

1 Définition

Qu'est-ce qu'un contrat?

Définition du petit Larousse

«Convention juridique par laquelle une ou plusieurs personnes s'engagent envers d'autres personnes à faire ou ne pas faire quelque chose. »

OU

Autre définition

«Le contrat est un accord de volonté, par lequel une ou plusieurs personnes s'obligent envers une ou plusieurs autres à exécuter une prestation.»

Avertissement :

Pas besoin d'un écrit ni d'échange d'argent : la responsabilité est engagée dès qu'un conseil est donné.

- Un conseil gratuit ne vaut pas plus que son prix Mais engage autant qu'un conseil payé.
- Le contrat écrit est essentiel pour faire preuve en matière commerciale. IL N'EXISTE AUCUNE BONNE RAISON DE NE PAS METTRE PAR ECRIT UN CONTRAT.
- Attention à la capacité de signer des contractants : doivent être des personnes majeurs capables ET posséder les droits nécessaires sur le terrain concerné
- Faire signer TOUS les propriétaires, pour avoir recours direct contre le plus solvable et éviter les ennuis éventuels.

Contenu du contrat :

1. Titre
2. Description des services à rendre
3. Échéancier réaliste : indique la date butoir le cas échéant
4. Base de rémunération : clairement identifier les étapes et la rémunération afférentes pour :
 - i. Étude
 - ii. Esquisses préliminaires
 - iii. Plans détaillés

- iv. Observation de chantier
- 5. Modalités de paiement : nombre de factures, échéances
- 6. Renseignements ou autorisations à fournir par le client
- 7. Arrangement pour la coordination avec les experts conseils
- 8. Clause pénale limitant les dommages à payer (%sur paiement en retard)
- 9. Résiliation automatique du contrat en cas de défaut de paiement.

Offre de service et contrat

Sauf entente contraire, généralement le professionnel propose une offre de service, l'offre devient un contrat lorsque le client accepte les termes de l'offre.

2 Exemple

1. Modèle de l'AAPQ

**ENTENTE DE SERVICES PROFESSIONNELS
ENTRE
CLIENT ET ARCHITECTE PAYSAGISTE**

TITRE DU PROJET:

NUMÉRO DU DOSSIER: Client:

Architecte paysagiste:

La présente entente de services d'architecture de paysage est
convenue en _____ exemplaires, ce _____ jour du mois de
de l'an _____ .

entre:

_____ répondant à

l'adresse _____ tél.:
ci-dessous désigné le "client" et représenté par

et:

ayant sa place d'affaires principale au _____ tél.:
ci-dessous désigné l'"architecte paysagiste"
et représenté par

dans le cadre du projet ci-haut mentionné, lequel concerne le site occupant les lots no.
du cadastre de la _____ de

PARTIE I: DÉFINITION DES TERMES

Pour les fins du présent document, les expressions:

1.1	"services consultatifs"	1.7	"services spéciaux"
1.2	"études préparatoires"	1.8	"services de gestion de projet"
1.3	"concepts et esquisses"	1.9	"taux horaire"
1.4	"plans et devis préliminaires" (avant-projet)	1.10	"coût des travaux" (selon la méthode à forfait)
1.5	"plans et devis de réalisation"	1.11	"coût des travaux" (selon la méthode à pourcentage)
1.6	"services pendant la construction"		

1.1 "services consultatifs"

Devront être considérés comme services consultatifs toutes consultations, conseils, expertises, enquêtes, analyses et recommandations spécialisées, études de possibilité, recherches de site, évaluation et interprétations de données.

1.2 "études préparatoires"

Services destinés à établir les bases de la préparation des plans et devis pour un projet. Elles comprennent l'analyse du site, la préparation d'un programme des besoins et équipements et l'établissement d'une politique budgétaire en collaboration avec le client.

1.3 "concepts et esquisses"

Ces services comprennent la formulation des critères de design et de performance pour chacun des éléments du programme, l'examen de différentes approches de conception, l'élaboration d'un concept général en conformité avec les critères établis et la représentation graphique du concept général au moyen d'esquisses.

