

Guide

Formulaire d'entente abrégé entre le client et l'architecte

DOCUMENT HUIT

Édition Juillet 2000

Contexte

Le présent guide est écrit afin d'aider le client et l'architecte à remplir le *Formulaire d'entente abrégé* et d'expliquer en quoi consiste la bonne utilisation du document, ainsi que la façon de remplir les parties les plus importantes de celui-ci. Les suggestions par écrit sont les bienvenues, et doivent être adressées à l'Association des architectes du Nouveau-Brunswick (AANB).

La présente édition du *Formulaire d'entente abrégé entre le client et l'architecte* est conçue, en partie, selon le *Document 301* de l'Ordre des architectes de l'Ontario (OAO). Ce guide est également conçu, en partie, selon le *Practice Bulletin D.2* de l'OAO.

Nous recommandons fortement que tous les architectes dressent une entente par écrit avec leurs clients avant d'entreprendre tout service de type architectural. En Colombie-Britannique, c'est obligatoire.

Une entente par écrit permet de confirmer les attentes du client quant aux services qui lui seront offerts en ce qui a trait au projet ou aux travaux. L'entente permet également de confirmer que le client comprend bien sa responsabilité pour le paiement des honoraires professionnels et des taxes qui s'appliquent, et le remboursement des dépenses. Une telle entente permet de minimiser les malentendus entre l'architecte et son client, qui peuvent mener à des conflits et à des litiges.

L'utilisation de la Formule canadienne normalisée de contrat entre client et architecte, Programme canadien d'aide à la pratique, documents six ou sept, plus exhaustive, est toujours recommandée, surtout pour les projets plus vastes ou plus complexes.

Cependant, dans la mesure où nous reconnaissons que les architectes pourraient préférer travailler sans entente écrite plutôt que de remplir cette formule, un formulaire d'entente de base, très « abrégé », est préférable à une entente orale. L'architecte et le client doivent comprendre que ce formulaire abrégé ne contient pas toutes les dispositions détaillées du *Document six* ou du *Document sept* du *Programme canadien d'aide à la pratique* et, donc, que ce *Formulaire d'entente abrégé* ne protège pas l'architecte ou le client, ou les intérêts du client, de façon aussi efficace.

Ce Formulaire d'entente abrégé peut également être utile en tant qu'entente intérimaire; cela permet de commencer les travaux, tandis qu'une entente plus appropriée et complète est préparée et signée.

Procédure Recommandée

1. Conservez un certain nombre d'exemplaires du *Formulaire d'entente abrégé entre le client et l'architecte – Document huit*. Il est possible de créer une entente similaire comprenant le papier à en-tête du cabinet d'architectes; cependant, il peut être avantageux de faire valoir au client que cette entente est une « norme » de l'association des architectes.
2. Dès que les conditions de l'entente ont été négociées avec le client, remplissez le formulaire, y compris :
 - la date de l'entente;
 - le nom légal exact ainsi que l'adresse du client;
 - la dénomination exacte ainsi que l'adresse du cabinet d'architectes;
 - le nom ou la description du projet ou des travaux, ainsi que l'adresse ou le lieu de ceux-ci, le cas échéant. L'utilisation d'un addenda, afin d'obtenir une description adéquate, pourrait être nécessaire;
 - une description des services que vous êtes engagé à offrir. Si des services d'ingénierie, ou d'autres services de consultation, sont compris, précisez-en la teneur. L'utilisation d'un addenda, afin d'obtenir une description adéquate, pourrait être nécessaire;
 - les détails des honoraires professionnels. Cochez les cases appropriées et remplissez les blancs correspondants. Lorsque les honoraires sont calculés à la journée ou à l'heure, consultez les tarifs établis dans le barème des honoraires de l'AANB, ou les tarifs appropriés de l'association provinciale des architectes, à moins qu'il n'en soit précisé autrement dans l'entente;
 - lorsque les honoraires sont calculés à la journée ou à l'heure, indiquez le « maximum des honoraires », le cas échéant.

