

---

<https://www.anil.org/votre-projet/vous-achetez-vous-construisez/construction-et-travaux/differentes-formules/contrat-de-maitrise-doeuvre/>

---

Accueil / Vous achetez, vous construisez / Construction et travaux / Différentes formules / Contrat de maîtrise d'oeuvre

# Contrat de maîtrise d'oeuvre

## Le maître d'oeuvre

### Qui est le maître d'oeuvre ?

- Soit un professionnel qui prendra le nom de bureau d'études, économiste de la construction ou tout simplement maître d'oeuvre.
- Soit un architecte ou un agréé en architecture.

### Quel est le rôle du maître d'oeuvre ?

Le maître d'oeuvre peut concevoir le projet, c'est-à-dire établir les plans, élaborer les documents techniques, coordonner les travaux et assister le maître d'ouvrage dans ses relations avec les entreprises. En contrepartie, il perçoit des honoraires.

Il ne se charge pas de la construction ou des travaux. Il faut pour cela faire appel à plusieurs entreprises appartenant à différents corps de métier (maçon, couvreur, électricien...). Le maître d'oeuvre peut conseiller le maître d'ouvrage dans le choix des entreprises, mais en aucun cas, les sélectionner à sa place.

Il ne peut intervenir en son nom, ni pour son compte, il ne doit pas avoir de liens juridiques avec les entreprises : le maître d'ouvrage traite directement avec les entreprises, éventuellement avec l'aide du maître d'oeuvre.

Le maître d'oeuvre ne peut pas s'engager dès le départ sur un coût définitif de la construction, mais il doit concevoir un projet en adéquation avec l'enveloppe budgétaire indiquée par le maître d'ouvrage.

### Ne pas confondre maître d'oeuvre et constructeur

Le maître d'ouvrage doit signer un contrat de construction de maison individuelle avec plan et non pas un contrat de maîtrise d'oeuvre :

- lorsque le même professionnel se charge du plan et d'une partie ou de l'ensemble des travaux de construction de la maison ;
- lorsque le professionnel fournit le plan et traite directement avec les entreprises ou impose le choix de telle ou telle entreprise.

Si le maître d'oeuvre intervient au nom et pour le compte du maître d'ouvrage dans les relations avec les entreprises, s'il se charge des démarches administratives et financières pour son compte : il peut même s'agir d'un contrat de promotion immobilière.

Aucune somme ne doit être versée à quelque titre que ce soit avant la signature du contrat.

## Contenu du contrat

Le contrat de maîtrise d'oeuvre est indépendant des marchés de travaux passés avec les différents corps de métier. Il s'agit d'un "contrat de service" appelé aussi "contrat de louage d'ouvrage" ou "contrat d'entreprise".

L'absence d'écrit expose le maître d'ouvrage à la difficulté de prouver le contenu de la commande et l'étendue de la mission confiée au professionnel.

Hormis le cas d'un contrat conclu avec un architecte, le contrat de maîtrise d'oeuvre n'est pas spécifiquement réglementé. Le maître d'ouvrage a tout intérêt à établir un contrat écrit et à vérifier qu'y figurent au moins les clauses suivantes.

### Définition de la mission du maître d'oeuvre

La mission confiée au maître d'oeuvre doit être précisément décrite et peut comprendre :

- la conception du projet, c'est-à-dire la réalisation du plan ;
- le montage du dossier de demande de permis de construire ;
- l'aide au choix des entreprises après les avoir mises en concurrence ;
- la rédaction des documents techniques ;
- la coordination des travaux ;
- l'assistance à la réception.

Une mission complète comprend l'ensemble de ces phases.

## **Montant TTC des honoraires du maître d'oeuvre**

Il est déterminé librement et fixé, soit forfaitairement, soit selon un pourcentage du montant des travaux TTC ou hors taxe : attention la différence n'est pas négligeable.

L'échelonnement des versements des honoraires doit être prévu en fonction de la mission réalisée par le maître d'oeuvre.

Le maître d'ouvrage a intérêt à refuser qu'une rémunération supplémentaire (sous forme de frais de métrés, par exemple) soit mise par le maître d'oeuvre à la charge des entreprises.

Avant de demander des prestations supplémentaires en cours de chantier, il convient de vérifier auprès du maître d'oeuvre les conséquences sur ses honoraires.

## **Attestation des assurances, professionnelle et décennale, obligatoires**

Comme tous les professionnels intervenant dans la construction, le maître d'oeuvre doit s'assurer pour les dommages éventuels qui pourraient mettre en cause sa responsabilité (par exemple un défaut de conception, une mauvaise surveillance de la réalisation) ou encore les désordres qui pourraient intervenir après la réception des travaux. Il doit donc fournir les attestations correspondantes au maître d'ouvrage avant l'ouverture du chantier.

## **Définition précise du projet de construction**

- détermination du terrain sur lequel doit être édifiée la construction ;
- nombre et nature des pièces ;
- équipements particuliers (nature du chauffage, revêtement des sols et des murs, etc...).

## **Montant de l'enveloppe financière disponible pour réaliser le projet**

Le maître d'oeuvre ne peut déterminer, avant son travail de conception, le coût de construction définitif. Il est donc indispensable de préciser dans le contrat, le montant maximum des travaux à effectuer. Il pourra réaliser à plusieurs stades d'avancement de ses études, des estimations de plus en plus précises jusqu'à la consultation des entreprises qui permettra d'arrêter définitivement le coût des travaux.