Ils comprennent la préparation d'une estimation budgétaire du coût total de la solution retenue. Ils peuvent inclure les coûts récurrents d'opération et d'entretien des équipements projetés.

1.4 "plans et devis préliminaires" (avant-projet)

Services comprenant la formulation d'un concept général et sa présentation par le moyen d'esquisses; l'élaboration d'un plan général d'aménagement et sa présentation par le moyen de dessins préliminaires; et la préparation d'une estimation préliminaire.

1.5 "plans et devis de réalisation"

Services s'effectuant après l'approbation des plans et devis préliminaires par le client. Ils comprennent la préparation des dessins propres aux besoins de la construction, des devis complets, des documents de soumission, d'une estimation finale des coûts si nécessaire, des bordereaux de quantités avec prix unitaires estimatifs, lorsqu'il y a lieu, et d'une analyse des soumissions lors des décisions de l'octroi du contrat.

1.6 "services pendant la construction"

Services pouvant être de deux (2) types:

1. Surveillance et administration normale (sans résidence):

a) les visites périodiques au chantier par l'architecte paysagiste ou son représentant afin de s'assurer que l'avancement des travaux de construction respecte les plans et devis de réalisation;

- b) la fourniture de renseignements relatifs à l'interprétation des plans et devis;
- c) la vérification des matériaux, des dessins d'atelier et des équivalences concernant les matériaux de construction et les équipements afin de s'assurer qu'ils respectent les exigences des plans et devis;
- d) la préparation d'avis de modifications, l'évaluation de prix soumis et l'émission d'ordres de changements;
- e) la vérification des demandes de paiement et la préparation des certificats d'autorisation de paiement progressif et final;
- f) la recommandation au client quant à la réception des travaux de construction et quant à l'acceptation provisoire et finale de l'ouvrage;
- g) la correspondance relative aux travaux de construction.

2. Surveillance permanente (avec résidence)
Dans le cas où l'architecte paysagiste serait requis d'exercer un contrôle complet de la réalisation, la surveillance comprendra les points additionnels à la surveillance sans résidence:

- a) l'affectation d'un représentant en résidence au chantier durant toute la période de construction, afin de donner les conseils techniques nécessaires à l'exécution des travaux et à leur inspection, qui contrôle les essais, qui rédige les rapports d'avancement des travaux et consigne tous les changements résultant des conditions particulières d'exécution des travaux;
- b) la révision des dessins de façon à représenter les travaux tels qu'exécutés;
- c) la présence à toute réunion et visite de chantier, telle que requise par le client, la préparation des procès-verbaux des réunions;
- d) l'administration complète du projet.

1.7 "services spéciaux relatifs à un projet"

Services concernant tout travail supplémentaire que le client peut demander par écrit en rapport avec le projet. Ils peuvent comprendre la préparation de manuels d'entretien des installations; ou autre service non compris dans les autres catégories de service.

1.8 "services de gestion de projet"

La gestion de projet comprend l'organisation et l'administration d'une partie ou de tous les aspects d'un projet. Les services offerts sont définis dans un mandat de gestion qui précise les objectifs poursuivis, les techniques et les méthodes utilisées pour satisfaire les exigences du client et les

activités pour lesquelles s'applique le mandat.

1.9 "taux horaire"

Tarifs horaires des membres du personnel d'un bureau comprenant les frais directs et indirects ainsi que le profit du bureau.

1.10 "coût des travaux" selon la méthode à forfait

Dépense totale, pour le client, requise pour l'achèvement complet des travaux pour lesquels l'architecte paysagiste rend les services et dont il est responsable. Le coût des travaux comprend les profits de l'entrepreneur et toutes les taxes qui s'appliquent habituellement. Le "coût des travaux" ne comprend pas les honoraires et déboursés de l'architecte paysagiste ni ceux des autres experts-conseils. Il ne comprend pas non plus l'achat du terrain, les coûts des sondages, essais ou analyses faits par des laboratoires ou experts-conseils.

Si le client fournit de la main-d'œuvre ou des matériaux à des prix inférieurs à ceux du marché, le "coût des travaux" sera établi selon les prix du marché pour ces matériaux et cette main-d'œuvre.

