

HONORAIRES DE LA COMMANDE PRIVEE

Barème établi par la commission du Conseil de l'Ordre des architectes de la Wilaya de BEJAIA

Nota : Le barème ci-dessous s'applique à l'ensemble des travaux exécutés dans le cadre de la commande privée. Il est tenu compte, globalement, de toutes les prestations possibles et envisageables, dans la mission de l'architecte, correspondant aux phases successives, de la conception à la réalisation, de projets de construction.

A. PRINCIPES GÉNÉRAUX

- ARTICLE 01 :** Ce barème s'applique de plein droit à l'ensemble des travaux privés.
- ARTICLE 02 :** Le présent barème a pour objet exclusif la rémunération minimale susceptible de permettre à l'architecte de remplir normalement sa mission, telle que celle-ci est définie au Code des devoirs professionnels. Les diverses modalités d'intervention de l'architecte, détaillées ci-dessous, ne sont génératrices d'aucune obligation ni d'aucun droit autres que ceux prévus par le Code des devoirs précité.
- ARTICLE 03 :** Le montant des honoraires est calculé sur l'ensemble de la dépense mise à la charge du maître de l'ouvrage – toutes taxes comprises – et, à défaut, sur l'estimation de cette dépense. Toutefois, pour certains travaux et opérations qui ne rentrent pas dans le cadre de la mission ordinaire de l'architecte, ces honoraires peuvent être sous forme de vacations.
- ARTICLE 04 :** Les honoraires comprennent la propre rémunération de l'architecte et le remboursement des frais généraux relatifs au fonctionnement de son cabinet, sous réserve du remboursement des frais particuliers prévus aux articles 27 à 32 ci-dessous.
- ARTICLE 05 :** Le présent barème constituant la rémunération minimale, il est expressément recommandé à l'architecte, maître d'œuvre, de passer avant tout commencement d'opération une convention avec le maître de l'ouvrage. (Voir contrat type).

B. HONORAIRES POUR OPÉRATIONS NORMALES

1. Travaux ordinaires

- ARTICLE 06 :** Le montant des honoraires est dégressif et calculé suivant les tranches successives ci-après :
- | | | |
|--------------------|--------------------------------|-----|
| Pour les premiers | 750.000 DA..... | 8 % |
| Pour la tranche de | 750.000 DA à 1 500.000 DA... | 7 % |
| Pour la tranche de | 1 500.000 DA à 3 000.000 DA... | 6 % |
| Pour ce qui excède | 3 000.000 DA | 5 % |

Nb : Ces tranches sont en référence aux taxes sur le permis de construire à partir de la Loi n° 09-09 du 13 Moharrem 1431 correspondant au 30 décembre 2009 portant loi de finances pour 2010.

ARTICLE 07 : Toutes modifications importantes de programme ou de terrain demandées, en cours d'étude ou d'exécution, à l'architecte donnent lieu à honoraires supplémentaires.

ARTICLE 08 : Pour la fixation des honoraires, il y a lieu de comprendre dans le montant de la dépense servant de base à cette fixation (art 3), la valeur des matériaux ou tous ouvrages considérés comme neufs qui seraient fournis ou exécutés par le propriétaire.

ARTICLE 09 : Dans les immeubles collectifs divisés par appartements et donnant lieu à attribution de logements en propriété ou en jouissance, le barème ci-dessus s'applique sur le montant global des travaux lorsque ceux-ci portent sur l'ensemble de la propriété ou sont relatifs aux parties communes de l'immeuble.

Le barème ci-dessus s'applique sur la part des travaux effectués pour le compte de chacun des copropriétaires, y compris, s'il y a lieu, les plus-values pour travaux décoratifs ou dangereux, lorsque les travaux privatifs sont réalisés pour le compte d'un ou plusieurs copropriétaires.

ARTICLE 10 : Sauf cas spécifique et sous réserve d'évaluation détaillée, il est considéré, à titre indicatif, un minimum de **15 000,00DA** le mètre carré construit (par rapport à l'estimation minimum administratif).

