

CONTRAT D'ARCHITECTE MAITRE D'OEUVRE

(devis à signer et parapher à chacune des 8 pages y compris la dernière)

1 - Désignation du projet

Le projet porte sur un Projet de commerces – bureaux – hôtel & parking souterrain au 13, place Lisfranc Croisée Laroche, 59700 MARCQ – EN – BAROEUL, sur les parcelles cadastrées AY 399 et 402.

La mission est limitée au dépôt de la demande d'autorisation de construire incluant le permis de démolir de l'existant.

2 - Parties contractantes

Le contrat est passé entre les soussignés :

D'une part la **Société Place LISFRANC**, située **13 Arbucetta, 20620 BIGUGLIA (CORSE)**

Ayant pour dirigeant Monsieur Denis CHUFFART

N°SIRET 38438095200026

Aussi dénommé « le Client » ou « le Maître d'Ouvrage »

Demandeur de la demande d'autorisation de construire :

la **Société Place LISFRANC**, située **13 Arbucetta, 20620 BIGUGLIA (CORSE)**

Ayant pour dirigeant Monsieur Denis CHUFFART

N°SIRET 38438095200026

Et d'autre part

La société **AMAA Architecture**, **Chemin de Halage, 69730 GENAY**, SARL au capital de 10.000 €, immatriculée au N° 808 463 970 RCS LYON, inscrite à l'Ordre des Architectes sous le n° S17171 et représentée par son Gérant, **Gérald Perdrix**, Architecte

Aussi dénommée « l'architecte, le maître d'œuvre ou l'architecte maître d'œuvre ».

3 - Objet du contrat

Le Maître d'Ouvrage confie à l'Architecte la mission de conception sommaire jusqu'au stade du Permis de Construire du projet de commerces – bureaux – hôtel & parking souterrain sur les parcelles cadastrées AY 399 et 402 de MARCQ-EN-BAROEUL (59700).

Avant démarrage des études de projet, le Client fournira un programme détaillé pour permettre à l'architecte d'établir son projet et de définir tous les éléments de sa composition, leur importance et leur exigence particulière, ainsi que le délai souhaité pour la réalisation du projet et l'enveloppe budgétaire prévisionnelle dont il dispose.

4 - Consistance de la mission

L'architecte établira son projet à partir du programme sommaire suivant :

- 2 niveaux de parking permettant d'obtenir une centaine de places de stationnement
- 1 niveau de commerces au RDC avec rampe d'accès au parking souterrain (et une réserve pour une rampe de sortie pouvant être exigée)
- Un premier étage de bureau
- Un hôtel en élévation

La mission de base confiée à l'Architecte est la suivante :

- Etablissement de plans sommaires des niveaux uniquement aux fins d'instruction de la demande de PC (les plans d'aménagement précis de l'intérieur de l'hôtel ou des bureaux ne sont pas demandés, seule une chambre type sera sommairement dessinée au stade APS)
- établissement du dossier de demande administrative de construire y compris réponse à une demande de pièces complémentaires simple ne nécessitant ni étude supplémentaire, ni réouverture des fichiers informatiques, ni édition de nouveaux plans

Le projet sera établi à partir des deux visites sur site de l'architecte et des relevés établis par le cabinet de géomètres Vincent DELECROIX - David HANOIRE - Benjamin HEYNDRIKX établis à LILLE.

La mission est expressément limitée à la constitution d'un dossier de demande de permis de construire dans un délai contraint.

En conséquence, les études sont réalisées sur la base d'hypothèses simplifiées et sans approfondissement technique détaillé, ce que le Maître d'Ouvrage accepte expressément.

Le Client a été informé de la faible probabilité d'obtenir le permis de construire pour les raisons suivantes :

- la commune de MARCQ-EN-BAROEUL souffre d'un déficit en logement social et l'instructrice s'est montrée clairement hostile à un projet d'hôtel lors du RDV en mairie du 20 mars 2026
- l'instructrice s'est montrée toute aussi hostile à plusieurs dérogations du PLU sollicitées pour augmenter la surface de plancher :
 - o dérogation pour une hauteur au-delà des 19m maximum au motif que les immeubles voisins culminent à une hauteur supérieure
 - o dérogation pour étendre la bande constructible de 15 m jusqu'aux limites des pignons des immeubles adjacents
- l'instructrice s'est montrée hostile à un second niveau de parking souterrain lors du RDV du 20 mars 2026.
- la démolition de l'immeuble existant sur rue reste soumise à l'architecte des Bâtiments de France, le projet se trouvant dans le périmètre ABF
- enfin, lors du rendez-vous du 20/03/2026 avec l'architecte, l'instructrice a dissuadé le Client de déposer une demande de PC « à ce stade ».

