

REPUBLIQUE DU SENEGAL
ORDRE DES ARCHITECTES DU SENEGAL

DECRET

Fixant tarif des honoraires et autres rémunération allouées aux Architectes pour la Direction des travaux exécutés au compte de l'état du Sénégal.

Vu la constitution

Vu la loi 78/43 du 06 juillet 1978 portant orientation de l'architecture sénégalaise

Vu la loi 78/44 du 06 juillet 1978 portant conditions d'exercice de la profession d'Architectes

Vu le décret 83.209 portant Code des Devoirs Professionnels

Vu le règlement intérieur de l'ordre des Architectes

Décète :

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Clause d'application

Le présent tarif s'applique pour les travaux exécutés pour le compte de l'état du Sénégal et de ses démembrements.

Article 2 : Définition

Dans ce tarif, on entend par «Architecte » tout membre inscrit au Tableau de l'ordre exerçant à titre libéral ou Société d'architecture constituée selon les dispositions de la loi 78-44 du 06 janvier 1978 relative à l'exercice de la profession d'architecte.

Article 3 : Services consultatifs

Avant le démarrage des missions , l'Architecte peut avoir à sa charge les services consultatifs.

Ces services consultatifs comprennent :

- Consultations
- Conseils
- Evaluations
- Conception
- Et autres Services relatifs à la compilation, l'analyse et l'interprétation de données et d'informations en vue de la formulation de conclusions et de recommandations spécialisées.

Article 4 : Etudes préparatoires

Elles se composent de recherches, explorations, relevés, élaborations de programme, détermination de superficies de terrains au regard de programmes, d'études économiques et de relevés d'ouvrages existants.

Article 5 : Etudes préliminaires

Cette phase consiste sous forme d'esquisses, de croquis à traduire graphiquement le programme du maître d'ouvrage.

Elle exprime le parti architectural, la conception du projet et l'orientation générale sur le choix des matériaux et les coûts prévisionnels.

Echelles requises pour cette phase : 1/200, 1/500, 1/1000°

Article 6 : Etudes d'avant projet

Cette phase constitue la mise au net du concept retenu. Elle inclut l'ensemble des composantes du programme et comporte l'ébauche structurale des bâtiments, le choix des matériaux et leur traitement architectural.

Les documents et devis fournis à l'échelle 1/100^e comportent les éléments suivants :

- L'analyse des composantes du plan
- Le plan d'ensemble du projet
- Les plans de chaque niveau
- Les élévations, coupes et détails nécessaires à la bonne compréhension du projet
- Une évaluation accompagnée d'un descriptif sommaire mais précis.

Article 7 : Projet d'exécution

Il est exécuté à une échelle supérieure : 1/50 sur la base de l'avant projet approuvé par l'organisme compétent de l'état.

Ces services comprennent :

- La préparation et l'exécution des plans de tous les niveaux et des toitures, coupes et élévations de toutes les façades avec les détails essentiels à des échelles d'exécution convenables.

Ces documents doivent permettre à l'entrepreneur de soumettre un prix et construire l'ouvrage.

Outre ces documents graphiques, le dossier devra inclure :

- Le cahier de charges générales
- Les clauses du contrat de l'Entreprise
- Le devis descriptif détaillé
- Le quantitatif détaillé des matériaux et des services liés à la construction
- Les autres documents requis pour procéder aux appels d'offres.

Article 8 : Direction des travaux

Ces services sont fournis au bureau et au chantier ; ils comprennent :

- La préparation des dessins et détails non prévisionnels lors de la préparation du dossier d'exécution
- Les conseils et recommandations pour l'exécution
- Les plans d'installation du chantier (en rapport avec l'entrepreneur).

Selon la fréquence qui commande l'exécution du chantier, l'Architecte devra assurer les prestations suivantes :

- Coordination globale des activités liées à l'exécution des travaux
- Visites périodiques
- Visites inopinées
- Réunions d'urgences pour palier à des carences ou imprévus à la demande de l'une des parties impliquées dans le processus.
- Prises d'attachements
- Recommandations et observations de visites de chantier
- Tenue du journal de chantier
- Etablissement et la diffusion des procès verbaux de réunions
- Etablissement des plans de recollement
- Réceptions provisoires et définitives

TITRE II : MODE DE PAIEMENT DES HONORAIRES

Article 9 : Méthode à pourcentage

Les honoraires de l'Architecte sont calculés selon la complexité défini par les catégories d'ouvrages et suivant le barème établi à l'article 11. Les pourcentages sont applicables sur le coût réel des travaux T.T.C.

Article 10 : Catégories

Les ouvrages sont classés selon les catégories ci-après :

- Catégories A : Hangars, Entrepôts, Usines, Ecoles, Dispensaires, Bâtiments ruraux, Logements économiques et casernes.

- Catégories B : Studio de radio, Maisons individuelles à caractère, Ensembles résidentiels, Etablissements second degré, Aérogare, Gare routière, Centre de santé, Lycées, Immeubles administratifs ou à usage de bureaux, Restaurants, Hôtels, Services communautaires.
- Catégorie C : Centrales nucléaires, Université, CHU, Cliniques spécialisées, Hôpitaux, Palais de justice, Bibliothèque spécialisé, Equipements culturels, Musées et autres Edifices culturels.

