réparation ou de transformation peuvent ne pas comporter de plans ou devis, mais ils nécessitent des interventions plus fréquentes ; ils sont donc rétribués comme s'ils s'agissait de travaux neufs à des taux qui ne pourront être inférieurs à ceux de la catégorie B3. Toutefois, lorsque ces travaux sont difficiles ou dangereux, ils sont rémunérés dans les conditions prévues à l'article 4.2.6.1. ci-après.

4.2.4.2. Catégories d'ouvrages : Voiries et Réseaux divers (VRD)

a) - V.R.D.1. Catégorie courante : ouvrages réalisés en terrain vierge dont la configuration ou la nature ne présente pas de difficultés particulières.

b) - V.R.D.2. Catégorie complexe : ouvrages réalisés en terrain antérieurement urbanisé, ou dont la configuration ou la nature présente des difficultés particulières.

4.2.4.3. Catégories d'ouvrages : Espaces Verts

a) - Catégorie courante : espaces verts établis sur terrains de configuration simple et de caractéristiques pédologiques homogènes, traités par grandes masses d'éléments semblables.

Exemples : Plantations d'alignement, boisements, prairies rustiques, parcs urbains.

b) - Catégorie complexe : espaces verts établis sur des terrains dénivélés, difficiles ou hétérogènes, ou traités avec une recherche détaillée de composition par le choix des essences, des ports ou des masses.

Exemples : Jardins d'ensembles administratifs ou d'habitation, décoration florale, terrasses-jardins, plantations d'intérieur.

4.2.5.

TABLEAUX DES BAREMES DES HONORAIRES

4.2.5.1.

BAREME DES HONORAIRES - TOUTES TAXES COMPRISSES

MONTANT DES TRAVAUX TTC	CATÉGORIE DES BATIMENTS				CATÉGORIE DES V.R.D ET ESPACES VERTS	
	B1	B2	B3	B4	Investis-	Investis-
INFERIEUR OU ÉGAL À						
5.000.000	7,5%	8%	9%	10,5%	15%	30%
5.000.000 à 15.000.000	7%	7,5%	8%	9%	—	—
15.000.000 à 50.000.000	6%	6,5%	7%	8%	6,5%	7,5%
AU DELA DE						
50.000.000 à 100.000.000	5,5%	6%	6,5%	7,5%	5,5%	6,5%
100.000.000 à 250.000.000	5%	5,5%	6%	7%	5%	6%
250.000.000 à 500.000.000	4,5%	5%	5,75%	6,5%	4,75%	5,5%
500.000.000 à 1.000.000.000	4%	4,5%	5,25%	6%	4,25%	5%
1.000.000.000 à 3.000.000.000	3,5%	4%	5%	5,5%	3,75%	4,5%
SUPÉRIEUR A 3.000.000.000	2,5%	3%	3,75%	4,5%	3,50%	4%

4.2.6. Plus-values particulières sur les barèmes

4.2.6.1. Travaux difficiles ou dangereux : Les ouvrages ou parties d'ouvrage que leur contexte rend anormalement difficiles (aménagement de locaux existants

restauration etc) ou dangereux, engageant de ce fait plus lourdement la responsabilité de l'Architecte (fondations spéciales, reprises en sousœuvre, consolidations en carrière, étalements etc) donnant lieu à une majoration au moins égale à 20% du taux applicable à la catégorie correspondante.

4.2.6.2. Collaboration d'office : Si à la demande du Maître de l'Ouvrage, des Architectes non associés sont chargés d'une opération en collaboration, les honoraires dus à chacun d'entre eux sont majorés de 20% pour tenir compte des superpositions particulières de leurs prestations et de la coordination nécessaire de leurs Cabinets respectifs.

4.2.6.3. Etudes supplémentaires : Si à la demande du Maître de l'Ouvrage, par suite de changement du programme, du terrain ou du budget à la demande d'une quelconque administration, par suite d'exigences nouvelles, l'Architecte doit entreprendre des nouvelles études partielles, elles lui sont, à son gré, retranchées soit en déboursés avec rémunération de son travail personnel soit au taux du tarif ventilé réduit de moitié. Toutefois, en cas de refonte complète du projet, le tarif plein est appliqué aux missions déjà effectuées.