En conséquence, la rémunération de l'architecte n'est pas assujettie à l'obtention du PC.

Dans ces conditions, l'architecte limitera l'investissement humain de la manière suivante :

- études de projet au strict minimum pour l'établissement du dossier PC (sans étude détaillée notamment des locaux intérieurs, l'architecte ne fournira que des plans de principe intérieurs utiles à l'instruction du dossier)
- équipe de projet réduite à l'architecte et au bureau d'études thermiques qui sera chargé uniquement de l'attestation RT 2012 et RE2020

Tout en faisant en sorte de déposer la demande de permis avant le 1^{er} mai 2026 afin de bénéficier d'un règlement favorable sur la réglementation thermique pour la partie hôtel.

L'architecte pourra s'appuyer sur des outils d'assistance rédactionnelle, sous son contrôle et sa validation.



A noter que le contrat repose sur l'hypothèse de la démolition complète des bâtis existants sans conservation de l'immeuble sur rue comme cela a pu être évoqué un temps.

Le Maître d'Ouvrage est informé que certains avis (sécurité, accessibilité, structure, fluides, thermique...) peuvent nécessiter des études spécifiques, non comprises au présent contrat.

NOTA : le calendrier de l'opération est fixé avec un objectif de dépôt de la demande de permis de construire contraint avant le 1^{er} mai 2026.

Ce délai est donné à titre d'objectif à atteindre et dépend notamment :

- de la transmission des éléments par le Maître d'Ouvrage,
- des délais administratifs,
- des contraintes liées aux services consultés (ABF, commissions, etc.).

Pour pouvoir tenir le délai, il ne sera procédé à aucune autre consultation des services administratifs tels que les ABF, le service des eaux, les pompiers ou autres services qui pourraient compromettre le délai.

L'architecte démarrera sa mission le 9 avril 2026 en l'état des documents et informations en sa possession et procédera à l'avancement du dossier en utilisant des moyens courts d'échanges avec le Client tels que les SMS, auxquels le Client s'oblige à répondre dans la demi journée.

L'Architecte est tenu à une obligation de moyens dans le contexte contraint de la demande de permis simplifiée avec un délai court et ne saurait être tenu responsable en cas de dépassement de ce délai pour des causes indépendantes de sa volonté.

Aucun dépassement de délai ne pourra justifier une remise en cause des honoraires dus au titre des prestations réalisées.

5 - Documents fournis par le Client

Le Client fournira à l'architecte tous les documents pouvant être utiles au bon déroulement de sa mission comme par exemple : actes notariés, acte de vente, documents d'urbanisme applicables, documents attestant des surfaces déclarées, coordonnées des concessionnaires, informations sur l'historique de la construction et de la propriété, plans architecte du projet initial, plan de structure et plans d'exécutions de l'ensemble de la construction, étude thermique, dossier de demande de permis de construire et arrêtés de permis de construire ou de déclaration préalable... et tous documents pouvant contribuer à la bonne connaissance du contexte du projet.

6 - Rémunération et conditions de versement des honoraires :

En préambule, la rémunération forfaitaire de l'architecte est minimisée au regard du temps limité qui lui est laissé pour établir le projet et déposer la demande de permis de construire avant le 1^{er} avril 2026. Le contrat est donc établi dans cette hypothèse de « rush ». Si les hypothèses de délai venaient à être modifiées sur un temps plus long — c'est-à-dire dans des conditions plus habituelles d'un projet de cet ampleur — la rémunération de l'architecte devrait être révisée par un avenant.