Les bâtiments non classés dans les nomenclatures précédentes, appartiennent à la catégories à laquelle ils s'assimilent le plus et le choix de celle-ci est déterminée dans ce cas par le service public qui a initié le programme.

Article 11 : Barème

Le barème détermine l'assiette des honoraires et établit les taux de rémunérations comme suit :

TRANCHE	COUT ESTIME DES TRAVAUX	1^{er} CAT	2^e CAT	3^e CAT
1 ^{ère}	Jusqu'à 100.000.000	8%	8,5%	9%
2 ^{ème}	100.000.000 à 300.000.000	7%	7,5%	8%
3 ^{ème}	300.000.000 à 700.000.000	6%	6,5%	7%
4 ^{ème}	700.000.000 à 1.500.000.000	5%	5,5%	6%
5 ^{ème}	Au -delà de 1.500.000.000	4%	4,5%	5%

Article 12 : Mode de répartition des honoraires

Les honoraires se répartissent comme suit :

Etudes préliminaires	15%
Avant projet	20%
Projet d'exécution	30%
Direction des travaux	35%

Les honoraires des directions des travaux sont versés proportionnellement à l'avancement des travaux.

TITRE III FRAIS DE MISSIONS

Article 13 : Mode d'indemnisation

Lorsque les travaux sont exécutés à plus de 60 kilomètres de leur résidence ordinaire, les Architectes peuvent recevoir pour frais de voyage et éventuellement, de séjour, une allocation spéciale calculée sur les bases du tarif suivant :

a) *Frais de transport :*

- Chemin de fer, Bateaux, Voitures publiques : remboursement du prix réel du transport en 1^{ère} classe pour les Architectes, en 2^{ème} classe pour les Vérificateurs.
- Voitures particulières :

Une indemnité kilométrique de 150 F au kilomètre parcouru sera versée à l'architecte pour le trajet compris entre le site de la construction et sa résidence professionnelle.

Les distances de référence sont celles arrêtées par le Ministère de l'Economie et des Finances majorées de 5%.

b) *Frais de séjour :*

Les frais de séjour ne donnent lieu à des remboursements que dans le cas d'absence excédant sept heures. Les Architectes peuvent recevoir les indemnités pour frais de mission sur la base des per diem ci-dessous :

Architecte	50.000 F / jour
Vérificateur	25.000 F/ jour

TITRE IV : DIVERS

Article 14 : Honoraires spéciaux

Quand les projets, plans ou devis établis sur demande régulière de l'administration ne sont pas suivis d'exécution, il est dû , de ce chef, aux Architectes, des Honoraires.

Le taux de ces honoraires ne pourra être supérieur à 2% (deux pour cent) du montant du projet.

Si par la suite les travaux venaient ensuite à être exécutés, le montant de l'allocation accordée en vertu du paragraphe précédent sera déduit du montant des honoraires.

Article 15 :

Les honoraires prévus au présent décret sont exclusifs de tout autre émolument, sous quelque forme que ce soit, à raison des mêmes travaux.

Article 16

Sont abrogées toutes dispositions contraires au présent décret.

Article 17

Le Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat, le Ministre de l'Economie et des Finances sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié dans le journal Officiel de la République du Sénégal et prendra effet à compter du

Fait à Dakar, le

Le Président de la République

Le Premier Ministre

Le Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat

Le Ministre de l'Economie et des Finances

PREAMBULE

- 0.1. En application de la loi sur l'architecture, du 6 juillet 1979, sont désignés au présent document, sous le terme : « L'ARCHITECTE », les architectes, agréés en architecture et sociétés d'architecture, inscrits au tableau de l'ordre des architectes.
- 0.2. Le contrat a pour objet de définir les rapports entre l'architecte et son client, de préciser leur obligations respectives ainsi que l'étendue des missions confiées à l'architecte et sa rétribution, qu'il s'agisse de la réalisation d'ouvrage, auquel cas le client peut plus précisément être dénommé « Maître de l'ouvrage », ou de missions diverses.
- 0.3. Le contrat d'architecte constitue un louage de services : l'architecte ne peut qu'exceptionnellement être mandataire et en vertu de clause expresse.

PREMIERE PARTIE : CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION DE L'ARCHITECTE ET BAREMES D'HONORAIRES

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

Le présent contrat est soumis, sur la demande de la majorité de 2/3 du Conseil de l'ordre, au droit de regard de l'ordre des Architectes qui peut formuler ses observations au regard du respect de la loi du 6 juillet 1978, du Code des Devoirs professionnels, de l'application des barèmes.

I : DROITS ET OBLIGATIONS DU MAITRE DE L'OUVRAGE

1.1 DEFINITION DU MAITRE DE L'OUVRAGE

1.1.1 *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 donner toutes directives à l'architecte.

1.1.2 *Engagement pour l'opération*, sauf stipulation expresse et 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 morale appelée, dans le courant de l'opération et quel que soit son titre juridique à s'adjoindre ou à se substituer à lui totalement ou partiellement ;

1.2 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.

1.2.1 Terrain

1.2.1.1 *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, séparations, mitoyennetés et servitudes, aux baux et règlements de copropriété, etc.