Nota : Le client exige quelquefois l'établissement d'un prix fixe ou d'un montant maximum pour les honoraires et les dépenses, montant ne devant pas être dépassé sans autorisation écrite. Des limites aussi arbitraires pourraient ne pas être dans l'intérêt du client. L'architecte pourrait également devoir assumer des dépenses ou risquer de ne pas être rémunéré. Par conséquent, l'importance du montant alloué à l'origine, ainsi que ses paramètres, devraient être définis de façon claire.

3. Signez et demandez au client ou à son représentant autorisé de signer deux (2) exemplaires de l'entente. Remettez-en un au client.
 4. Lorsque l'entente est intérimaire :
 - cochez la case appropriée;
 - assurez-vous qu'une entente ultérieure sera signée dès que possible;
 - assurez-vous que toute entente ultérieure comprendra une disposition précisant que celle-ci remplace l'entente intérimaire, selon le cas.
 5. Le formulaire d'entente compris dans ce guide a été préparé afin d'aider les membres de l'AANB à exercer leur profession. L'AANB n'accepte aucune responsabilité face à un membre quant à la pertinence ou à l'applicabilité de ce formulaire pour son cabinet ou pour un projet autre que pour en confirmer la conformité par rapport aux *Règlements généraux* de l'AANB, et ce, s'il est rempli de façon adéquate. On recommande au membre de faire examiner l'entente par son avocat afin d'en assurer l'applicabilité pour son cabinet ou pour un projet, et pour l'aider à le remplir au besoin.
-

Formulaire d'entente abrégé entre le client et l'architecte

DOCUMENT HUIT

ENTENTE SURVENUE LE : _____
(Date)

ENTRE LE CLIENT :

ET L'ARCHITECTE :

POUR LE PROJET : _____
(Nom et adresse, ou lieu, et courte description, y compris la taille.)

Le client et l'architecte acceptent les conditions générales (voir ci-joint) et ce qui suit :

1. Les **services offerts par l'architecte** comprennent :

2. Le **client** et l'**architecte** acceptent de signer une **entente** plus détaillée et conforme à la **Formule canadienne normalisée de contrat entre client et architecte – documents six ou sept**, ou à tout autre formulaire d'entente homologué par le *Programme canadien d'aide à la pratique*,

au plus tard le (date) _____ . _____ Oui _____ Non

3. Le **client** paiera les honoraires de l'**architecte** tels que décrits ci-dessous, ainsi que les dépenses remboursables.

<input type="checkbox"/> Honoraires fixes de _____ \$	<input type="checkbox"/> Honoraires calculés à la journée
<input type="checkbox"/> Coût établi selon le pourcentage des coûts des travaux : _____ %	_____
<input type="checkbox"/> Acompte de _____ \$	<input type="checkbox"/> Honoraires calculés à l'heure

Nota : Les factures sont envoyées chaque mois.
La TVH sera facturée en plus du total des honoraires et des dépenses.

Les dépenses remboursables sont facturées au coût réel, et 10 % y sont ajoutés pour les frais d'administration.

Afin de calculer le coût selon le pourcentage, les coûts des travaux comprennent toutes les taxes de vente et taxes sur la valeur ajoutée (comme la TVH). L'acompte est le montant minimum exigible en vertu de cette entente, et il sera crédité de la facture finale. Les factures sont envoyées chaque mois et sont payables sur réception. Des intérêts supérieurs de 5 % au taux préférentiel seront ajoutés aux comptes impayés après 30 jours. Le taux préférentiel sera le taux d'intérêt le plus bas annoncé par la Banque Royale du Canada pour les prêts commerciaux accordés au taux préférentiel à la date inscrite sur la facture ou sur le compte.

SIGNATURE : _____
Client

Architecte

Cette entente est conforme aux *Règlements généraux* de l'AANB si elle est remplie de façon adéquate.

