

## Programme de la Formation

# NÉGOCIER UN CONTRAT ÉQUILIBRÉ AVEC UN MAITRE D'OUVRAGE : le particulier

## ORGANISATION ET ACCÈS À LA FORMATION

**Module** : Contractualiser avec un particulier  
**Modalité pédagogique** : Présentiel  
**Date(s)** : lundi 26 septembre 2022 au mardi 27 septembre 2022  
**Lieu** : MAJ - 308 Avn Thiers 33100 Bordeaux  
**Ouverture de la plateforme de formation** : 21 septembre 2022  
**Fermeture de la plateforme de formation** : 17 octobre 2022  
**Date de l'évaluation finale** : 27 septembre 2022

## CONTEXTE GÉNÉRAL

**Le client, simple particulier qui veut agrandir, réhabiliter une maison ou construire une maison neuve est la commande la plus accessible pour un jeune architecte.** Cependant, bien qu'il s'agisse d'une « petite commande », il n'en demeure pas moins qu'elle est la plus difficile à gérer s'agissant d'un client généralement néophyte avec souvent des prétentions bien supérieures à ses moyens financiers. De plus, il est difficile de faire admettre une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire comprenant nécessairement un coordinateur OPC. En effet, s'agissant d'une maison individuelle, les marchés de travaux sont obligatoirement passés en corps d'état séparés.

**Il est également difficile de faire signer dès le premier RDV le contrat type de l'Ordre des architectes**, constitué de plusieurs volets. Il est plus judicieux d'instituer une procédure « homéopathique » consistant dans un premier temps à faire signer une simple proposition d'honoraire en deux ou trois pages résumant les éléments de mission avec un échéancier de règlement en prémisses au contrat. C'est au deuxième rdv, que le contrat sera alors signé lorsqu'un climat de confiance se sera instauré.

**Le calcul de la rémunération n'est pas non, plus aisé** dès lors que le taux d'honoraire varie en fonction de l'étendue de la mission, de la détermination du montant des travaux de construction alors même que l'on n'a pas encore esquissé le moindre projet.

S'agissant du secteur de la construction de maisons individuelles neuves, nous souffrons terriblement de la concurrence des constructeurs de maison individuelles « les CCMISTE ». Tant est si bien que seulement 3 à 5 % des MI passe par le recours à un architecte. Leur activité commerciale relève du droit de la vente contrairement à la nôtre qui relève de la prestation de services. Il faut admettre que la matière grise est plus difficile à vendre que la brique.

**Comment convaincre le client** qui a généralement fait le tour des CCMISTES de l'intérêt qu'il aurait à recourir aux services d'un architecte ?

## PRISE EN CHARGE

Pour vous inscrire, il vous suffit de vous connecter sur [votre espace MAJ](#)

- Vous avez déjà apprécié une formation MAJ, il vous suffit de demander la réinitialisation de votre mot de passe -> se connecter

- Vous n'avez jamais suivi de formation à MAJ, créez un compte entreprise

- Vous êtes demandeur d'emploi, vous pouvez bénéficier de prise en charge -> créez un compte individuel

Ou appelez nous : 05 57 14 06 97

**Toutes nos formations peuvent bénéficier de prise en charge, aussi, dès réception de la convention par mail et le plus tôt possible avant le début de la formation, nous vous invitons à déposer votre demande de prise en charge auprès de l'organisme dont vous dépendez.**

**SALARIÉ(E)** : vous êtes salarié(e) d'une entreprise de MOE ou de toute agence libérale, vous dépendez de l'[OPCO EP](#). La prise en charge peut s'effectuer dans le cadre du plan de développement des compétences validé par votre employeur.

- le logo label branche architecture est en haut à droite de ce document, cela indique qu'il s'agit d'une formation labellisée par la Branche Architecture susceptible de bénéficier d'une prise en charge en thème prioritaire

Vous êtes salarié d'une autre entreprise (artisan, ingénieur.....), [voir ici les différents organismes](#) susceptibles de prendre en charge la formation

**LIBÉRAL(E)**, vous êtes travailleur indépendant ou professionnel libéral, vous dépendez du [FIF PL](#). Vous devez à minima justifier d'une année complète de cotisations URSSAF pour prétendre à une prise en charge.

- le logo "Action collective" est apposé en haut à droite de ce document : ne faites pas l'avance des fonds, ne déposez pas de demande préalable de prises en charge, nous nous en occupons

Et dès lors que vous êtes dirigeant d'agence, vous avez **droit à un crédit d'impôt** pour dépenses de formation. Vous pouvez télécharger le formulaire Cerfa n°12635\*04 [sur le site du gouvernement](#). La déclaration doit être jointe à la déclaration annuelle de résultat déposée par l'entreprise.