1.2.1.2 *Renseignements administratifs* : le maître de l'ouvrage sollicite la délivrance de « certificat d'urbanisme » et il le communique à l'architecte.

1.2.1.3 *Renseignement 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'héberges,
- levés topographiques de terrains,
- éléments de connaissance du sous-sol (sondages, plans de carrières, etc.)

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

1.2.2 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 particulière précise des tiers définissant ces sujétions.

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 réduction du programme, une rémunération distincte lui sera due conformément à l'article 4.4 ci-après.

1.2.3 Budget

Le maître de l'ouvrage établit et assure un budget compatible avec les données du programme :

il assume 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.

1.3 APPROBATIONS

Le maître de l'ouvrage approuve 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 (deuxième partie) ou à défaut d'indication, dans un délai d'un mois : s'il refuse l'approbation, il en précise par écrit les motifs.

1.4 RELATIONS ADMINISTRATIVES

Pour l'établissement de demandes auprès des administrations et services concernés, le maître de l'ouvrage prend connaissance des documents établis par l'architecte, les signes, 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 réclamations amiables ou contentieuses envers les tiers, y compris l'administration ;

1.5 RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES

1.5.1 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, soit exprimer les plus expresses réserves dégageant de plein droit sa 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 préjudices de l'application des majorations prévues à l'article 5.5 pour mission interrompue du fait du maître de l'ouvrage.

1.5.2 Intervention

Le maître de l'ouvrage s'interdit de donner directement des ordres aux entrepreneurs pour les travaux de l'opération concernée, mais fait le cas échéant son affaire de toutes démarches contentieuses envers elle.

1.5.3 Paiements

Le maître de l'ouvrage qui s'est engagé à verser les sommes dues aux entrepreneurs dans les délais prévus aux marchés doit informer l'architecte des versements effectués. Celui-ci établit des propositions d'acompte et de solde, mais n'intervient pas dans les difficultés pouvant survenir du fait de paiements non effectués, partiels, avancés, ou différés.

1.5.4 Réception

Le maître de l'ouvrage procède à la réception des ouvrages. L'architecte l'assiste sur sa demande, dans les limites normales de nombre et de durée de ces opérations.

1.6 REGLEMENTS D'HONORAIRES

Le maître de l'ouvrage effectuera les paiements des sommes dues à l'architecte suivant les modalités et délais indiqués au chapitre 5.

1.7 RESPECT DE LA LOI SUR L'ARCHITECTURE

Le maître de l'ouvrage ne doit pas mettre obstacle au respect des dispositions de la loi sur l'architecture du 6 juillet 1978 et de ses décrets d'application.

I : DROITS ET DEVOIRS GENERAUX DE L'ARCHITECTE

2.1 DEVOIRS GENERAUX

2.1.1 L'architecte sert, en toute conscience, 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 sa profession.

2.1.2 L'architecte exerce en conformité avec les dispositions de la loi sur l'architecture du 6 juillet 1978 et du Code des devoirs professionnels. Il justifie de son inscription à l'ordre.

2.2 DOMICILE

L'architecte est domicilié à son cabinet, il ne peut lui être imposé aucune élection de domicile.

2.3 INDISPONIBILITE

Si par suite de maladie grave, de décès ou pour toute autre cause, l'architecte est dans l'indisponibilité d'achever sa mission, son remplaçant est proposé par lui-même ou ses Ayant - droit au maître de l'ouvrage.

2.4 PLURALITE 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 et l'empêchement de l'un d'eux ; les architectes survivants ou non empêchés doivent faire leur affaire personnelle de la poursuite des missions jusqu'à leur achèvement.

2.5 PROPRIETE ARTISTIQUE ET INTELLECTUELLE

2.5.1 En toute hypothèse et nonobstant le paiement de ses honoraires, l'architecte conserve l'entière 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 prévus par la loi du 4 décembre 1973 n° 7352 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 s'engage à n'apporter jusqu'à la réception des ouvrages aucune modification aux projets, plans et études établis par l'architecte sans le consentement de celui-ci.

2.5.4 Dans les additions ou modifications qui seraient apportées à la construction après sa réception, le maître de l'ouvrage prendra toutes précautions nécessaires à la sauvegarde du droit moral de l'architecte.

2.5.5 Le maître de l'ouvrage s'engage à faire mention du nom de l'architecte dans toutes les occasions où il utilisera l'œuvre de celui-ci, notamment à des fins publicitaires.

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.

III. MISSIONS DE L'ARCHITECTE

3.1 MISSION D'OPERATION

3.1.1 Généralités

3.1.1.1 La mission normale de l'architecte pour une opération de construction comprend :

- la conception architecturale de l'ouvrage (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 établissements des décomptes définitifs.

3.1.1.2 Toutefois, l'architecte peut être chargé de missions réduites entraînant pour lui des responsabilités illimitées.

Si notamment, la mission de l'architecte est réduite, les prestations correspondantes sont fixées, d'un commun accord, suivant la nature du programme et ses contraintes administratives.

3.1.1.3 Dans le cadre de l'énumération détaillée aux articles 3.1.2 et 3.1.3 l'architecte s'acquitte de ses missions, en fournissant les prestations nécessitées par la 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 peuvent convenir de recourir à l'arbitrage du conseil de l'ordre.