1.11 "coût d'objectif" selon la méthode à pourcentage

Objectif du coût des travaux établi lors de la signature du contrat entre le client et l'architecte paysagiste et qui sera révisé après la préparation des plans et devis préliminaires et au moment de l'approbation des plans et devis de réalisation par le client. Ce coût d'objectif pourra aussi être révisé pendant la préparation de ces plans et devis en fonction de changements au programme exigés par le client.

PARTIE II: SERVICES FOURNIS PAR L'ARCHITECTE PAYSAGISTE

2.1 Description des services:

Par la présente entente, l'architecte paysagiste s'engage à fournir au client les services suivants:

- services consultatifs:
- études préparatoires:
- concepts et esquisses:
- plans et devis préliminaires:
- plans et devis de réalisation:
- services pendant la construction du type:
 - surveillance et administration normale (sans résidence):
 - surveillance et administration amplifiée (avec résidence):
- services de gestion de projet:

services spéciaux:

2.2 Documents remis:

L'architecte paysagiste s'engage à remettre au client en _____ ()
exemplaires les documents suivants:

2.3 Propriété des documents:

Tous les dessins, devis et autres documents préparés par l'architecte paysagiste demeurent sa propriété, que l'ouvrage soit exécuté ou non. Le client ne pourra s'en servir pour d'autres ouvrages, sans que l'architecte paysagiste ne donne son consentement.

2.4 Allocations budgétaires:

- a) les parties conviennent que dans leur intention le coût d'objectif des travaux d'aménagement sera fixé à _____ dollars (\$)
et que les plans et devis doivent être préparés conformément à cette intention.
- b) ce coût d'objectif devra être ajusté suivant le taux réel de l'inflation lors de l'acceptation des soumissions et de l'octroi du contrat à l'entrepreneur.
- c) tout travail supplémentaire de l'architecte paysagiste imputable à une modification en plus ou en moins du budget disponible émanant du client, devra être rémunérée en sus, selon les bases en vigueur dans le présent contrat.

PARTIE III: OBLIGATIONS DU CLIENT

3.1 Matériel de base:

- a) DOCUMENTATION:
le client s'engage à fournir à l'architecte paysagiste les documents suivants:

de même que tout autre document et/ou information jugés nécessaires et pertinents à l'étude.

Les plans devront être à une échelle adéquate.

- b) **SONDAGE ET ESSAIS:**
le client s'engage à déboursier les frais de tout sondage et/ou essai effectués sur le site pour fin d'inventaire et/ou d'analyse pertinents aux travaux de l'architecte paysagiste.
- c) le client s'engage à donner accès à l'architecte paysagiste aux documents qu'il ne pourra lui fournir.

3.2 Honoraires:

- a) **BASE DE CALCUL DES HONORAIRES:**
les honoraires pour les services professionnels décrits dans la présente entente seront calculés selon la
 méthode horaire méthode à forfait méthode à pourcentage
telle que préconisée par l'Association des architectes paysagistes du Québec, dans son document intitulé "Services et Rémunération de l'architecte paysagiste du Québec" adopté en mars 1998.
- b) **MONTANT DES HONORAIRES SELON LA MÉTHODE HORAIRE:**
le client s'engage à verser à l'architecte paysagiste le montant résultant de la somme des salaires des membres du personnel impliqués dans le présent projet, lesquels salaires seront calculés selon le taux horaire établi ci-dessous:
classification du personnel taux horaires

Le taux horaire correspond à celui qui est préconisé par l'Association des architectes paysagistes du Québec dans son document intitulé "Services et Rémunération de l'architecte paysagiste du Québec" adopté en mars 1998.