4.2.6.4. Délais d'études

a) Urgence : si à la demande du Maître de l'Ouvrage, l'Architecte accepte d'accomplir une de ses missions dans un délai inférieur au délai contractuel, la fraction d'honoraires correspondante est multipliée par le dénominateur de réduction de délai.

b) Allongement : si les délais prévus pour les études ou la réalisation sont anormalement allongés pour une cause non imputable à l'Architecte, celui-ci est indemnisé de frais et déboursés supplémentaires qui en découlent pour lui ; il s'agit notamment de :

- formalités administratives, juridiques ou financières
- poursuite de l'opération différée par le Maître de l'Ouvrage
- retards, carences ou défaillance des Entreprises.

4.2.6.5. Devis Estimatif Rébaillé : les estimations de l'Architecte sont établies sur la base de données globales et statistiques. L'établissement d'un Devis Quantitatif et Estimatif débailié suivant les quantités d'ouvrages ou sur la base de recueils de prix unitaires n'entre pas dans le cadre de la mission normale de l'Architecte.

4.2.6.5. Si ce travail est demandé par le Maître de l'Ouvrage, il lui sera réglé en supplément au taux de 2% de son montant.

4.2.6.6. L'Etablissement du seul devis quantitatif sera réglé dans les mêmes conditions au taux de 1% de son montant.

4.2.6.6. Entreprises séparées : Les barèmes figurant au tableau 4.2.5. s'appliquent à des opérations traitées à l'Entreprise générale ou en groupement d'Entreprises. Au cas où le Maître de l'Ouvrage confie les travaux à des Entrepreneurs séparés, l'Architecte assume la coordination de leurs tâches respectives.

Les constitutions, l'établissement des marchés, la direction des travaux, leur réception et leur règlement de l'article 4.2.7. sont alors rémunérés par addition des montants partiels calculés sur l'assiette de chacun des marchés.

4.2.6.7. Ordonnancement : Au cas où un ordonnancement détaillé des travaux par nature d'ouvrage, avec mise en œuvre par des organismes spécialisés de moyens de calcul mécanique ou électronique, est demandé par le Maître de l'Ouvrage, ce travail sera réglé en supplément suivant son coût réel.

DÉCOMPOSITION DES HONORAIRES

4.2.7. Mission normale :

Pour le règlement des honoraires, les paiements seront échelonnés selon les pourcentages suivants:

4.2.7.1. Etudes : 65/100 ainsi décomposés : CUMUL

A = Études préliminaires 15 centièmes 15 centièmes

B = Avant projet 15 centièmes 30 centièmes

C = Projet définitif 20 centièmes 50 centièmes

D = Consultations 5 centièmes 55 centièmes

E = Marchés 10 centièmes 65 centièmes

4.2.7.2. Chantier : 35/100 ainsi décomposés :

F = Direction Générale des Travaux 30 centièmes 95 centièmes

G = Réceptions et règlements 5 centièmes 100 centièmes

4.2.8. Missions réduites :

4.2.8.1. L'Architecte n'est pas chargé de toutes les phases de la mission d'ensemble, les fractions d'honoraires mentionnés à l'article 4.2.7. sont portées à :

A seul 20 centièmes

A + B 40 centièmes

A + B + C 60 centièmes

A + B + C + D 65 centièmes

A + B + C + D + E 70 centièmes

E 40 centièmes

F + G 50 centièmes

4.2.8.2. Les fractions pour missions réduites sont exclusives de l'incidence du coût d'assurance à calculer dans la mesure où la responsabilité professionnelle de l'Architecte est engagée.

4.2.8.3. Si d'autres missions réduites sont exceptionnellement confiées à l'Architecte, elles seront tarifiées par analogie.

4.2.9. Mission complète :

Si en plus des missions normales et des missions réduites les études et spécifications techniques qui relèvent de l'engineering sont confiées à l'Architecte, l'homme de l'Art doit se conformer aux barèmes définis dans les textes et réglementations régissant la profession d'ingénieur conseil en République Populaire du Bénin.