Les honoraires de l'Architecte pour la mission de base décrite ci-avant sont de **30.900,00 euros HT (trente mille neuf cent euros hors taxe) + frais de déplacement et d'éditions** pour la mission de base définie ci-avant, jusqu'à l'établissement du dossier de demande administrative de construire avant le 1^{er} mai 2026 y compris réponse à une demande de pièces complémentaires simple ne nécessitant ni étude supplémentaire, ni réouverture des fichiers informatiques, ni édition de nouveaux plans.

Au-delà et en cas de demande de pièces complémentaires complexes, l'architecte sera rémunéré au temps passé suivant le taux horaire de 100 € HT.

Les frais de déplacement seront facturés au prix coûtant (sans application de TVA) et figureront sur la facture d'honoraires, de même que les frais de timbrage et de reproduction.

Mode de calcul des frais de déplacement : au barème fiscale en cas de déplacement en voiture, remboursement des billets de train ou d'avion + coût des péages ou traversées en bateau.

Le cas échéant, la communication et l'établissement des éléments graphiques version papier sera rémunérée à raison de 25 cts d'€ HT pour les formats A4 et 0,5 € HT pour les formats A3 : **1 dossier inclus au contrat pour le Client s'il le souhaite.**

NOTA 1 : les temps d'études préalables (45 heures au 7 avril 2026) sont inclus dans le forfait. Les frais de déplacement non facturés au moment du contrat (exemple déplacement pour le RDV en mairie du 20 mars 2026) seront facturés au prix coûtant.

TRES IMPORTANT : les frais d'assurance ne sont pas compris dans les honoraires indiqués ci-avant. Ils seront exactement calculés le jour de l'obtention du permis de construire selon les taux en vigueur à la MAF et le Client les versera à l'architecte dans les quinze jours qui suivent l'obtention du permis de construire afin que l'architecte puisse effectuer sa déclaration d'assurance propre au projet et à sa mission limitée au permis de construire.

Le Client s'oblige à renseigner l'Architecte sur le montant estimé et final des travaux dès qu'il en aura connaissance. Ce montant servira à la déclaration d'assurance directement indexée sur le montant des travaux.

A titre indicatif, le montant des travaux ne pourra être inférieur à 1654,00 € HT/m2 de surface de plancher et 900 € HT/m2 de autres surfaces calculées en « brut » (incluant les épaisseurs de murs et poteaux, exemple parkings souterrains).

En cas de cession de la demande de permis de construire, le Client s'oblige à régler à l'architecte les frais prévisionnels d'assurance calculés selon les modalités ci-dessus.

A titre indicatif, les frais d'assurance MAF pour AMAA Architecture sont calculés en 2026 à raison de 0,60738 % (T) du montant des travaux HT avec une assiette de cotisation de 30% correspondant à la mission limitée au PC. La part d'assurance que le Client devra régler à l'architecte, en sus des montants d'honoraires précédemment définis, sera calculée de la manière suivante :

Part d'assurance = $M \times T \times P$ avec :

M = Montant des travaux hors taxe (tous les travaux prévus au PC y compris finitions, VRD et espaces verts)

T=somme des taux de cotisation (cf tableau ci-dessous)

P=part d'intérêt = 100% (part d'intérêt en cas de co-traitance)

A titre d'exemple, le tableau ci-après présente les montants d'assurance d'architecte assuré à la MAF pour une opération de 10 M€ HT (dans le cas de la présente mission limitée au permis de construire entraînant une assiette de cotisation 30%) soit au total $10M€ \times 0,60738 \% \times 30\% = 18.221,40 €$

Eléments financiers calculés

Elément	Formule	Montant
Assiette de cotisation	$M \times T \times P$	3 000 000,00 € HT
Cotisation de base	Assiette $\times$ 5,7720 ‰	17 316,00 € TAC
Protection juridique professionnelle	Assiette $\times$ 0,1650 ‰	495,00 € TAC
Responsabilité civile à l'égard des tiers	Assiette $\times$ 0,1258 ‰	377,40 € TAC
Responsabilité civile Risque d'exploitation	Assiette $\times$ 0,0110 ‰	33,00 € TAC

Extrait du tableau d'assurance MAF pour AMAA Architecture

Le règlement des honoraires (hors assurance et hors frais annexes) pour la mission de base est réparti de la manière suivante :

- Phase 1 : **10.300,00 € HT** au lancement des études (1/3 du forfait)
- Phase 2 : le solde au dépôt de la demande de permis de construire le **30 avril 2026** soit **20.600,00 € HT**
- Les éventuels frais annexes (exemple déplacements) seront facturés à part.
- phases ultérieures le cas échéant : règlements au temps passé au taux horaire de l'architecte.