- c) **MONTANT DES HONORAIRES SELON LA MÉTHODE À FORFAIT:**
le client s'engage à verser à l'architecte paysagiste la somme totale de dollars (\$))
pour les services professionnels décrits dans la présente convention.
- d) **MONTANT DES HONORAIRES SELON LA MÉTHODE À POURCENTAGE:**
 - 1. le client s'engage à verser à l'architecte paysagiste la somme approximative de _____ dollars (\$)),
laquelle somme correspond à _____ % + _____ du coût d'objectif établi à l'article 2.4 a) de la présente convention
 - 2. remarques additionnelles:
 - 3. advenant le cas où le projet ne serait pas réalisé dans sa totalité par décision du client, les honoraires de l'architecte paysagiste seront alors établis à partir du coût d'objectif ajusté selon la soumission retenue s'il y a eu soumission, sans quoi, les dits honoraires seront établis à partir du dernier ajustement du coût d'objectif.

- e) MODALITÉS DE PAIEMENT:
- les honoraires seront versés à la remise des documents dans leur totalité.
 - les honoraires seront versés mensuellement tels que facturés par l'architecte paysagiste.
 - les honoraires seront versés selon la répartition suivante:

Remise des dessins, devis et estimations préliminaires	45% honoraires
Remise des plans et devis de réalisation	35% honoraires
Surveillance et administration des travaux, sans résidence	<u>20%</u> honoraires
	100%
- Advenant le cas où le client suspendrait les services de l'architecte paysagiste au cours d'une des étapes désignées ci-dessus, les étapes complétées seront facturées tel que défini ci-dessus alors que l'étape non complétée sera facturée selon la méthode et les taux horaires préconisés par l'Association des architectes paysagistes du Québec dans son document intitulé "Services et Rémunération de l'architecte paysagiste" adopté en mars 1998 et ce, pour la somme de travail accomplie dans la dite étape.
- les honoraires seront versés selon la répartition suivante:
- f) Advenant que le client omettrait de respecter les modalités de paiement définies ci-dessus, l'architecte paysagiste sera autorisé à cesser ses travaux jusqu'au règlement des honoraires échus. L'échéancier des travaux de l'architecte paysagiste sera alors reporté d'un délai égal à celui nécessité par le règlement des honoraires.
- g) DÉPENSES REMBOURSABLES:
les dépenses suivantes inhérentes au déroulement du présent projet, ne sont pas incluses dans le calcul des honoraires et seront remboursées à l'architecte paysagiste, selon leurs coûts:
- Frais de voyage.
 - Appels téléphoniques interurbains.
 - Frais de pension et repas.
 - Frais de permis.
 - Photocopies et reproductions des plans et des documents nécessaires à la production et au déroulement du mandat.
 - Frais d'analyse et de laboratoire, de relevés topographiques ou légaux, des cadastres et d'autres documents requis mais normalement fournis par le client.
 - Frais de fourniture et entretien des installations de bureaux sur le chantier lors de la surveillance permanente (Type C), et pour la couverture des risques spéciaux ainsi encourus.
- L'architecte paysagiste devra fournir des pièces justificatives sur demande.
- h) EXPERTS-CONSEILS:
L'architecte paysagiste pourra engager des experts-conseils dans le cadre de l'exécution de son mandat, conditionnellement à l'acceptation écrite et préalable du client.
Les déboursés relatifs à l'engagement de tels experts-conseils sont remboursés par le client selon leurs coûts, majorés de 10%, et ce sur présentation de pièces justificatives.

PARTIE IV: ABANDON OU SUSPENSION

Si l'ensemble ou une partie du projet est abandonné ou retardé par décision du client avant que l'architecte paysagiste ne se soit acquitté de la totalité des services professionnels prévus aux présentes, le client devra en aviser par écrit l'architecte paysagiste lequel, sera dès lors rémunéré pour les services professionnels rendus à cette date.

L'architecte paysagiste ne pourra céder, en tout ou en partie, le présent contrat, sans un accord préalable du client légalement exprimé.

PARTIE V: SIGNATURE

Les deux parties s'engagent à respecter les clauses de la présente entente, en vertu de quoi ils ont signé,
ce _____ jour de _____ de l'an _____ .

Nom du client (en lettres moulées)

Nom de l'architecte paysagiste (en lettres moulées)

Signature du client ou de son représentant autorisé
(autorisation annexée).

Signature de l'architecte paysagiste ou de son représentant autorisé
(autorisation annexée)

Nom du témoin (en lettres moulées)

Nom du témoin (en lettres moulées)