4.3. HONORAIRES PROPORTIONNELS POUR MISSIONS DIVERSES

Hors les missions d'opération définies aux articles 3.1.2. et 3.1.3. qui sont rémunérées suivant l'article 4.2., les honoraires de l'Architecte pour mission diverses sont définis par les barèmes proportionnels ci-après :

4.3.1. Estimations immobilières:

4.3.1.1. Pour une Estimation complète comportant les opérations suivantes :

a) - Recherche des documents cadastraux, limites des propriétés, mitoyennetés, relevé des plans et, en général, tous dessins à cet effet.

b) - Estimation du terrain et des bâtiments précédée d'une note descriptive de toutes observations concernant la situation, la composition géologique du terrain, la recherche du réseau et des charges annuelles, l'état d'entretien, les travaux urgents nécessaires par l'état de l'immeuble, les impôts etc.

c) - Comparaison entre les estimations techniques avec application des coefficients en cours et capitalisation des revenus.

d) - Conclusions mentionnant toutes les observations utiles, les honoraires sont calculés sur le montant de l'estimation des immeubles et terrains selon les taux dégressifs ci-après applicables par tranches successives :

= de 1.500.000 à 7.500.000 7 pour mille

= de 7.500.000 à 15.000.000 6 pour mille

= de 15.000.000 à 30.000.000 3 pour mille

= au dessus de 30.000.000 1 pour mille.

A ces honoraires, qui sont au minimum de quatre vacances telles que prévues à l'article 4.4.1., s'ajoutent les frais particuliers prévus à l'article 4.5.

4.3.1.2. Pour une estimation rapide et indicative comportant la visite et l'examen des lieux avec note descriptive sommaire, les honoraires sont évalués en vacations, avec minimum de deux vacations auxquelles s'ajoutent les frais particuliers prévus à l'article 4.5.1.

4.3.2. Etat des lieux :

Pour un relevé sur place et rédaction en minute, la rémunération est rétribuée en déboursés tels qu'ils sont définis à l'article 4.4.

4.3.3. Etat de sinistre :

4.3.3.1. L'état de sinistre peut comprendre une opération pour le Maître de l'Ouvrage, propriétaire ou locataire :

a) = Rendez-vous sur place pour constat ; les honoraires sont payés par vacations ou déboursés.

b) = Etablissement des Dossiers d'application du taux de 30% du barème fixé à l'article 4.2.5. sur le montant calculé avant véracité.

c) = Conférence et discussion avec des experts des Compagnies

d'Assurances ; les honoraires sont payés par vacations avec un minimum de deux vacations.

4.3.3.2. L'état de sinistre dressé pour les compagnies d'assurance est rémunéré suivant les conventions établies avec ces organisations. Dans tous les cas, l'exécution des travaux est réglée conformément aux dispositions de l'article 4.2.

4.3.4. Contrôle des travaux :

Lorsque l'Architecte d'un immeuble a mission de simple contrôle des travaux exécutés par un locataire ou un copropriétaire, il perçoit du propriétaire ou du copropriétaire des honoraires calculés au taux de 2% de la valeur des travaux.

4.4. HONORAIRES EN VACATIONS ET DEBOURSSES

Les rémunérations non susceptibles d'être calculées sur le mode d'évaluation en pourcentage du montant des travaux, notamment les missions de conseil, sont rétribuées en déboursés aux conditions suivantes :

4.4.1. Intervention personnelle de l'Architecte à en vacances, sur la base d'une vacation par heure passée, au taux arrêté chaque année par le Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat, sur proposition de l'Ordre National des Architectes.

4.4.2. Les frais d'agence, sont déterminés en affectant le montant des dépenses du personnel relatives à l'opération (salaires plus charges et avantages sociaux) d'un coefficient multiplicateur fixé à 2,50 qui tient compte des charges fiscales, des frais généraux et de Direction du Cabinet.