Le maître d'ouvrage doit prévoir dans le contrat une clause de résiliation aux torts du maître d'oeuvre si le coût définitif des travaux dépasse le montant prévu, ainsi que les conditions de remboursement des sommes déjà versées. Certains contrats prévoient une marge de dépassement : c'est au maître d'ouvrage d'en mesurer le risque.

## **Calendrier de réalisation de la mission du maître d'oeuvre**

Le maître d'oeuvre doit s'engager sur le calendrier de réalisation de la partie de sa mission qui

précède l'ouverture de chantier. Le contrat doit alors au moins préciser dans quels délais seront achevés :

- le dossier de demande de permis de construire ;
- le dossier de consultation des entreprises.

Il ne pourra s'engager sur les délais de construction qui dépendront eux des disponibilités des entreprises sélectionnées, mais il doit établir un planning de travaux qui doit être visé par les entreprises. Le maître d'ouvrage a tout intérêt à faire établir un procès-verbal d'ouverture de chantier en plus de la déclaration d'ouverture de chantier à la mairie.

À l'issue de chaque phase, le maître d'oeuvre doit avoir son approbation pour poursuivre sa mission.

## **Conditions suspensives**

Elles permettent au maître d'ouvrage de renoncer à l'exécution du contrat si celles-ci ne sont pas réalisées à l'ouverture du chantier : notamment s'il n'obtient pas son permis de construire ou les prêts destinés à financer le projet.

Toute somme versée préalablement au maître d'oeuvre devra alors lui être intégralement remboursée. Si le maître d'ouvrage s'adresse à un architecte, ce dernier s'engage à respecter les règles dictées par sa profession ; il doit lui proposer un contrat écrit, indiquant clairement les obligations de chaque partie. Il proposera en principe un contrat type établi par le Conseil National de l'Ordre des Architectes.

## **Délai de rétractation**

Il est possible de demander au maître d'oeuvre de prévoir dans le contrat un délai de rétractation qui permettra au maître d'ouvrage de revenir sur son engagement pendant le délai prévu (10 jours par exemple) et de récupérer les sommes préalablement versées.

# **Déroulement d'une mission de maîtrise d'oeuvre**

## **Avant-projet**

L'avant-projet permet de constituer le dossier de demande de permis de construire.

Le maître d'oeuvre analyse le projet avec le maître d'ouvrage, visite les lieux, prend connaissance des données juridiques et financières et consulte les services administratifs. Il établit les objectifs essentiels d'implantation, de répartition des volumes, informe le maître d'ouvrage sur les coûts et dresse l'avant-projet.

L'avant-projet comprend le plus souvent :

- un plan de masse (échelle 1/500e) ;
- un plan des niveaux, coupes, façades (échelle 1/100e).

En général, il comprend également :

- l'indication des matériaux. Il doit être détaillé sur la qualité des matériaux employés ;
- le choix des couleurs ;
- l'estimation globale des travaux.

Le maître d'oeuvre signe cet avant-projet et le joint au dossier de demande de permis de construire dont il suit le cheminement administratif. Si la surface de plancher et l'emprise au sol de la maison sont supérieures à 170 m<sup>2</sup> le plan devra obligatoirement être établi par un architecte ou un agréé en architecture (l'article 82 de la loi du 7.7.16 relative à la création, à l'architecture et au patrimoine abaisse ce seuil à 150 m<sup>2</sup>. Un décret à paraître en précisera les conditions d'application).

Dans les autres cas, s'il existe dans le département concerné un CAUE (conseil gratuit d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement), le projet peut lui être soumis pour avis: il aidera le maître d'ouvrage à choisir un plan adapté à ses besoins et à son terrain ainsi qu'aux exigences nouvelles en matière de performance énergétique.

## **Projet de construction et choix des entreprises**

Le maître d'oeuvre est indépendant de tout entrepreneur. Il doit donc organiser une consultation, c'est-à-dire un appel d'offre aussi large que possible (en général, auprès de trois entreprises par corps de métier) et discuter avec son client des entreprises susceptibles de réaliser les travaux.

Le maître d'oeuvre établit un dossier de consultation qui contient habituellement :

- des plans, coupes et façades à l'échelle 1/50e ;
- un devis descriptif détaillé par corps de métier ;
- les conditions des marchés et calendrier des travaux.

Le maître d'ouvrage choisit les entreprises avec l'aide du maître d'oeuvre, qui aura préalablement vérifié :

- leur qualification ;
- leur aptitude à tenir les délais ;
- le réalisme des devis ;
- leur situation vis-à-vis des assurances de responsabilité, professionnelle et décennale, obligatoires.

Le maître d'ouvrage doit pour sa part, souscrire une assurance dommages-ouvrage avant l'ouverture

du chantier : elle est obligatoire et indispensable.

Le maître d'ouvrage passe ensuite directement les marchés de travaux en signant avec chaque corps de métier, un [contrat d'entreprise](#), préparé avec l'aide du maître d'oeuvre : leur contenu doit être vérifié avant de signer.

## **Direction des travaux**

Le maître d'oeuvre s'assure du respect des prescriptions techniques en veillant à la tenue des délais et des coûts.

Il tient des réunions de chantier régulières, auxquelles le maître d'ouvrage a intérêt à participer, et notamment à chaque étape importante des travaux : il en rédige des comptes rendus.

Il vérifie les factures adressées par les entreprises.

Il assiste le maître d'ouvrage à la réception qui marque l'achèvement de la construction ou des travaux et la fin de sa mission.