1. Représentants

Chaque partie doit désigner un représentant autorisé à agir au nom de cette même partie, et qui reçoit les avis en vertu de cette entente.

2. Rémunération

Les services rendus et dépenses remboursables seront facturés en vertu de la section 3 du recto de cette entente.

Les dépenses remboursables comprennent, entre autres, les dépenses liées aux frais des conseillers de l'architecte, à la composition, à la reproduction et au tracé sur logiciel de CAO, à la livraison et à la messagerie, aux communications interurbaines, par télécopieur et par télex, aux frais de déplacement et d'hébergement, aux photographies, ainsi qu'aux taxes de vente et à la valeur ajoutée, y compris la TVH.

2.1 « Coûts des travaux » signifie le prix contractuel de tous les éléments du projet conçus ou spécifiés par l'architecte ou au nom de celui-ci, les frais liés aux permis, les frais impondérables, ainsi que toutes les taxes applicables, y compris les taxes à la valeur ajoutée telles que la TVH, qu'elles soient recouvrables ou non. Lorsqu'aucun prix contractuel n'a été fixé pour le projet ou pour une partie de celui-ci, les coûts des travaux doivent être les coûts estimatifs de ceux-ci tels que déterminés par l'architecte et aux taux du marché à la date prévue pour les travaux. Les coûts des travaux ne comprennent pas la rémunération de l'architecte, des conseillers de celui-ci et le coût du terrain.

3. Suspension

L'architecte se réserve le droit de suspendre les travaux liés au projet si des factures sont impayées dans les 30 jours suivant leur émission. L'architecte ne sera pas tenu responsable de tout coût ou délai causé par une telle suspension des travaux.

4. Résiliation

Cette entente peut être résiliée par une des parties – moyennant un préavis par écrit d'au moins sept jours – si l'autre partie manque, de façon considérable, à ses obligations en vertu des conditions de cette entente, et ce, sans que la faute soit attribuable à la partie demandant la résiliation du contrat. Cette entente peut être résiliée par le client – moyennant un préavis par écrit d'au moins sept jours remis à l'architecte – si le projet est abandonné de façon permanente.

En cas de résiliation, l'architecte doit être payé dans les 30 jours suivant la date d'émission d'une facture pour tous les travaux effectués à la date d'entrée en vigueur de la résiliation, ainsi que pour les dépenses remboursables et tous les frais liés à la résiliation, et les taxes applicables à cette date.

5. Environnement

L'architecte **n'est pas** responsable :

5.1 de la découverte, du signalement, de l'analyse, de l'évaluation, de la présence, de la manutention, de l'enlèvement ou de l'élimination de quelque substance ou matériau toxique ou dangereux que ce soit sur l'emplacement choisi pour le projet;

5.2 des conseils prodigués par tout spécialiste indépendant en ce qui concerne l'exposition de personnes, de biens ou de l'environnement à quelque substance ou matériau toxique ou dangereux que ce soit sur l'emplacement choisi pour le projet, que le conseiller ait été choisi ou non par l'architecte au nom du client.

6. Responsabilité professionnelle

Alors qu'il prodigue ses services, l'architecte offrira le degré de prudence et de diligence, et les compétences exigés par les pratiques et procédures professionnelles habituellement reconnues et offertes dans la prestation des services prévus par cette entente au moment et à l'endroit où lesdits services ont été prodigués.