4.4.3. Sont considérées comme Missions de Conseil donnant droit à rémunération :

Les missions de conseil :

- a) ~ Participation à l'élaboration d'un programme de construction,
- b) ~ Etudes économiques, calcul de rentabilité,
- c) ~ Relevé de construction, examen de l'état ou de la stabilité des constructions,
- d) ~ Etudes des titres de propriétés, examen des servitudes,
- e) ~ Etablissement, vérification des comptes, figures conventions, mitoyenneté,
- f) ~ Démarches, conférences, consultations en vue de la reconnaissance des droits et obligations des propriétaires et des administrations publiques des dispositions législatives et réglementaires applicables à une catégorie spéciale de construction.
- g) ~ Etablissement, vérification d'états des lieux de réparations locatives,
- h) ~ Etablissement, interprétation, modification des règlements de copropriété,
- i) ~ Estimations de valeurs locatives, calculs de loyers,
- j) ~ Consultation écrites ou verbales, visites ou rapports de toutes natures, conseils et assistance dans les affaires litigieuses, intervention en matière contentieuse, arbitrage, expertise,
- k) ~ Conseil pour le choix de terrain, de modèles, de mobilier ou discutés d'art,
- l) ~ Examen, contrôle de contrats d'exploitation ou d'entretien,
- m) ~ Intervention après réception des ouvrages,
- n) ~ Etablissement de documents de vente commerciaux ou publicitaires.

4.5. REMBOURSEMENT DES FRAIS PARTICULIERS

En dehors des honoraires prévus pour chaque nature de mission, l'Architecte a droit au remboursement par son client des frais de maquettes, de reproduction de plans et devis d'analyses, de papier timbré, d'enregistrement, etc... et en cas de déplacement, des frais indiqués à l'article 4.5.4.

4.5.1. Maquettes : les frais de maquettes de présentation exécutées à la demande du Maître de l'Ouvrage sont à la charge de celui-ci.

4.5.2. Frais de reproduction : les documents fournis par l'Architecte au Maître de l'Ouvrage ou à des tiers pour son compte, au-delà des quantités contractuelles, lui sont remboursés par ledit Maître de l'Ouvrage en application au montant de la facture de l'Organisme chargé de la reproduction des documents, une majoration de 30% pour frais de manipulation, de contrôle et d'expédition.

4.5.3. Les frais des études et spécifications techniques qui relèvent des études techniques.

4.5.4. Déplacements : l'Architecte est remboursé par le Maître de l'Ouvrage des frais de déplacements pour lui-même et ses collaborateurs à savoir :

a) - Frais de voyage : au gré de l'Architecte, soit par tous moyens de transport en première classe, soit en voiture automobile suivant le barème en vigueur de la Direction Générale des impôts.

b) - Frais de séjour : hôtel, restaurant.

c) - Indemnité : pour le temps perdu en supplément du temps qui aurait été nécessaire pour exécution de la mission près du domicile de l'Architecte, cette indemnité est calculée en déboursés. Dans les cas spéciaux, notamment pour les travaux exigeant des déplacements très importants ou de longue durée, les indemnités doivent être fixées par convention préalable entre les deux parties.

4.5.4. Frais exceptionnels d'assurances professionnelles : l'Architecte est remboursé des frais exceptionnels d'assurance auxquels il doit faire face notamment dans les cas suivants :

a) - Variation du taux des primes en cours de contrat,

b) - Réajustement de prime en cas de différence entre le montant définitif des décomptes,

c) - Majoration de prime au cas où le montant des travaux excède le plafond de garantie de l'assurance de base de l'Architecte, la police complémentaire ne serait pas prise en charge par le Maître de l'Ouvrage.

CHAPITRE V

OBLIGATIONS DE L'ARCHITECTE VIS À VIS

DES CLIENTS ET DES ENTREPRENEURS

5.1. Obligations vis à vis des Clients :

5.1.1. L'Architecte exerce une profession libérale. Dans la limite de la mission qu'il lui est confié par son client, il est chargé de composer et de dresser des projets de construction de toute nature, des travaux d'entretien ou de décoration, d'organiser et d'en assurer la bonne réalisation.

5e 1^e Il établit les plans et devis des travaux et en remet à son client 5 exemplaires revêtus de sa signature.

Il soumet à la signature de son client les demandes tendant à obtenir les autorisations administratives afférentes à l'exécution des travaux. Il prépare les projets de marchés à passer par le client avec les Entrepreneurs. Il conserve une copie de ces documents.

Au cas où, postérieurement à l'établissement des devis et à la passation des marchés, le client demande des modifications aux travaux prévus susceptibles d'entraîner une augmentation de dépenses, l'Architecte doit, avant de donner l'ordre d'y procéder, avertir le client de cette augmentation.