3.1.1.4 L'architecte doit y consacrer les moyens correspondants et s'engage, sauf stipulation différente aux clauses particulières, à fournir des prestations dans les délais indiqués à l'article 3.1.4

3.1.1.5 Il peut, sous sa propre responsabilité, déléguer les collaborateurs qualifiés de son choix dans tous les actes professionnels où sa présence personnelle n'est pas indispensable.

3.1.1.6 *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, désignés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'architecte. L'architecte s'assure de la conformité des études de professionnels au projet architectural et en assure la coordination, mais n'exerce pas le contrôle des études techniques, sauf rémunération spéciale convenue d'accord partie.

3.1.1.7 L'intervention des conseils techniques est réglée soit par contrats séparés, soit par contrat 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 les 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 :

- a) Etablissement d'esquisses avec évaluation globale indicative ;
- b) Recueil d'informations auprès des services administratifs et techniques ;
- c) Fourniture en triple exemplaire du dossier d'études préliminaires approuvées.

3.1.2.2 *Avant – projet* : Sur la base de l'étude préliminaire approuvées par le maître de l'ouvrage et le cas échéant par l'administration, 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 plan de masse, plans, coupes, élévations (petite échelle à 1/100 au maximum), devis descriptif sommaire, estimation globale des travaux de construction et ouvrages extérieurs ;
- b) Fourniture en triple exemplaire 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 ou écrits ci-après énoncés, permettant aux entrepreneurs consultés de définir sans ambiguïté la nature, la quantité et les limites de leurs fournitures ;

- a) Etablissement du projet comportant : plans, coupes, élévations et tous dessins complémentaires nécessaires à la consultation, devis descriptif détaillé par corps d'état, cahier des charges et conditions particulières, programme succinct d'avancement des travaux, estimation ventilée par lots ;
- b) Assistance au maître de l'ouvrage pour le lancement des consultations, constitution du dossier de consultations ;
- c) Fourniture en triple exemplaire du dossier de consultation approuvé.

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 le 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 triple exemplaire du dossier contractuel ;

3.1.3 Direction d'exécution

3.1.3.1 Direction générale de 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 et de sécurité :

- 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

- a) 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 abatement pécuniaire. Le maître de l'ouvrage, ainsi éclairé, ne pourra passer outre qu'à ces risques et périls.
- b) Visites de vérification en vue de la levée des réserves ;
- c) Vérification des mémoires, établissement du décompte définitif des travaux et des propositions de règlement pour solde.

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 correspondant 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

- a) Présentation des études préliminaires :
A compter de la réception du programme et des données relatives au terrain 4 semaines
- b) Présentation de l'avant-projet :
A compter de l'approbation des études préliminaires par le maître de l'ouvrage et les Administrations concernés 6 semaines
- c) Présentation du dossier de consultation :
A compter de l'approbation de l'avant –projet par le maître de l'ouvrage et les Administrations concernées..... 12 semaines.
- d) Lancement des consultations :
A compter de l'approbation du dossier de consultation par le maître de l'ouvrage 2 semaines.
- e) Etablissement du rapport sur les offres
A compte de l'ouverture des plis 3 semaines
- f) Etablissement des pièces contractuelles :
A compter de l'approbation par le maître de l'ouvrage du rapport sur les offres d'entreprises..... 4 semaines
- 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 semaines

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 semaines
- b) Vérification des situations d'entreprise, après leur réception 3 semaines
- c) Vérification des décomptes définitifs, après leur réception 10 semaines

3.1.5 Responsabilité de l'architecte

L'architecte assume les responsabilités professionnelles définies par les lois et règlements en vigueur et particulièrement celles édictées par les articles 449, 450, 451 du code civil, dans la mesure de ses seules fautes professionnelles.

3.1.5.1 Conception : L'architecte chargé de la conception architecturale ne peut, même subsidiairement, être rendu responsable ;

- ni de fautes propres aux entreprises dans la définition de celles-ci 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 partie aux marchés, il n'est pas solidaire de l'entrepreneur et il ne peut, même subsidiairement, être rendu responsable de ses inobservances aux clauses contractuelles ou aux lois et règlements en vigueur.

3.1.5.3 Exécution

Il est rappelé que l'architecte n'est pas chargé de la surveillance du chantier et ne peut même subsidiairement, être rendu responsable des fautes d'exécution de l'entreprise.

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 de l'ouvrage ou 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, telle que prévue à l'article 1 de la loi du 6 juillet 1978.

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 et 3.1.3. Ces missions et la rémunération correspondante sont définies à l'article 4.3.

II REMUNERATION DE L'ARCHITECTE ET BAREMES D'HONORAIRES

4.1 GENERALITES

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 l'article 4.2.5 sont de minima en dessous desquels les missions ne peuvent convenablement être assurées et que les honoraires peuvent librement être débattus au-dessus des barèmes ci-après ;

Les barèmes portées à l'article 4.2.5 ci-après ne tiennent pas compte de l'incidence des taux de prime d'assurance professionnelle. En cas de création de ces taux obligatoires ou de variation des taux pendant la durée du contrat, l'architecte aura droit à un réajustement par voie d'avenant.

