



Référence

## **PREAMBULE**

Le présent contrat lie le maître d'ouvrage et l'équipe de maîtrise d'œuvre dans le cadre de l'opération définie à l'article 2 ci-après. Il est complété par les documents annexés, notamment l'annexe AF (annexe financière) dont les parties déclarent avoir pris connaissance. Ces documents sont complémentaires et indissociables.

Le présent contrat  fait suite  
 ne fait pas suite

à un contrat pour études préliminaires en date du .....

Le présent contrat est établi sur la base des éléments principaux suivants définis par le maître de l'ouvrage :

- le programme de l'opération, incluant notamment le budget travaux,
- le calendrier prévisionnel d'opération précisant les délais d'études, de consultation et de travaux,
- le mode de dévolution des marchés de travaux : entreprise générale, groupement d'entreprise, macro-lots ou corps d'état séparés,
- la liste des autres prestataires missionnés, par le maître d'ouvrage, par contrats séparés, pour intervenir dans le cadre de cette même opération.

## **DEFINITIONS**

**Maître d'ouvrage / Maître d'ouvrage délégué** : personne physique ou morale pour le compte de laquelle la mission est effectuée et qui en règle les honoraires. Dans le cadre du présent contrat, le maître d'ouvrage est un professionnel s'assurant de la faisabilité et de l'opportunité de l'opération envisagée en déterminant la localisation, en définissant le programme, en arrêtant l'enveloppe financière prévisionnelle globale de l'opération, en assurant le financement et concluant les contrats nécessaires aux études et à l'exécution des travaux. Il choisit les différents intervenants et leurs missions respectives. Le maître d'ouvrage signe les marchés de travaux.

**Architecte** : architecte, agréé en architecture ou société d'architecture, inscrit au tableau de l'Ordre des architectes à qui le maître d'ouvrage confie une mission de conception du projet architectural et de maîtrise d'œuvre.

**Autres prestataires** : contrôleur technique, coordonnateur SPS ou autres prestataires spécialisés auxquels le maître d'ouvrage confie des missions spécifiques par contrats séparés et qui, sans être parties prenantes au présent contrat, interagissent avec la maîtrise d'œuvre dans la réalisation du projet.

**Equipe de maîtrise d'œuvre** : personnes physiques ou morales qui, en raison de leur compétence technique, sont chargées par le maître d'ouvrage d'une mission complète visant à apporter une réponse architecturale, technique et économique au programme élaboré par ce dernier pour la réalisation de l'opération objet du marché, de diriger l'exécution des marchés de travaux, de lui proposer leur règlement, de l'assister lors des opérations de réception des travaux ainsi que pendant la période de garantie de parfait achèvement.

**Mandataire** : membre de l'équipe, qui représente l'ensemble des membres vis-à-vis du maître d'ouvrage et coordonne les prestations des membres du groupement.

**Entrepreneur** : entreprise ou groupement d'entreprises à qui le maître d'ouvrage confie tout ou partie de l'exécution des travaux.

**Programme** : document produit par le maître d'ouvrage exposant ses besoins, attentes et objectifs, les caractéristiques principales du bâtiment, ainsi que les contraintes générales qui pèsent sur l'opération.

**Budget Travaux** : montant prévisionnel déterminé, en amont de l'opération par le maître d'ouvrage et affecté à la réalisation des travaux.

**Estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux** : évaluation du coût des travaux transmise par le maître d'œuvre au stade des études d'avant-projet sommaire et permettant de vérifier la compatibilité du projet avec le budget travaux.

**Estimation définitive du coût prévisionnel des travaux** : évaluation du coût des travaux transmise par le maître d'œuvre au stade des études d'avant-projet définitif et tenant compte de l'ensemble des travaux nécessaires à la réalisation de l'ouvrage, déduction faite du montant des éventuels travaux que se réserve le maître d'ouvrage.

**Coût prévisionnel des travaux** : il est établi par le maître d'œuvre, au stade des études de projet, avant le lancement de la consultation des entreprises de travaux. Il s'agit du montant des travaux nécessaires à la réalisation de l'ouvrage, déduction faite des éventuels travaux que se réserve le maître d'ouvrage.

**Visa** : validation par la maîtrise d'œuvre des études d'exécution réalisées par les entreprises de travaux.

**Label** : démarche définie par les organismes publics ou privés habilités à laquelle se soumet volontairement et contractuellement le maître d'ouvrage ou son mandataire.

**Avenant** : désigne tout acte signé du maître d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre qui modifie les termes du contrat.

**Réception** : acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec, sous ou sans réserve.

**Délai** : lorsque le délai est fixé en jours, il s'entend en jours calendaires et il expire à minuit le dernier jour du délai.

## ARTICLE 1 – PARTIES CONTRACTANTES

### Article 1.1 – Maîtrise d'ouvrage

M / Mme \_\_\_\_\_ contractant en leur nom personnel.

La société \_\_\_\_\_

*(Préciser les prénom, nom et qualité du représentant de la société)*

N° d'immatriculation au RCS \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Téléphone \_\_\_\_\_ Portable \_\_\_\_\_

Courriel \_\_\_\_\_

Ci-après désigné « Le maître d'ouvrage ».

## Article 1.2 – Groupement de maîtrise d’œuvre

### Architecte

M / Mme [redacted] contractant en son nom personnel.