Les prix sont non révisables pendant 1 mois suivant la date d'établissement du contrat, puis actualisables à l'initiative de l'architecte au bout d'un an au barème de l'inflation INSEE + 1%.

Taux de TVA applicable : 20% (variable suivant taux de TVA en vigueur).

Conditions de règlements : à réception de facture. Indemnités de retard de règlement à partir de quinze jours de retard suivant la réception de facture : 1/200^e du montant de la facture par jour calendrier de retard. Révision suivant l'indice français BT01 par application de la formule $P = P_0 \times I_m / I_0$ avec P=montant révisé, P0=montant initial, Im=indice actualisé et I0= indice initial.

7 - Assurances

Le Maître d'Ouvrage déclare avoir pris connaissance de la loi du 4 janvier 1978 portant sur l'assurance construction, ainsi que de l'article L. 242-1 du code des assurances concernant l'assurance dommages - ouvrage.

L'Architecte Maître d'œuvre est assuré par la compagnie d'assurances MAF, Mutuelle des Architectes Français, 9 rue de l'Amiral Hamelin, 75783 Paris Cedex 16, couvrant ses responsabilités professionnelles spécifiques, sous le N°159466/B.

L'Architecte est assuré pour la mission limitée au permis de construire avec fourniture des plans de principe intérieur utiles à l'instruction du PC, telle que définie au présent contrat.

Les plans du permis de construire et tous plans établis dans le cadre du présent contrat ne pourront être utilisés directement pour l'exécution des travaux et devront faire l'objet d'études ultérieures non compris au présent contrat (phase PRO et EXE selon l'usage).

L'architecte assume sa responsabilité professionnelle, telle qu'elle est définie par les articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4-1 du code civil, dans les limites de la mission qui lui est confiée. Pour toutes les autres responsabilités professionnelles, il ne peut être tenu responsable, de quelque manière que ce soit, ni solidairement, ni in solidum, à raison des dommages imputables aux participants à l'opération susvisée. L'architecte supporte les conséquences financières de sa responsabilité dans les limites des plafonds de garantie fixés dans son contrat d'assurance. L'architecte est assuré contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité professionnelle auprès de sa compagnie d'assurance. Ce contrat est conforme aux obligations d'assurance prévues par les lois n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture et par les articles L.241-1, L.243-1-1 et L.243-9 du code des assurances, ainsi qu'aux clauses types énoncées à l'annexe I de l'article A. 243-1 du même code.

8 – Conditions particulières

La mission de l'architecte démarrera après signature du présent contrat et :

règlement de la phase 1 (règlement de **10.300,00 € HT soit 12.360,00 € TTC** par chèque ou virement contre facture acquittée)

- et règlement des frais de déplacement jusqu'à la date d'établissement du contrat (RDV du 20 mars 2026).

La mission de base de l'architecte prend fin à la remise du dossier de demande administrative de construire complétée de la réponse à une demande simple de pièces complémentaires le cas échéant.

Dépenses non comprises : aucune dépense autre que celles comprises dans la mission d'architecte maître d'œuvre désignées ci-avant ne sera prise en charge par l'architecte. En particulier, les dépenses éventuelles de bureau d'études, de coordination SPS ou de bureau de contrôle, à la charge du Maître d'Ouvrage, ne sont pas comprises dans le présent contrat. Le contrat ne prévoit aucune réunion avec les bureaux d'études sauf aux fins de l'établissement des attestations RT 2012 et RE2020 à joindre au PC.

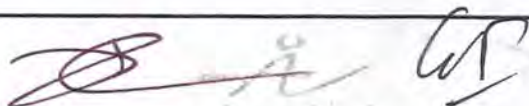
Il ne sera pratiqué aucune retenue d'aucune sorte pour quelque raison que ce soit. En particulier, le règlement du solde n'est pas conditionné par l'obtention du permis de construire, l'Architecte étant lié à une obligation de moyens et non de résultat.