**DEMANDEUR D'EMPLOI** : Pôle emploi peut attribuer une Aide Individuelle à la Formation (AIF) pour contribuer au financement des frais pédagogiques. Le choix de la formation doit constituer une étape déterminante avant la reprise d'emploi et sa pertinence être validée par le conseiller Pôle emploi. La demande d'aide doit être déposée au plus tard quinze jours calendaires avant le début de la formation.

**Et surtout n'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations : 05.57.14.06.97**

## RÉFÉRENT HANDICAP

Vous êtes en situation de handicap et souhaitez des renseignements ou conseils sur votre projet de formation, contactez notre référent :  
BARUSSAUD Marie - 05.57.14.06.97 - [formation@maj-na.fr](mailto:formation@maj-na.fr)

## PUBLIC CIBLE

Architectes, collaborateurs d'architectes

## PRÉREQUIS

Aucun

## MODALITÉS DE SUIVI ET D'APPRÉCIATION

Avant la session, un questionnaire de positionnement préformation est proposé aux participants, afin de permettre au formateur d'affiner sa présentation en fonction des profils et des attentes de chacun.

Il sera complété dès l'ouverture par un tour de table de présentation.

Ensuite, plusieurs évaluations ponctueront la formation, sous forme d'échanges oraux et/ou d'exercices.

En fin de formation, un bilan oral permettra de revoir ensemble les points d'acquisition. **Il sera complété par un questionnaire qualité transmis par mail à l'issue de la formation. La réponse au questionnaire conditionne l'envoi des attestations de formation.**

## MODALITÉS DE SANCTION

Établissement d'une attestation de stage

Module

# Contractualiser avec un particulier

2 jours soit 14 heures de formation

Modalité d'apprentissages : Présentiel

## ORGANISATION ET ACCÈS À LA FORMATION

Modalité Pédagogique : Présentiel

Date(s) : lundi 26 septembre 2022 au mardi 27 septembre 2022, 09h00 - 12h30 / 13h30 - 17h00

Lieu : MAJ - 308 Avn Thiers 33100 Bordeaux

Ouverture de la plateforme de formation : 21 septembre 2022

Fermeture de la plateforme de formation : 17 octobre 2022

Date de l'évaluation finale : 27 septembre 2022

## OBJECTIF(S) PÉDAGOGIQUE(S)

A l'issue de la formation, le participant sera en capacité de **négoier un contrat équitable avec une maîtrise d'oeuvre privé**, dans le respect de la réglementation, pour une construction neuve, une rénovation/réhabilitation et/ou extension

- en refusant les clauses abusives
- et en appréciant totalement l'étendue et le niveau d'engagement auxquels il s'expose.

## FORMATEUR(S)

ROCCARO Lorenzo - Architecte, juriste en droit de l'immobilier

## OUTILS PÉDAGOGIQUES

- Analyse de contrats types en sous groupe avec restitution et correction en plénière
- Exercices
- Jeux de rôles avec profils définis : négociation - maîtrise d'œuvre / maîtrise d'ouvrage
- Des supports de cours très opérationnels, sous forme de tableaux synoptiques sur les notions essentielles abordées, véritables « bibles de référence » à consulter au quotidien

## PROGRAMME

### Demi-journée 1

#### **Le cadre contractuel :**

- Les relations maître d'ouvrage/maître d'œuvre.
  - L'obligation déontologique d'une convention écrite
  - La Loi Scrivener du 13 juillet 1979 sur la protection du consommateur,
  - La reconnaissance d'un contrat verbal en droit privé (le commencement de preuve par écrit de l'art 1347 Code civil),

### Demi-journée 2

#### **Les engagements contractuels :**

- L'engagement sur les coûts, sur les délais, etc...
- Le respect des réglementations (Urbanisme, sécurité incendie, accessibilité, santé et protection des travailleurs...)

#### **Le calcul de la rémunération : en l'absence de barème :**

- L'absence de barème
- La répartition des honoraires entre les cocontractants de l'équipe de maîtrise d'œuvre

Exercice : Élaborer une proposition d'honoraire pour une mission

- Partielle ou complète d'architecture,
- Pour la réhabilitation, l'extension ou la construction d'une maison neuve.

### Demi-journée 3

Suite de l'exercice

Faire le calcul de la rémunération et proposer un échéancier de règlement.

#### **La passation des marchés de travaux pour une maison individuelle**

- L'obligation de contrats de travaux en lots séparés (loi Besson de 1990)
- La mission OPS et SPS de fait.

### Demi-journée 4

Jeux de rôles architecte/client en négociation.