5e 1^e L'Architecte dirige et surveille les travaux, il s'assure que ceux-ci sont bien conduits conformément aux plans et devis descriptifs qu'il a dressé et aux moyens d'exécution qu'il a prescrits.

5e 1^e L'Architecte reçoit de l'Entreprise les mémoires et pièces justificatives des dépenses, les vérifie et les remet à son client en lui faisant, d'après l'état d'avancement des travaux et conformément aux Conventions intervenues, des propositions de versement d'acomptes et de paiement du solde.

Il ne peut se charger d'effectuer lui-même des paiements au nom de son client qu'en vertu d'un pouvoir spécial.

5e 1^e L'Architecte doit limiter le nombre des missions professionnelles qu'il accepte simultanément à la possibilité que leur importance et le lieu de leur exécution lui laissent d'exercer, dans chacune d'elles, l'intervention personnelle qu'elles exigent.

Il veille à l'observation de toutes les prescriptions législatives et réglementaires applicables aux travaux dont il est chargé.

Il refuse de se prêter à toute opération qui serait de nature à enfreindre ces prescriptions, à léser les droits des tiers ou à entraîner des accidents.

5e 1^e La rémunération de l'Architecte est uniquement constituée par les honoraires librement convenus avec son client. En aucun cas, ces honoraires ne peuvent être payés sous forme d'avantages, commissions ou participations.

5e 1^e L'Architecte ne peut, sans l'assentiment de son client, convenir d'une collaboration avec d'autres membres de l'ordre ou avec d'autres hommes

de l'art, pour l'exécution de tout ou partie de la mission qui lui a été confiée. L'assentiment donné par le client ne décharge pas l'Architecte de sa responsabilité personnelle sauf convention contraire.

5.1.8. L'Architecte est lié à son client par un Contrat qui précise la nature et les limites de la mission qui lui est confiée.

5.2. OBLIGATIONS VIS À VIS DES ENTREPRENEURS

OU DES FOURNISSEURS

5.2.1. L'Architecte doit fournir aux Entrepreneurs toutes indications relatives à une bonne exécution des travaux conformes aux plans et devis descriptifs. Il assure la coordination nécessaire entre les différentes Entreprises.

Sa mission de direction et de surveillance des travaux lui confère autorité sur les chantiers.

5.2.2. Il est interdit à l'Architecte de recevoir d'entrepreneurs ou fournisseurs, même ses employés dans les travaux au sujet desquels il exerce sa mission, aucun avantage en argent ou en nature, à quelque titre que ce soit.

6.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

L'Architecte n'a pas à faire l'avance des frais résultant de ses prestations. Au fur et à mesure de l'accomplissement des missions, les versements d'honoraires doivent s'effectuer par renouvellement de provision : en comptant, par chèque bancaire ou postal.

6.2. HONORAIRES EN POURCENTAGE DU MONTANT DES TRAVAUX

A la signature du contrat 10 centièmes

A la remise des études préliminaires 15 centièmes

A l'approbation des études préliminaires

ou au plus tard un mois après leur remise 10 centièmes

A la remise de l'avant-projet 5 centièmes 30 centièmes

Soit, réévalués sur montant de l'estimation 30 centièmes

A l'approbation de l'avant-projet

ou au plus tard un mois après sa remise 15 centièmes

A la remise du projet 5 centièmes

A l'approbation du projet au plus tard	5 centièmes
un mois après sa remise	
Au lancement de l'Appel d'Offres	5 centièmes
A la signature du Marché où au plus tard un mois	
après dépouillement des Offres	5 centièmes 65 centièmes
Soit, réévalués sur le montant des marchés	65 centièmes
Au fur et à mesure de l'exécution des travaux	
et proportionnellement à leur valeur	30 centièmes
A la remise des décomptes définitifs	5 centièmes 100 centièmes
Soit, réévaluation sur le montant définitif des	
travaux	100 centièmes

6.3. HONORAIRES FORFAITAIRES

Le versement s'effectue suivant un échéancier chronologique ou suivant l'avancement des phases de la mission et, le cas échéant comme indiqué à l'article 5.2., Sauf Convention Contraire, chacun des versements partiels est indexé, sans terme fixe ni neutralisation par application de l'index, ingénierie qui sera mensuellement publié par le Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat.