L'attention du Client est attirée sur le fait que les relevés éventuels réalisés par l'architecte ne sont pas contractuels et n'ont pas la valeur d'un relevé officiel établi par un géomètre agréé. Ces relevés seraient uniquement destinés à l'établissement des plans pour la demande de PC ou pour le Projet. Les relevés précis devront être réalisés par un géomètre ou les entreprises chargées de réaliser les travaux.

Le dossier de demande de permis de construire sera dématérialisé. Dans la pratique, il sera téléchargé par l'architecte sur la plateforme de la Mairie, le Client lui en donnant mandat pour le déposer.

Affichage du permis de construire : le Client est informé qu'il est dans l'obligation légale d'afficher la déclaration administrative de construire pendant au moins la durée légale du délai de recours des tiers comptabilisé à partir du constat d'affichage, ainsi que pendant toute la durée des travaux. La responsabilité de l'architecte ne pourra être engagée pour toutes contestations liées au défaut d'affichage du permis de construire

Démarrage des travaux avant obtention du permis de construire ou avant expiration du délai de recours des tiers : le Client déclare avoir été parfaitement informé par l'architecte des risques encourus en cas de début des travaux avant la purge des délais de recours des tiers contre la déclaration administrative de construire et avant obtention de toutes les autorisations administratives afférentes à la réalisation du projet. Il déclare en conséquence assumer toutes les conséquences éventuelles liées au démarrage anticipé des travaux et décharger de toutes responsabilités AMAA Architecture et l'architecte Gérald PERDRIX en cas de non



délivrance du permis de construire purgé de tout recours ou des autorisations administratives nécessaires, ou encore en cas de recours des tiers, et enfin garantir l'architecte de toutes sommes qu'il se verrait appeler en garantie.

Le panneau d'affichage du permis de construire sera personnalisé avec mention de l'architecte qui remettra au Client un panneau d'affichage dans les 7 jours qui suivent l'information par le Client de l'obtention du PC.

Le Maître d'Ouvrage déclare avoir été informé par l'architecte de la nécessité de faire établir un constat contradictoire sur l'état des ouvrages existants et des éventuels avoisinants, avant toute intervention. Ce constat sera réalisé par voie d'huissier ou par toute autre forme contradictoire, les parties concernées ayant été convoquées.

L'architecte n'assurera aucune présence sur le site du Projet si les travaux sont en cours et ne prendra aucun contact avec des entreprises pour la partie concernant les travaux.

Si le Client a entrepris des travaux avant l'envoi de la demande de permis de construire, il en garde l'entière responsabilité et celle de l'architecte ne pourra être recherchée. Les plans de l'existant figurant sur la demande de permis de construire seront établis à partir des indications et des documents fournis par le Client.

En dehors du présent contrat édité en deux exemplaires sur papier, la transmission par Internet de tous les documents (documents graphiques, factures, visas, notes d'honoraires, compte-rendu de chantier, messages divers...) est reconnue et acceptée par toutes les parties.

Les plans seront envoyés par mail au format pdf, éditables à l'échelle au format A4 ou A3.

Le maître d'ouvrage a été averti de l'intérêt de faire réaliser un diagnostic préalable au projet afin de déterminer tous les matériaux susceptibles de devoir être retirés avec précautions spéciales (ex. Amiante, ...). En cas d'absence d'un tel diagnostic, la responsabilité de l'architecte ne pourra être recherchée.

Budget non communiqué au présent contrat : la mission de l'architecte ne comportant pas l'estimation des travaux, sa responsabilité ne pourra être recherchée en cas de dépassement du coût des travaux par rapport aux prévisions ou disponibilités du Client.

Conformément à la loi du 11 MARS 1957 (code de la propriété intellectuelle), le projet et tous les documents produits par l'Architecte constituent une œuvre de l'esprit. L'Architecte pourra, en tant qu'auteur, tirer profit de son œuvre et notamment diffuser pour une durée illimitée toute image, plan, dessin ou croquis se rapportant au projet et faire visiter les lieux.

En cas de suspension de la mission d'architecte sur initiative du maître d'ouvrage, l'architecte aura droit, outre les versements déjà effectués, à la complète rémunération des études réalisées jusqu'à l'arrêt de sa mission ainsi qu'à une indemnité de résiliation égale à 20% des honoraires qui lui auraient été versés si sa mission n'avait pas été interrompue.