2. Travaux décoratifs difficiles ou dangereux

ARTICLE 11 : Les travaux ayant un caractère décoratif, exigeant de l'architecte des soins particuliers et des études spéciales, avec détail d'exécution à grande échelle ou modèles, qui lui occasionnent des dépenses extraordinaires, les travaux difficiles ou dangereux qui engagent plus lourdement sa responsabilité et, d'une manière générale, les travaux nécessitant des dessins, des détails d'exécution ou calculs plus importants que ceux que demandent les travaux ordinaires, donnent droit à des taux d'honoraires plus élevés, qu'il convient de fixer suivant le cas et autant que possible par une convention préalable.

ARTICLE 12 : Pour ces travaux, la majoration à ajouter aux taux ci-dessus devra être au moins égale aux 20 % de ces taux sur l'ensemble des honoraires.

ARTICLE 13 : Lorsque, dans une composition d'ensemble comprenant des œuvres d'art (sculpture, peintures décoratives, émaux, céramiques d'art, etc.), l'architecte aura dirigé la composition particulière à ces œuvres, suivi en ce qui le concerne l'exécution et la mise en place, ses honoraires seront fixés conformément aux dispositions de l'article 6 ci-dessus, avec un abattement de 50 %.

ARTICLE 14 : Les honoraires correspondant à une collaboration dans la conception ou la composition architecturale ou décorative d'un ouvrage d'art seront fixés par convention préalable.

3. Travaux d'entretien de réparation

ARTICLE 15 : Les travaux d'entretien, de réparation ou de transformation, ne nécessitant que schémas et croquis mais pouvant engendrer des interventions plus fréquentes, seront rétribués dans les conditions prévues soit aux articles 6 à 09, soit aux articles 10 à 14 précédents.

ARTICLE 16 : 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 copropriété des honoraires de 2 % du montant de la dépense.

C. MODALITÉS DE PAIEMENT DES HONORAIRES

1. Décomposition des honoraires

ARTICLE 17 : L'architecte est, sauf convention expresse en sens contraire, chargé de l'ensemble de la mission caractérisant sa profession telle que celle-ci est définie au Code des devoirs professionnels.

Toutefois, et pour faciliter l'établissement des demandes d'acomptes devant permettre l'échéance des paiements et fixer la part revenant aux différentes prestations de la mission de l'architecte, il est précisé que le taux global fixé à l'article 6 pour l'opération d'ensemble se décompose normalement ainsi qu'il suit :

ARTICLE 18 : Travaux au forfait et/ou au mètre :

1° Pour l'étude et l'établissement des plans, devis descriptifs, (permis de construire)

Estimations sommaires, suivant le taux global fixé à l'article 6 = 65/ 100 :

- a) Esquisses, études préliminaires de l'opération
avec estimation sommaire indicative **20 / 100.**
- b) Avant-projet **30 / 100.**
- c) plans d'exécution partie architecte **15/ 100.**

2. Fraction des honoraires globaux définis par tranches et par catégories pour les opérations partielles, isolées ou groupées, dans le cas exceptionnel d'exécution d'une partie seulement de la mission

ARTICLE 19 : Dans le cas où les circonstances conduisent l'architecte à n'exécuter qu'une partie de la mission d'ensemble qui lui a été confiée, il perçoit, en raison des difficultés qui résultent de l'accomplissement d'une mission incomplète, des honoraires proportionnels supérieurs à ceux obtenus par la décomposition de l'opération d'ensemble en opérations partielle. Les dits honoraires sont fixés conformément aux articles 21 ou 22 ci-après.

ARTICLE 20 : **Opérations isolées :**

	a) <i>Travaux au Forfait</i>	b) <i>Travaux au mètre</i>
1. a) Esquisses, études préliminaires de l'opération avec estimation Sommaire indicative (*)	20 / 100	20 / 100
b) Avant-projet avec estimation Indicative (**)	30 / 100	30 / 100
c) Dossier d'exécution, partie architecte.....	15 / 100	15 / 100
2. Dossiers d'exécution (engineering)	35 / 100	35 / 100

ARTICLE 21 : **Opérations groupées :**

- 1. a,b,c) permis de construire, (***) **65 / 100** **65 / 100**
- 2. 1-2 maîtrise d'œuvre partie fixe complète.. **100 / 100** **100 / 100** (taux de l'article 06)

ARTICLE 22 : Si une opération est arrêtée pour une cause quelconque en cours d'exécution, la fraction d'honoraires prévue au présent titre devra être payée intégralement par le client, ses héritiers ou ses successeurs à l'architecte.

