

**Mission d'Architecte-conseil
pour le lotissement "KERGADIC"
à PERROS-GUIREC**

**CONTRAT D'ARCHITECTE – *version acquéreur*
destiné aux pétitionnaires des permis de construire**

Maitre d'Ouvrage

NEGOCIM – Agence de Vannes
3 rue François Joseph Broussais
Le Ténénio
56000 VANNES

Architecte

LORAND GUILLOU Architectes sarl
15 rue Park Ar Rannez, Kerouriec
56 410 ERDEVEN

CONTRAT D'ARCHITECTE

1 - PARTIES CONTRACTANTES

1.1 - Le Maître d'Ouvrage

NEGOCIM

Représentée par : Monsieur Didier NOINSKI

En qualité de : responsable de l'agence de Vannes

Adresse : 3 rue François Broussais - Le Ténéno - 56000 VANNES

Téléphone : 02.97.40.27.83

Courriel : didier.noinski@negocim.fr

1.2 - L'Architecte

LORAND GUILLOU Architectes sarl

Représentée par : Yohan LORAND, architecte dplg

En qualité de : co-gérant

Inscrite au tableau régional de l'Ordre des Architectes sous le numéro : S18004

Adresse : 15 rue Park Ar Rannez, Kerouriec - 56 410 ERDEVEN

Téléphone : 06.22.13.75.95

Courriel : lg.architectes@gmail.com

Conformément aux dispositions du décret n°80-217 du 20 mars 1980 portant code des devoirs professionnels des architectes, qui fait obligation de recourir à une convention écrite préalable à tout engagement professionnel, il est convenu ce qui suit :

2 - DESIGNATION DE L'OPERATION

- Dénomination de l'opération : Lotissement "KERGADIC"
- Adresse : Chemin de Kergadic à PERROS-GUIREC 22700
- Référence cadastrale : section 000 E 2539, 191 et 2532

3 - DESCRIPTION DU PROGRAMME

Le lotissement " Kergadic " est une opération d'aménagement d'un quartier d'habitat comprenant 27 lots libres destinés à de la maison individuelle et 2 macro-lots ;

4 - MISSIONS DE L'ARCHITECTE

Dans le cadre de ce programme, le Maître d'Ouvrage confie à l'architecte une mission d'architecte-conseil pour le suivi des permis de construire qui seront déposés sur ce lotissement. Cette mission porte d'une part sur les constructions sur lots libres et en accession aidée et d'autre part sur les opérations de macro-lots.

4.1 - Déroulé de la mission

4.1.1. - Suivi des opérations sur les lots libres et en accession aidée

Le suivi des opérations se déroule suivant 3 étapes :

- **1^{ère} étape (obligatoire) – fiche d'observations stade esquisse :**
Une première analyse du projet est réalisée au stade esquisse.
Pour cela, l'acquéreur transmet à l'architecte-conseil, de préférence par courriel au format PDF, un dossier comprenant :
 - un plan masse à l'échelle 1/500^{ème},
 - les plans des niveaux à l'échelle 1/100^{ème},
 - les plans des façades principales à l'échelle 1/100^{ème},
 - une note décrivant les choix en faveur des éléments inscrits au cahier des recommandations (implantation, aménagement de la parcelle, composition des logements, structure de la construction, choix de matériaux et finitions, concept énergétique, équipements...).Suite à cet envoi, l'architecte-conseil établit une fiche d'observations transmise par courriel ou courrier à l'acquéreur (copie à NEGOCIM) dans un délai de 15 jours calendaires à compter de la date de réception du dossier.

- **2^{ème} étape (facultative) – rencontre avec l'architecte-conseil :**
Une rencontre peut être organisée en présence du Maître d'Ouvrage de l'opération de construction accompagné de son Maître d'Œuvre et de l'architecte-conseil. Cette rencontre permettra notamment d'expliquer la fiche d'observations, d'affiner et confirmer les orientations du projet en adéquation avec le règlement du lotissement.
Suite à cette rencontre, l'architecte-conseil établit une fiche d'observations transmise par courriel ou courrier à l'acquéreur (copie à Negocim) dans un délai de 8 jours calendaires.

- **3^{ème} étape (obligatoire) – visa sur le permis de construire :**
Avant dépôt du permis de construire, l'acquéreur transmet à l'architecte-conseil, de préférence par courriel au format PDF, le dossier de permis de construire, complété par les plans de niveaux, une ou deux coupes du projet et une note détaillée du projet (Cf. note demandée au stade esquisse).
Après vérification de la prise en compte des remarques et de la conformité du projet du point de vue des prescriptions et recommandations, l'architecte-conseil transmet son avis accompagné le cas échéant d'une note précisant les dernières modifications à apporter. Cet avis est transmis à l'acquéreur (copie NEGOCIM) par courriel ou courrier dans un délai de 15 jours calendaires à compter de la date de réception du dossier.

4.1.2. - Suivi des opérations sur les macro-lots destinés au locatif social

Le suivi des opérations se déroule suivant 3 étapes :

- **1^{ère} étape (facultative) – réunion d'information :**
Une première rencontre est organisée en présence de l'aménageur, du Maître d'Ouvrage de l'opération de construction accompagné de son Maître d'Œuvre et de l'architecte-conseil. Cette rencontre permettra de présenter le lotissement, le règlement et le cahier des recommandations et de répondre aux questions du Maître d'Ouvrage.