La résiliation du présent contrat ne peut intervenir sur initiative de l'architecte que pour des motifs justes et raisonnables tels que par exemple :

- la perte de confiance manifestée par le Maître d'Ouvrage
- l'impossibilité par l'architecte de respecter les règles de son art, de sa déontologie ou de toutes dispositions légales et réglementaires
- l'impossibilité de mener sa mission en toute indépendance
- les modifications intempestives ou trop nombreuses du projet ou du programme
- le non respect des phases du projet
- le non-paiement des prestations effectuées par l'architecte

En cas de résiliation sur l'initiative de l'architecte, celui-ci a droit à des intérêts moratoires liquidés au jour de cette résiliation ainsi qu'au paiement d'une indemnité égale à 20% de la partie des honoraires qui lui auraient été versée si la mission n'avait pas été prématurément interrompue.



En cas de modification du programme, de contraintes administratives, de demandes de modifications de plans ou de demandes de l'administration nécessitant une refonte du projet visant à compromettre le délai de dépôt du PC, l'Architecte se réserve le droit de proposer un avenant au présent contrat.

Après achèvement des travaux ou dès que le chantier sera réceptionné et les locaux partiellement ou totalement habitables, le Client se rapprochera des services des impôts concernés afin de leur remettre le formulaire ad-hoc (H1 ou H2) pour déclarer les nouvelles surfaces.

Coordination SPS : en l'absence de coordonnateur SPS, l'Architecte ne saurait être confondu avec celui-ci.

En application de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine :

- Art. L. 650-2. "Le nom de l'architecte auteur du projet architectural d'un bâtiment et la date d'achèvement de l'ouvrage sont apposés sur l'une de ses façades extérieures."
- Art. L. 650-3. "Le nom de l'architecte auteur du projet architectural est affiché sur le terrain avec l'autorisation d'urbanisme délivrée par l'autorité compétente. »

Le coût de cet affichage est à la charge du propriétaire. Toutefois, l'architecte peut, s'il le désire, lui proposer une plaque de son choix.

En cas de déclaration d'un sinistre mettant en jeu la franchise de l'architecte, le montant de cette franchise sera intégralement supporté par le Maître d'Ouvrage au regard de l'échelle de rémunération de l'architecte comparativement au montant de la franchise (à titre indicatif, le montant maximum de cette franchise était de 7000 euros en 2011)

En cas de différend portant sur le respect des clauses du présent contrat – hormis tous litiges concernant le règlement des factures émises par l'Architecte – les parties conviennent de saisir pour avis le Conseil Régional de l'Ordre des Architectes dont relève l'Architecte, avant toute procédure judiciaire, sauf conservatoire. Cette saisine intervient à l'initiative de la partie la plus diligente.

Tribunal compétent le cas échéant : Tribunal Judiciaire de Lyon

Missions complémentaires non prévues au présent contrat (en € HT) :

- Honoraires pour études annexes ou demandes supplémentaires : 100 €/h
- Certificat d'urbanisme (CU) : 1000,00 € HT
- Frais de reprise partielle pour modification de plans demandées par le Maître d'Ouvrage après validation du plan APD : 100 €/h
- Frais de reprise du projet en cas de modification de programme ou de concept de projet : facturation supplémentaire selon l'échelonnement des honoraires prévus pour chaque phase (§6) en fonction du stade où est repris le projet
- plans de vente après PC y compris un rdv de mise au point avec le Client : au taux horaire suivant la demande
- image de synthèse : 360 € HT par unité
- modélisation 3D avec textures de base permettant la visite virtuelle du projet depuis un ordinateur, une tablette ou un smartphone : 2000 € HT
- RDV pour mise au point de la modélisation 3D pour texturation personnalisée : 300 € HT/RDV
- Transmission des plans DWG : 500 € HT si l'architecte estime qu'ils sont suffisamment précis pour être transmis et utilisés.

Contrat établi et signé en deux originaux par les deux parties à GENAY, le 8 avril 2026

Bon pour accord,

Signature du Maître de l'Ouvrage,

Bon pour accord
à Lille le 13.04.26


Signature de l'Architecte Maître d'Œuvre

AMAA
ARCHITECTURE