Ces barèmes sont également établis hors taxes sur la valeur ajoutée et centimes additionnels, dont les montants sont réglés à l'architecte en sus de ses honoraires au taux en vigueur à la date d'envoi des mémoires d'honoraires.

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, unités répétitives, indemnités mensuelles, etc.). les honoraires forfaitaires sont assujettis à indexation suivant les conditions de l'article 5.3.
- c) Honoraires en déboursés : Les missions non susceptibles d'être définies au pourcentage ou au forfait sont rétribuées en vacations et déboursés aux conditions de l'article 4.4.

4.2 HONORAIRES AU POURCENTAGE POUR MISSION D'OPERATION

4.2.1 Paramètre :

Les taux d'honoraires sont différenciés :

- a) suivant le montant des travaux de l'opération (assiettes 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 (assiettes 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 toutes taxes et droits de douane inclus 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 réalisées au titre des branchements et dessertes par des services extérieurs ou concédés.

Ce montant de travaux sera calculé hors honoraires de l'architecte et de 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 en vertu des articles 524 et 525 du code civil.

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'appliquant à chaque stade ainsi :

- l'étude du projet d'ensemble est rémunérée 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 catégories d'ouvrages

Les ouvrages sont classés par catégories faisant intervenir la complexité de l'étude, la répétition des éléments, le caractère de l'ouvrage. Les exemples types ci-après sont indicatifs et non limitatifs : les ouvrages n'y figurant pas sont assimilés à la catégorie la plus proche.

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

4.2.4.1 Catégories d'ouvrages : Bâtiment (B)

- a) B1 Catégorie simple : Ouvrages rudimentaires dans leur organisation, leurs aménagements, leurs équipements et leurs finitions.

Exemples : Garage 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.

Exemples : Ensemble de logements sans adaptation à des exigences individuelles – Bâtiments industriels avec équipement non spécialisé – Etablissements scolaires du 1^{er} degré.

- c) B3 – Catégorie complexe : Ouvrages complexes, soit du fait de fonction ou de superpositions d'éléments à programmes différents, soit du fait particulier de la composition, de la structure, des aménagements, des équipements ou terrain.

Exemples : immeubles d'habitation, maisons individuelles – Etablissements d'enseignement du 2^o degré, technique ou supérieur (non scientifique) – Bâtiments administratifs ou à usage de bureaux – Salles spéciales, bâtiments recevant du public – Bâtiments socio-éducatifs ou sportifs, Hospices - Etablissements hôteliers- Bâtiments industriels avec équipement spécialisé (allas abattoirs gares ferroviaires ou routières) – Centre 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 : Résidences particulières – Bâtiments culturels et cultuels – Immeubles de bureaux très équipés ou de structure complexe – Etablissements hôteliers de haut standing ou très équipés – Etablissements d'enseignement scientifique ,laboratoire de recherche – Etablissements médicaux spécialisés ,hôpitaux cliniques – Bâtiments industriels assujettis à des techniques intrinsèques complexes (industrie nucléaire , laboratoires de fabrication conditionnés 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 ultérieurement inférieure 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'il 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, réseaux et divers (V.RD)

- 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 1-Catégorie complexe : Ouvrages réalisés en terrain antérieurement urbanisé, ou dont la configuration ou la nature présente des difficultés particulières.

4.2.4.3 –Catégorie d'ouvrages : Espaces verts (j)

- a) J1 –Catégorie courante : Espaces verts établis sur terrains de configuration simple et de caractéristiques pédagogiques homogènes ,traité par grandes masses d'éléments semblables .
Exemples :Plantations d'alignement, boisements, prairies , rustiques , parcs urbains .
- b) V.R.D.- Catégorie complexes : Espaces verts établis sur des terrains dénivelés , 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, plantation d'intérieur.

4.2.5 Barèmes – d'honoraires

Le tableau ci-après fait apparaître :

- . En marge : les montants toutes taxes comprises des tranches successives ;
- . En regard des catégories d'ouvrage :
- les taux sur montants TTC (caractères gras) ,
- les montants partiels d'honoraires correspondant à chaque tranche ,
- les montants cumulés d'honoraires avec la ou les tranches précédentes.

MONTANT TRAVAUX TTC (X 1000 F CFA)	CATEGORIE DE BATIMENTS				CATEGORIE DE VRD ET ESPACES VERTS	
	B1	B2	B3	B4	VRD 1	VRD 2
0 à 2 840 TTC TRANCHE CUMULEE	8.5% 320.4	10% 384	11% 422.4	12.5% 480	9% 345.6	10% 384
2 840 à 8 960 TTC TRANCHE CUMULEE	7.5% 984 710.4	9% 460.8 844.8	10% 512 934.4	11.5% 588.8 1068.8	8% 409.6 755.2	9% 460.8 844.8
8 960 à 19 200 TTC TRANCHE CUMULEE	6.5% 685.6 1376	8% 819.2	9% 921.6 1856	10.5% 1075.2 2144	7% 716.8 1472	8% 819.2 1664
19200 à 38 400 TTC TRANCHE CUMULEE	6% 1152 2528	7.5% 1440 3104	8.5% 1632 3488	10% 1920 4064	6.5% 1248 2720	7.5% 1440 3104
38 400 à 76 800 TRANCHE CUMULEE	5.5% 2112 4640	7% 2688 5792	8% 3072 6560	9.5% 3648 7712	6% 2304 5024	7% 2688 5792
76 800 à 256 000 TTC TRANCHE CUMULEE	5% 8960 13600	6.5% 11648 17440	7.5% 13440 20000	9.1% 6128 23840	5.5% 8856 14880	6.5% 11640 17440
256 000 à 1 280 000 TTC TRANCHE	4.5% 46880	6% 81440	7% 71680	8.5% 87040	5% 51200	6% 61440