3. Versement des honoraires

ARTICLE 23 : Les honoraires doivent être versés par le maître de l'ouvrage au fur à mesure des études et de l'avancement des travaux.

ARTICLE 24 : Au début de toute étude, le client doit verser à l'architecte une provision à valoir sur le montant des honoraires qui est égal au montant de l'esquisse.

ARTICLE 25 : Des intérêts moratoires seront dus au taux légal applicable, trois mois après la date d'échéance des honoraires et sur simple avertissement.

-
- (*) L'établissement du dossier d'esquisse **(20%)**
 - (**) L'établissement du dossier de demande de permis de démolir et de régularisation dans le cadre de la loi 08/15 **(30%)**
 - (***) L'établissement du dossier de demande de permis de construire. **(65%)**

D. REMBOURSEMENT DES DÉBOURS

ARTICLE 26 : En dehors des honoraires prévus pour chaque nature d'opération, l'architecte a droit au remboursement par son client des frais de maquette, de reproduction de plans et devis, analyse, timbres et enregistrement, etc., en cas de déplacement, des frais indiqués à l'article 29 ci-après.

ARTICLE 27 : L'architecte n'est tenu envers son client qu'à la remise d'un dossier complet en nombre d'exemplaires, en fonction de la demande conformément à la réglementation en vigueur du Décret exécutif n° 15-19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme.

Toute expédition supplémentaire de pièces, états, rapports, annexes, doit être remboursée à l'architecte par son client. Un contre-calque des documents pourra être mis à la disposition du maître de l'ouvrage par les soins de l'architecte. La reproduction de tout ou partie des documents sera faite aux frais du preneur.

ARTICLE 28 : Les frais de déplacement sont remboursés à l'architecte. Ils comprennent :

- les frais de voyage par tous moyens de transport
- les frais de voyage en voiture automobile
- des vacations pour le temps perdu en supplément du temps qui aurait été nécessaire pour la mission près du domicile de l'architecte.
- les frais de séjour, hôtel, restaurant.

ARTICLE 29 : Les frais prévus à l'article précédent ne peuvent être réclamés que pour des opérations ou missions réalisées au-delà d'un rayon de 35 km du cabinet de l'architecte.

ARTICLE 30 : Une demi-journée d'absence (au moins 4 heures) représente 4 vacations.
Une journée de 08 heures représente 8 vacations.

ARTICLE 31 : Dans les cas spéciaux et notamment pour les travaux exigeant des déplacements très importants ou de longue durée les indemnités devront être fixées par convention préalable.

E. HONORAIRES DES CONSEILS TECHNIQUES

ARTICLE 32 : Lorsque la nature et l'importance des travaux le justifient, et pour ce qui concerne plus particulièrement les travaux ressortissant à certaines techniques spéciales comme le béton armé, la mécanique des sols, le chauffage, le conditionnement, les installations électriques, l'insonorisation, etc., il appartient à l'architecte, maître d'œuvre, de proposer au maître de l'ouvrage la collaboration éventuelle de conseils techniques (ingénieurs-conseils spécialisés).

ARTICLE 33 : Les honoraires de ces conseils techniques sont à la charge du maître de l'ouvrage et s'ajoutent à ceux que perçoit l'architecte maître d'œuvre.