6.4. HONORAIRES EN VACATIONS, DEBOURSSES ET REMBOURSEMENT DE FRAIS

Sur présentation des décomptes correspondants.

6.5. MISSION INTERRUPTION DU TRAVAIL

En cas de résiliation du Contrat par le Maître de l'Ouvrage, l'Architecte aura droit, en plus des honoraires dus pour les missions déjà effectuées, à une indemnité de dédommagement fixée à 20% de la partie des honoraires qui lui aurait été versée si sa mission n'avait pas été interrompue.

6.6. DELAI DE PAIEMENT :

Les sommes dues à l'Architecte en application du présent titre lui seront versées dans un délai d'un mois à compter de la remise des demandes correspondantes.

Passé ce délai, la Commission de litige prévue par le décret portant création et organisation de la profession d'Architecte sera saisie du dossier de cette affaire.

L'Architecte aura, tant sur ses plans et études que sur les dossiers et documents à lui confiés par le Maître de l'Ouvrage, un droit de retention jusqu'à paiement des honoraires exigibles.

DEUXIÈME PARTIE : CLAUSES PARTICULIERES DU CONTRAT

Article 1er PARTIES CONTRACTANTES : Entre les soussignés :

M _____

ci-après désigné le MAÎTRE DE L'OUVRAGE, d'une part,
et agréé par l'Etat, inscrit à l'Ordre des Architectes

sous le matricule général _____ demeurant à _____

proposant au Maître de l'Ouvrage, qui accepte : la désignation de M _____

pour son remplacement en cas d'indisponibilité et ci-après désigné
L'ARCHITECTE, d'autre part.

Il EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 2^e OBJET : Le Maître de l'Ouvrage demande à l'Architecte, qui accepte,
de lui apporter son concours pour l'opération ci-dessous définie aux conditions
générales qui précèdent, sauf clauses contraires portées au présent document.

Il accrédite exclusivement M _____ pour
les instructions de toute nature à donner à l'Architecte.

Programme : le présent Contrat est relatif à la construction de _____

suivant indications du programme détaillé
établi par le Maître de l'Ouvrage.

Terrain à _____ propriété de _____

Budget : le budget prévisionnel de l'opération est le suivant :

— Travaux de bâtiment,

pour un montant de _____ F _____

— Voiries, Réseaux, Divers

pour un montant de _____ F _____

Espaces verts, pour un montant de _____ F _____

montant de _____ F _____

Article 3.- MISSIONS ET PRESTATIONS :

L'Architecte est chargé des missions ci-dessous, référencées au conditions générales du contrat d'Architecte. Il se fera assister des CONSEILS TECHNIQUES SPECIALISES liés au Maître de l'Ouvrage par contrat séparé dont un double est annexé au présent contrat.

Article 4.- REMUNERATION :

La rémunération correspondante aux missions définies est ainsi fixée :

OUVRAGE	BATIMENTS	V.R.D.	ESPACES VERTS
Catégories d'ouvrages	F	F	
Assiette prévisible des travaux à la date de signature du Contrat	F	F	
Montant global prévisible des honoraires	F	F	

Article 5.- MODALITES DE REGLEMENT :

A la signature du présent contrat : 10 centièmes, soit F

A la remise des études préliminaires : 5 centièmes, soit F

A l'approbation des études préliminaires : 10 centièmes, soit F

A la remise de l'avant-projet : le complément à 30 centièmes du montant réévalué

A l'approbation de l'avant-projet : 15 centièmes du montant réévalué

A la remise du projet : 5 centièmes du montant réévalué

A l'approbation du projet : 5 centièmes du montant réévalué

Au lancement d'appel d'offres : 5 centièmes du montant réévalué

A la signature du marché : le complément à 65 centièmes du montant global réévalué

Au fur et à mesure des travaux : 30 centièmes du montant global réévalué

A l'a remise à mesure des décomptes définitifs le solde réévalué

Article 6. ASSURANCES : L'Architecte est couvert contre les conséquences péouniaires de ses responsabilités professionnelles auprès de la compagnie d'assurances ci-dessous :

..... au tarif en vigueur à la date du contrat.

Article 7. STIPULATIONS DIVERSES :

PAIEMENTS : ORIGINAUX, à ..., le

LE MAÎTRE DE L'OUVRAGE,

L'ARCHITECTE,