7. Droits d'auteur et autres propriétés intellectuelles

Les droits d'auteur et autres propriétés intellectuelles liés aux designs, aux dessins, aux plans, aux croquis, aux représentations graphiques et aux devis descriptifs (le « produit du travail »), y compris les designs et plans créés par ordinateur et les copies électroniques du produit du travail, demeurent la propriété de l'architecte en tant que produits des services de celui-ci, que le projet pour lequel ils ont été générés ait été exécuté ou non. Les soumissions ou toute distribution du produit du travail afin d'aider le client à respecter une exigence réglementaire ou pour toute autre raison liée au projet ne sont pas considérées comme des publications en dérogation avec les propriétés intellectuelles et autres droits réservés de l'architecte. Le client ne peut utiliser les designs, dessins, devis descriptifs ou tout autre produit du travail fournis au client (« documents de conception ») par l'architecte qu'en rapport avec le projet et à aucun autre dessein, et les documents de conception ne peuvent être utilisés dans ce but qu'après le paiement complet des honoraires de l'architecte pour les services offerts.

8. Construction – sur le terrain

L'architecte décide seul des services offerts sur le terrain. Le but de ces services est de vérifier que le contractant choisi par le client pour exécuter les travaux effectués ceux-ci conformément aux documents de conception et aux permis.

9. Limitation de la responsabilité

Toute réclamation que le client souhaite ou pourrait souhaiter déposer plus tard contre l'architecte, et liée de quelque façon que ce soit aux tâches et responsabilités de l'architecte relativement à cette entente, doit être limitée à un maximum de 250 000 \$ ou aux honoraires de l'architecte pour les services offerts, une fois soustraites toutes les dépenses remboursables et les taxes applicables. « Réclamation » ou « réclamations » signifie une réclamation ou des réclamations, qu'il y ait eu rupture de contrat ou autre. « Architecte » comprend les agents, directeurs, employés, représentants et conseillers de l'architecte.

L'architecte ne peut pas être tenu responsable :

- 9.1 de l'inexécution d'obligations contractuelles ou autres liées au projet de la part de tout contractant choisi par le client;
 - 9.2 du design ou de toute déféctuosité d'un équipement fourni par le client afin d'être intégré au projet;
 - 9.3 de toute contamination transférée résultant d'inspections souterraines;
 - 9.4 de tout dommage causé aux structures et installations souterraines repéré et localisé par le client et(ou) par ses conseillers, ou par ses contractants;
 - 9.5 de toute décision prise par le client sans consulter l'architecte ou allant à l'encontre des conseils de celui-ci, ou encore étant incompatible avec ses conseils;
 - 9.6 de toute perte, préjudice ou dommage indirect subi par le client, y compris, entre autres, toute perte de jouissance ou de revenus, ou interruption d'affaires;
-

- 9.7 de la distribution non autorisée de tout document ou rapport confidentiel préparé par l'architecte ou en son nom pour l'usage exclusif du client.

10. Règlement de différends

Les parties doivent faire tous les efforts raisonnables possibles pour régler tout différend à l'amiable et accepter de fournir, sous toutes réserves, tous les faits, renseignements et documents, et ce, en temps opportun, afin de faciliter le règlement. Si les parties n'ont pas pu résoudre un différend, n'importe quelle partie peut, par avis écrit, demander la nomination d'un médiateur conformément à la dernière édition du document CCDC 40 du Comité canadien des documents de construction, *Règles de médiation et d'arbitrage pour différends relatifs aux contrats de construction*, afin d'aider les parties à conclure une entente. À moins d'une entente contraire entre les deux parties, ces négociations avec médiateur doivent se dérouler en tenant compte des modifications suivantes aux *Règles* :

- 10.1 toute référence au terme « contrat » dans le document CCDC 40 doit être considérée comme une référence à la présente entente;
- 10.2 en ce qui concerne les références, dans le document CCDC 40, au calendrier, à l'échéancier, à l'extension de l'échéancier et à la résiliation, s'il n'y a pas d'entente, l'échéancier de « 10 jours ouvrables » doit être remplacé par « 15 jours civils ».

11. Entente complète et transférabilité

La présente entente représente l'entente complète entre l'architecte et le client, et remplace toute autre négociation, discussion ou représentation. Cette entente n'est pas transférable par le client ou par l'architecte sans le consentement par écrit de l'autre partie.