- **2ème étape (obligatoire) – fiche d'observations stade esquisse :**

Une première analyse du projet est réalisée au stade esquisse.

Pour cela, le Maître d'Ouvrage transmet à l'architecte-conseil, de préférences par email au format PDF, un dossier comprenant :

- un plan masse à l'échelle 1/500^{ème},
- les plans des niveaux à l'échelle 1/100^{ème},
- les plans des façades principales à l'échelle 1/100^{ème},
- une note décrivant les choix en faveur des éléments inscrits au cahier des recommandations (implantation, aménagement de la parcelle, composition des logements, structure de la construction, choix des matériaux et finitions, concept énergétique, équipements...).

Suite à cet envoi, une seconde rencontre peut être organisée.

Suite à cette rencontre, l'architecte-conseil établit une fiche d'observations transmise par email ou courrier au Maître d'Ouvrage (copie NEGOCIM) dans un délai de 15 jours calendaires à compter de la date de réception du dossier.

- **3ème étape (obligatoire) – visa sur le permis de construire :**

Avant dépôt du permis de construire, le Maître d'Ouvrage transmet à l'architecte-conseil, de préférence par email au format PDF, le dossier de permis de construire, complété par les plans de niveaux, une ou deux coupes du projet et une note détaillée du projet (Cf. note demandée au stade esquisse).

Après vérification de la prise en compte des remarques et de la conformité du projet du point de vue des prescriptions et recommandations, l'architecte-conseil transmet son avis accompagné le cas échéant d'une note précisant les dernières modifications à apporter. Cet avis est transmis au Maître d'Ouvrage (copie NEGOCIM) par email ou courrier dans un délai de 15 jours calendaires à compter de la date de réception du dossier.

4.2 – Précisions concernant la mission

La mission de suivi ne comprend pas l'analyse des études thermiques dans le cas de recommandations concernant les performances thermiques.

La mission de suivi n'est en aucun cas une mission de conception architecturale, ni une mission de maîtrise d'œuvre.

Pour chaque lot, la mission d'architecte-conseil se limite aux prestations décrites ci-dessus.

Toute demande d'analyse supplémentaire (modification du projet après remise de l'avis, permis modificatif...) fera l'objet d'une rémunération complémentaire à la charge de l'acquéreur du lot.

La mission prendra fin à la suite de la remise de l'avis sur permis de construire concernant le dernier projet réalisé au sein du lotissement.

5 – REMUNERATION et MODALITES DE REGLEMENT

Cette prestation de mission d'architecte-conseil est à la charge de l'aménageur NEGOCIM, mais seulement pour la première construction de chacun des lots et dans les limites définies par la convention.

Toute demande d'analyse supplémentaire sera à la charge de l'acquéreur du lot pour un montant minimum de 150,00 € HT (cent cinquante euros hors taxes).

Cette mission supplémentaire fera l'objet d'un devis qui devra être accepté au-préalable par l'acquéreur du lot.

6 – ASSURANCE

L'architecte-conseil est assuré contre les conséquences pécuniaires de ses responsabilités professionnelles auprès de la compagnie MAF Mutuelle des Architectes Français par police n°161756/B.

Ce contrat est conforme à l'obligation d'assurance prévue par la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture et la loi n°78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction. L'attestation d'assurance de l'architecte-conseil est jointe au présent contrat.

7 – LITIGES

En cas de litige portant sur le respect des clauses du présent contrat, les parties conviennent de saisir pour avis le Conseil Régional de l'Ordre des Architectes dont relève l'architecte-conseil, avant toute procédure judiciaire, sauf conservatoire.

8 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les parties conviennent des dispositions particulières ci-après :

- **Claude de substitution**

Si le Maître d'Ouvrage décidait de céder ses droits sur l'opération envisagée en cours de mission du Maître d'Œuvre, ce contrat serait obligatoirement reconduit avec le nouvel intervenant.

- **Abandon du projet**

En cas d'abandon du dossier, le Maître d'Ouvrage devra s'acquitter des missions exécutées.

- **Résiliation du contrat**

Les parties se réservent la faculté de résilier le contrat avec préavis recommandé avec accusé de réception d'un mois. Cette résiliation doit être parfaitement motivée par l'une ou l'autre des parties.

Dans l'hypothèse, les missions dûment exécutées par le Maître d'Œuvre seront payées par le Maître d'Ouvrage suivant les modalités définies ci-dessus.

Fait à Vannes, le 10 février 2023
en 2 exemplaires,

<p>L'architecte-conseil (lu et approuvé, cachet et signature)</p> <p>LU ET APPROUVÉ</p> <p>LORAND GUILLOU Architectes sarl Architecture et Urbanisme 15 rue Park Ar Rannez - Kerouriec 57110 ERDEVEN 06 22 13 75 95 / 06 74 23 19 52 lorand.guilou@architectes-lg.fr SIRET : 812 49 57 0019 ARCHITECTES Ordre National des Architectes n°S18004</p>	<p>Le Maître d'Ouvrage (lu et approuvé, cachet et signature)</p> <p><i>"lu et approuvé"</i></p> <p>NEGOCIM Agence Vannes S.A.S. au capital de 3 000 000 Euros 3, Allée François-Joseph Broussais 56000 VANNES TÉL. 02 97 40 27 83 RCS Bx 325 973 329 - APE 701 F</p>
---	--

Convention remise à l'acquéreur
(date, « lu et approuvé », signature)