CUMULEE	59680	78880	91680	110000	66080	78880
1 280 000 à 2 560 000 TTC	4%	5.5%	6.5%	8%	4.5%	5.5%
TRANCHE	51200	70400	83200	102400	57600	70400
CUMULEE	110880	149280	174880	213280	123680	149200
AU DELA DE 2 560 000 TTC	3.5%	5%	6%	7.5%	4%	5%

4.2.6. Plus –value particulières sur les barèmes

4.2.6.1 Travaux difficiles ou dangereux

Les ouvrages ou parties d'ouvrage que leur contexte rend anormalement difficile (aménagement de locaux existants, restauration) ou dangereux, engagement de ce fait plus lourdement la responsabilité de l'architecte (fondation spéciales, reprises en sous –œuvre, consolidations en carrière, étalages, etc.) ,donnant lieu à une majoration au moins égale au _ 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'eux sont majorés de 20% pour tenir compte des superpositions partielles 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 ou à la demande d'une quelconque administration, par suite d'exigences nouvelles, l'architecte doit entreprendre de nouvelles études partielles, elles lui sont, à son gré rétribuées 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 et la réalisation sont anormalement allongés pour une cause non imputable à l'architecte, celui-ci est indemnisé des 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
 - retard, carences ou défaillance des entreprises ;

4.2.6.5 Devis estimatif détaillé

Les estimations de l'architecte sont établies sur la base de données globales et statistiques. L'établissement d'un devis quantitatif et estimatif détaillé 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. Si ce travail lui est demandé par le maître de l'ouvrage, il lui sera réglé en supplément au taux de 2% de son montant. L'établissement 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 4.4.2.5 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 consultations, l'établissement des marchés, la direction des travaux, leur réception et leur règlement (postes D.E.F.G de l'article 4.2.7) sont alors rémunérés par addition des montants partiels calculées 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.

DECOMPOSITION 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 – Etudes préliminaires	15 centièmes 15 centièmes
B – avant-projet	15 centièmes 30 centièmes
C – projet	20 centièmes 50 centièmes
D – consultations	05 centièmes 55 centièmes
E – marchés	10 centièmes 65 centièmes

4.2.7.2 Chantier 35/100, ainsi décomposés :

F- directeur générale des travaux	30 centimètres 95 centimètres
G- réceptions et règlements	5 centimètres 100 centimètres

4.2.8 Missions réduites

4.2.8.1 Si l'architecte n'est pas chargé de toutes les phases de la mission d'ensemble, les fractions d'honoraires mentionnées 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
F	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 tarifées par analogie.

4.3 HONORAIRES PROFESSIONNELS 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 missions 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 :

- Recherche des documents cadastraux, limites des propriétés, mitoyenneté, relevé des plans et, en général, tous dessins à cet effet ;
- Estimation du terrain et des bâtiments, précédée d'une note descriptive et de toutes observations concernant la situation, la composition géologique du terrain, la recherche du revenu et des charges annuelles, l'état d'entretien, les travaux urgents nécessités par l'état de l'immeuble, les impôts, etc ;
- Comparaison entre les estimations techniques avec application des coefficients en cours et capitalisation des revenus ;
- 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 0 à 15 000 000 FCFA	7 pour mille
- de 15 à 30 000 000 FCFA	5 pour mille
- de 30 à 60 000 000 FCFA	3 pour mille
- au dessus de 60 000 000 FCFA	1 pour mille

A ces honoraires, qui sont au minimum de quatre vacations telles que prévues à l'articles 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 l'examen des lieux avec notice 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.

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 constats : les honoraires sont payés par vacations ou déboursées.
- b) Etablissement des devis : application du taux de 30% du barème fixé à l'article 4.2.5 sur le montant calculé avant vétusté.
- c) Conférence et discussions avec les 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'assurances 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 de 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 de la copropriétaire des honoraires calculés au taux de 2% de la valeur de travaux.

4.3.5 Missions d'urbanisme

La mission d'urbanisme de l'architecte est définie par convention spéciale ; elle peut comporter des prestations décrites dans le document, donnant lieu aux honoraires correspondants.

Si la mission de l'architecte est limitée aux études décrites ci-après, il sera fait application des taux correspondants ;

4.3.5.1 Etude de plans d'urbanisme de détail (plans en général à l'échelle du 1/2000^e).

Définition de l'utilisation du sol. Programme et directives générales :

1 000 000 F l'ha	pour tranche de 2 à 5 ha ;
500 000 F l'ha	pour tranche de 5 à 10 ha ;
250 000 F l'ha	pour tranche de 10 à 50 ha ;
70 000 F l'ha	pour tranche de 50 à 100 ha ;
50 000 F l'ha	pour tranche de 100 à 200 ha ;

au-dessus de 200 ha, les honoraires seront calculés suivant les bases des missions de conseil.