F. HONORAIRES POUR TRAVAUX DIVERS ET OPÉRATIONS SPÉCIALES

1. Devis estimatifs détaillés et devis quantitatifs

ARTICLE 34 : Dans le cas où l'architecte établit et produit des devis estimatifs détaillés et des devis quantitatifs - prestations qui ne ressortissent pas à sa mission normale – il est en droit de percevoir une rémunération supplémentaire calculée comme suit :

Devis quantitatif et estimatif détaillé **2 %**
Devis quantitatif seul du montant de ces devis..... **1 %.**

2. Opérations et travaux divers

ARTICLE 35 : Ne sont pas rémunérés par les taux précédemment fixés, les opérations et travaux divers tels que :

- a) Travaux de démolition (appel d'offres, établissement de contrat de direction, etc.);
- b) Frais de sondage, examen de la stabilité des murs et des constructions à transformer ou à consolider;
- c) Etude de titres de propriété, examen des services et recherches de mitoyenneté;
- d) Relevé, établissement et vérification des comptes de mitoyenneté, et conventions y relatives;
- e) Démarches, conférences, consultations en vue de la reconnaissance des droits et obligations des propriétaires et des administrations publiques; recherches des dispositions législatives et réglementaires applicables à une catégorie spéciale de construction;
- f) Vérification contradictoire, sur place, par deux architectes, d'un état des lieux déjà établi;
- g) Etablissement ou vérification d'état de réparations locatives;
- h) Consultations écrites ou verbales, visites ou rapports de toutes natures, conseils et assistance dans les affaires litigieuses;
- i) Intervention en matière contentieuse, arbitrage, expertise;
- j) Estimations de valeurs locatives;
- k) Estimation spéciale des immeubles en vue de l'assurance contre l'incendie.

Les dits opérations et travaux divers sont rémunérés selon les dispositions de l'article 39 ci-après.

ARTICLE 36 : Le maître de l'ouvrage est tenu de fournir à l'architecte tous éléments susceptibles de lui apporter une parfaite connaissance du terrain. A ce titre, les opérations telle que : levés de plans, relevés de constructions existantes (découlant plus spécialement de l'art du géomètre), ainsi que les frais d'essais de sondage, essais de sols et de matériaux, sont à la charge du maître de l'ouvrage. L'architecte maître d'œuvre chargé de l'étude et de la direction de ces travaux reçoit une rémunération spéciale, selon les dispositions de l'article 39 ci-après.

ARTICLE 37 : Les honoraires de l'architecte correspondant aux missions visées aux articles 36 et 37 ci-dessus sont fixés, suivant l'importance du service rendu et du temps passé, en prenant pour base une vacation pour une heure de travail en consultation.

ARTICLE 38 : *Le prix de la vacation est fixé à **1500,00 DA** par unité horaire, sous réserve des frais particuliers prévus aux articles 27 à 32 du présent barème.*

3. Expertises immobilières

ARTICLE 39: Pour une estimation rapide et indicative comportant la visite et l'examen des lieux avec note descriptive sommaire, les honoraires seront évalués en vacations, avec minimum de **6000 DA** auxquels s'ajoutent les frais particuliers prévus aux articles 27 à 32 du présent barème.

ARTICLE 40 : Pour une expertise 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 toute observation éventuelle 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, etc.;
- Conclusions mentionnant toutes les observations utiles,

Les taux suivants seront appliqués :

De 750.000 à 1 000.000 DA	4 %.
De 1 000.000 à 2 500.000 DA	3 %.
Au-dessous de 5 000.000 DA	2 %.
Au-dessus de 5 000.000 DA	1 %.

Les honoraires seront au minimum de **30 000 DA**, auxquels s'ajoutent les frais particuliers prévus aux articles 27 à 32 du présent barème.

4. Dossier investissement (ex : Calpiref) et activités classées

ARTICLE 41 : Pour les dossiers dans le cadre d'investissement comportant les opérations suivantes :

- Etudes Esquisses, études préliminaires, de l'opération avec estimation sommaire indicative, les honoraires seront ceux de l'esquisse **20 / 100** du montant de la maîtrise d'œuvre de **5%** avec une estimation minimum de **40 000,00 DA /m²**

(*) L'établissement du dossier de demande d'accord préalable.
auxquels s'ajoutent les frais particuliers prévus aux articles 27 à 32 du présent barème.