4.3.5.2 Etudes de plans d'aménagement de zone (P.A.Z) (plans en général à l'échelle du 1/2000^e ou du 1/1000^e) :

a) Recherche du parti général, adaptation du site, localisation des équipements, circulation et transports, coordination des études de V.R.D., définition des coefficients d'occupation des sols (C.O.S.)

500 000 F l'ha	jusqu'à 10 ha (avec minimum de 25 000 F)
300 000 F l'ha	de 10 à 30 ha ;
200 000 F l'ha	au-dessus de 30 ha.

b) Mise au point opérationnelle (**)

600 000 F l'ha	jusqu'à 10 ha
400 000 f l'ha	de 10 à 30 ha
250 000 f l'ha	au dessus de 30 ha

4.3.5.3 Etudes de plan de masse, lotissements et morcellements (plan en général à l'échelle du 1/1000^e ou du 1/500^e

a) Implantation volume et caractéristiques des bâtiments

Assistance dans la coordination des études techniques et de la constitution du dossier

800 000 F l'ha	jusqu'à 10 ha (avec minimum de 25 000 f)
600 000 f l'ha	de 10 à 30 ha
300 000 f l'ha	au dessus de 30 ha

Majoration de 50% pour les études sur des terrains déjà partiellement construits et de 100% pour des terrains fortement occupés.

b) Mise au point opérationnelle (**)

600 000 F l'ha	jusqu'à 10 ha
400 000 f l'ha	de 10 à 30 ha

250 000 f l'ha

au dessus de 30 ha

- c) Dans le cas d'une mission d'urbaniste-conseil pour une opération de plan de masse lotissement ou de morcellement, les honoraires de l'urbanisme seront calculés sur les bases de missions de conseil.

4.3.5.4 Paiement des honoraires

Les honoraires seront payés suivant la décomposition ci – dessous, application aux articles 4.3.5.1, 4.3.5.2, 4.3.5.3 :

- signature du contrat	10%
- avant-projet	30%
- projet	40%
- dossier	10%
- approbation	10%

Nota (**) La mission d'urbanisme consiste à s'assurer de la conformité des réalisations avec le projet. Notamment, il instruira les constructeurs et les architectes d'opération sur les caractéristiques générales applicables à leurs projets afin d'en assurer la parfaite intégration dans le plan de masse et sur le terrain, compte tenu des nécessités de l'environnement. Il donnera son avis sur toutes les demandes de permis de construire. Les honoraires seront calculées sur la surface de terrains à bâtir ou réservée aux équipements.

4.4 HONORAIRES EN VACATIONS ET DEBOURSES

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

4.4.1 Intervention personnelle de l'architecte

En vacation, sur la base d'une vacation par heure passée, au taux arrêté chaque année par l'ordre des architectes. Pour l'année 1979, le taux de la vacation est fixé 25 000 f hors taxes.

4.4.2 Frais d'agence

Déterminés en affectant le montant des dépenses de personnel relatives à l'opération (salaires plus charges et avantages sociaux) d'un coefficient multiplicateur fixé à 2,5 tenant compte des charges fiscales, des frais généraux et de direction du cabinet .

4.4.3 Nature des missions du conseil

Sont ainsi rémunérées, les missions de conseil telles que :

- a) Participation à l'élaboration d'un programme de construction ;
- b) Etudes économiques, calculs de rentabilité ;
- c) Relevé de constructions, examen de l'état ou de la stabilité des constructions ;
- d) Etudes des titres de propriété, examens des servitudes
- e) Etude, établissement, vérification des comptes, figures conventions de mitoyenneté ;
- f) Démarches, conférences, consultations en vue de la reconnaissance des droits et obligations des propriétaires et des administrations publiques ; recherche des dispositions législatives et réglementaires applicables à une catégorie de construction ;
- g) Etablissement, vérification d'état des lieux ou de réparations locatives ;
- h) Etablissement, interprétation, modification de règlements de copropriété ;
- i) Estimations de valeurs locatives, calculs de loyers ;
- j) Consultations écrites ou verbales, visites ou rapports de toutes natures, conseils et assistance dans les affaires litigieuses ; interventions en matière contentieuse, arbitrage, expertise ;
- k) Conseil pour le choix de terrains, de modèles, de mobilier ou d'œuvre 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 DE FRAIS PARTICULIERS

En dehors des honoraires prévus pour chaque nature de missions, l'architecte a droit au remboursement par son client de frais de maquettes, de reproduction de plan et devis, d'analyses, de papier timbré, d'enregistrement, etc, et en cas de déplacements, des frais indiqués à l'article 4.5.3

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 appliquant 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 Déplacements

L'architecte est remboursé par le maître de l'ouvrage des frais de déplacement 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) Indemnités : pour le temps perdu ou supplément du temps qui aurait été nécessaire pour l'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 la convention préalable .

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 des travaux retenu pour assiette des honoraires et le montant définitif des décomptes ;
- c) Majoration de prime au cas où ,le montant des travaux excédant 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 .