ARTICLE 42 : Pour les dossiers dans le cadre des activités classés comportant les opérations suivantes :

- Etudes Esquisses, avant projet, études préliminaires, de l'opération avec estimation Sommaire indicative les honoraires seront homologués en classement de ces activités suivant le décret exécutif N°07/144 du 19 mai 2007
- D- /AP/APC **30 000 DA**
- AW **100 000 DA**
- AM **300 000 DA**

(D : Déclaration au P/APC, A P/APC autorisation P/APC AW : autorisation Wilaya , AM : autorisation Ministère)

5. État des lieux arrête d'alignement et certificat d'urbanisme

ARTICLE 43:

Pour un relevé sur place et rédaction en minute:

- la page de 15 lignes 1500 DA
- chaque expédition au net de la page de 15 lignes, au-delà de trois expéditions 500 DA

Levés de terrains, constat des lieux

- Jusqu'à 1 000 m² 15 000 DA
- Au delà de 1000 m² 15 000 DA + (5 DA/m²)

- Arrêtés d'alignement et certificat d'urbanisme

- Plans de masse et situation.....15 000 DA

6. État de sinistre

ARTICLE 44 :

L'état de sinistre peut comprendre une opération pour le maître de l'ouvrage, propriétaire ou locataire :

1. Rendez-vous sur place pour constat : les honoraires seront payés par vacations;
2. Etablissement des devis : application du taux de 30 % du tarif prévu à l'article 6 Ci-dessus sur le montant calculé avant vétusté;
3. entretiens et discussions avec experts des compagnies d'assurances : les honoraires seront payés par vacations avec un minimum de quatre vacations.

ARTICLE 45 :

L'état de sinistre établi pour les compagnies d'assurances sera rémunéré suivant les conventions établies avec ces organisations. Dans tous les cas, l'exécution des travaux sera réglée conformément aux dispositions de l'article 6 du présent barème.

7. Lotissements, morcellements

ARTICLE 46 :

Dans le cadre des études de lotissement, la mission de l'architecte pourra comporter des prestations analysées au présent barème et donnant lieu aux honoraires correspondant. Toutefois, si le rôle de l'architecte est limité aux études des plans réglementaires et voies réseaux divers et établissement des quantitatifs et estimatifs des travaux et délai de réalisation seront appliqués :

• Permis de lotir partie architecte

Les honoraires seront :

80 DA le m ²	0	à	5000 m ²
70 DA le m ²	5000 m ²	à	10 000 m ²
50 DA le m ²			Supérieure à 10 000 m ²

Avec un minimum de **100 000 DA**

ARTICLE 47 :

Dans le cadre des études de morcellement la mission de l'architecte pourra comporter des prestations analysées au présent barème et donnant lieu aux honoraires correspondant. Toutefois, si le rôle de l'architecte est limité aux études des plans morcellements et voies réseaux divers et établissement des quantitatifs et estimatifs des travaux et délai de réalisation seront appliqués :

• Morcellement partie architecte

Les honoraires seront :

200 DA le m ²	0	à	500 m ²
150 DA le m ²	500 m ²	à	1 000 m ²
100 DA le m ²	1000 m ²	à	5 000 m ²
80 DA le m ²			Supérieure à 5 000 m ²

Avec un minimum de **50 000 DA**

8. Suivi de chantier (partie variable)

ARTICLE 48

La partie variable (suivi complet du chantier) où la mission de l'architecte pourra comporter devis descriptifs détaillé, cahiers des charges, appels d'offres, établissement des marchés, direction générale des travaux, appréciation d'acomptes, détails complémentaires des états de situation, propositions de réception des travaux, vérification des mémoires, proposition de règlements de comptes

- Les honoraires du suivi complet seront en **Homme /Mois** arrêtés à **120 000 DA/Mois** (représentant 08 visites par mois) conclu par un contrat entre l'architecte et le maître d'ouvrage où la responsabilité du maître d'œuvre est engagée.

ARTICLE 49

La partie variable (suivi partiel du chantier) où la mission de l'architecte pourra comporter le contrôle de la bonne exécution des travaux suivant les plans établis par l'architecte et approuvés par les services concernés.

- Les honoraires du suivi partiel seront en visite ponctuelle arrêtés à **20 000DA/visite** (la visite représente une intervention ponctuelle suivant le besoin et les moyens du client. La responsabilité du maître d'œuvre n'est pas engagée.

Béjaia le :

L'architecte

CLOA de Bejaia