4.5.5. Frais exceptionnels de taxes diverses :

L'architecte est remboursé des frais exceptionnels de taxes auxquels il doit faire face , notamment dans les cas suivants :

- variation du taux de la TVA ou des centimes additionnels en cours de contrat,
- création de taxes nouvelles en cours de contrat .

III. MODALITES DE REGLEMENT

5.1 PRINCIPES GENERAUX

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 provisions au comptant, par chèque bancaire ou postal .

5.2 HONORAIRE EN POURCENTAGE DU MONTANT DES TRAVAUX

- A la signature du contrat	10 centièmes
- A la remise des études préliminaires	5 centièmes
- A l'approbation des études préliminaires ou au plus tard mois après leur remise .	10 centièmes
- A la remise de l'avant-projet	05 centièmes
<u>soit , réévalués sur le montant de l'estimation</u>	<u>30 centièmes</u>
<hr/>	
- A l'approbation de l'avant-projet ou au plus tard un mois après sa remise	15 centièmes
- Remise Projet d'exécution	05 centièmes
- Approbation Projet d'exécution	05 centièmes
- Au lancement de l'appel d'offres	05 centièmes
- A la signature du marché ou au plus tard deux mois après dépouillement des offres	05 centièmes
<u>soit réévalués sur le montant des marchés</u>	<u>65 centièmes</u>

- au fur et à mesure de l'exécution des travaux et proportionnellement à leur valeur	30 centimètres
- A la remise des décomptes définitifs	05 centimètres
soit , réévalués sur le montant définitif des travaux.	100 centimètres

5.3. 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'indice général des coûts à la consommation publié mensuellement par le Service de la Statistique .

5.4 HONORAIRES EN VACATION, DEBOUSES ET REMBOURSEMENT DE FRAIS

Sur présentation des découpes correspondants.

5.5 MISSION INTERROMPUE OU DIFFEREE

En cas de résiliation prononcée par le maître de l'ouvrage, le solde, calculé suivant décomposition, est immédiatement exigible avec, s'il y a lieu, application des majorations pour missions partielles.

En outre, en cas de résiliation non justifiée, l'architecte aura droit à une indemnité, fixée à 20% de la partie des honoraires qui lui auraient été versées si sa mission n'avait pas été interrompue.

En cas de mission différée, les honoraires seront réglées sur les missions exécutées, avec l'application des majorations pour missions partielles. Lors de la prise de mission ultérieure, les honoraires déjà versées seront considérées comme acomptes qui viendront en déduction des honoraires globaux calculées sur la valeur des travaux à la date de leur exécution.

5.6 DELAIS DE PAIEMENT

Les sommes dues à l'architecte en application du présent titre lui seront versées dans le délai d'un mois à compter de la remise des demandes correspondantes. Passé ce délais et après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception , les sommes dues à l'architecte seront majorées d'un intérêt calculé au taux de base bancaire augmenté de 3% ; chaque variation de ce taux sera prise en compte dans le calcul des intérêts moratoires.

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 rétention jusqu'à paiement des honoraires exigibles.

5.7 PRESCRIPTION

Sauf disposition légale contraire et en vertu de l'article 226 du code civil pour une durée d'un an, l'action en paiement se prescrit par trente ans à dater de la remise du décompte correspondant.

DEUXIEME PARTIE- CLAUSES PARTICULIERES DU CONTRAT

ART I-Parties contractantes

Entre les soussignés

M

ci-après désigné le maître de l'ouvrage, d'une part,

et M

inscrit à l'ordre des architectes du Sénégal, sous le matricule général*
demeurant à Dakar

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 :

ART. II Objet

Le maître de l'ouvrage demande à l'architecte, de lui apporter son concours pour l'opération ci-dessous définie, aux conditions générales qui précèdent, sauf clauses contraires portés au présent document.

Il accrédite exclusivement M

pour les instructions de toutes natures à donner à l'architecte

Programme :

Le présent contrat est relatif à la construction de :

Suivant indication du programme détaillé établi par le maître d'ouvrage.

Terrain:

Sis à

Budget :

Le budget prévisionnel de l'application de l'opération est le suivant :

- Travaux de bâtiments	pour un montant de	F CFA
- Voiries, réseaux divers	pour un montant de	F CFA
- Espaces verts	pour un montant de	F CFA

ART. 3 MISSIONS ET PRESTATIONS

L'architecte est chargée des missions ci-dessous, référencées aux conditions générales sous les articles*

Il se fera assister des conseils techniques spécialisés ci-après liés au maître de l'ouvrage par contrat séparé dont un double est annexé au présent contrat et personnellement responsable, vis-à-vis de celui-ci, chacun en ce qui le concerne.

ART. 4 REMUNERATION

La rémunération correspondant aux missions ci-dessous définies sont ainsi fixée :

Ouvrages	Bâtiments	V.R.D.	Espaces verts
Catégories d'ouvrages			
Assiette prévisible des travaux à la date de signature du contrat			
Montant global prévisible des honoraires			

ART. 5 ASSURANCES

L'architecte est couvert contre les conséquences pécuniaires de ses responsabilités professionnelles auprès de la compagnie d'assurance ci-dessous :

*au tarif en vigueur à la date du contrat.

ART. 6 STIPULATIONS DIVERSES

*

Fait en originaux,
A Dakar, le

Le maître de l'ouvrage

L'architecte