La société [redacted]  
(Préciser les prénom, nom et qualité du représentant de la société)

N° d'immatriculation au RCS [redacted]

Inscrit(e) au Tableau de l'Ordre des Architectes de la Région [redacted]  
Sous le numéro national [redacted]

Adresse [redacted]  
[redacted]

Téléphone [redacted] Portable [redacted]  
Courriel [redacted]

### Cotraitant 1

M / Mme [redacted] contractant en son nom personnel.

La société [redacted]  
(Préciser les prénom, nom et qualité du représentant de la société)

N° d'immatriculation au RCS [redacted]

Adresse [redacted]  
[redacted]

Téléphone [redacted] Portable [redacted]  
Courriel [redacted]

### Cotraitant 2

M / Mme [redacted] contractant en son nom personnel.

La société [redacted]  
(Préciser les prénom, nom et qualité du représentant de la société)

N° d'immatriculation au RCS [redacted]

Adresse [redacted]  
[redacted]

Téléphone [redacted] Portable [redacted]  
Courriel [redacted]

### Cotraitant 3

M / Mme [redacted] contractant en son nom personnel.

La société [redacted]  
(Préciser les prénom, nom et qualité du représentant de la société)

N° d'immatriculation au RCS

Adresse

Téléphone

Portable

Courriel

Ci-après désignés « La maîtrise d'œuvre ».

Le groupement de maîtrise d'œuvre est conjoint.

La mission de mandataire est assurée par :

Des annexes précisent le rôle des membres de l'équipe de maîtrise d'œuvre et la répartition, entre eux, des tâches et de leur rémunération.

### Article 1.3 – Autres prestataires

Dans le cadre de cette opération, si le maître d'ouvrage décide de faire appel, par contrats séparés, à d'autres prestataires après la signature du contrat, il en communique la liste nominative au maître d'œuvre.

#### Article 1.3.1 – Contrôleur technique

La mission du contrôleur technique est régie par les dispositions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction

<input type="checkbox"/> Contrôleur technique	Nom : .....	Date désignation : .....
---	-------------	--------------------------

La mission confiée au contrôleur technique est de type : .....

#### Article 1.3.2 – Coordination sécurité et protection de la santé

<input type="checkbox"/> CSPS	Nom : .....	Date désignation : .....
-------------------------------	-------------	--------------------------

L'opération relève de la catégorie  1  2 ou  3, conformément aux articles L. 4531-1s et R. 4531-1 du code du travail.

Conformément aux articles L. 4531-1 au L. 4532-18 du code du travail relatifs à la coordination en matière de sécurité et de protection de la santé des travailleurs, le maître d'œuvre travaille en liaison avec le coordonnateur SPS retenu par le maître d'ouvrage, notamment pour ce qui concerne les études de conception, l'élaboration du Plan Général de Coordination (PGC), la définition des dispositifs prévus pour la maintenance et la fourniture des pièces et documents nécessaires à la confection du dossier d'interventions ultérieures à la réception de l'ouvrage. Tout différend entre le maître d'œuvre et le coordonnateur SPS est soumis au maître d'ouvrage.

#### Article 1.3.3 – Prestataires et conseils du maître d'ouvrage

<input type="checkbox"/> Assistant au maître d'ouvrage	Nom : .....	Date désignation : .....
<input type="checkbox"/> Géomètre	Nom : .....	Date désignation : .....
<input type="checkbox"/> Etudes géotechnique	Nom : .....	Date désignation : .....
<input type="checkbox"/> Conduite d'opération	Nom : .....	Date désignation : .....
<input type="checkbox"/>	Nom : .....	Date désignation : .....

## ARTICLE 2 – OBJET DU CONTRAT

### Article 2.1 – Description sommaire de l’opération

L’opération consiste en :


Adresse du terrain :


Références cadastrales


Surface foncière du terrain  m<sup>2</sup>

Le maître d’ouvrage :

- détient un titre de propriété sur la (ou les) parcelle(s) de terrain concernant le projet
- détient une promesse de vente sur la (ou les) parcelle(s) de terrain concernant le projet. Lorsque cette dernière est assortie de conditions suspensives, il en informe la maîtrise d’œuvre. Le maître d’ouvrage s’engage également à informer sans délai la maîtrise d’œuvre lorsque la vente est finalisée
- détient une autorisation du (ou des) propriétaire(s) des parcelles sur lesquelles il souhaite construire.

### Article 2.2 – Programme et contraintes

#### Article 2.2.1 – Contenu du programme

Le maître d’ouvrage définit et transmet à la maîtrise d’œuvre un programme suffisamment détaillé pour lui permettre d’établir son projet.

Le programme, annexé au présent contrat, comporte au moins :

- les données et contraintes du site, les réglementations et servitudes applicables, les cahiers des charges du maître d’ouvrage,
- les relevés de géomètre au format numérique : topographiques et le cas échéant des constructions existantes
- les besoins exprimés sous forme quantifiée (inventaire et typologie des espaces, surfaces des locaux, nombre de logements ou de bureaux envisagés, équipements, performances, etc.),
- les besoins exprimés en termes de fonctionnalité (relations et liaisons hiérarchisées, ergonomie, etc.) et de confort (hygiène, ambiance, air, lumière, bruit, etc.),
- les attentes d’ordre culturel, social, environnemental, urbanistique et esthétique (valeur symbolique, image attendue de l’équipement, insertion dans la ville, le quartier),
- les exigences concernant les délais et phasages de l’opération, la maîtrise des dépenses d’exploitation et d’entretien (voire de déconstruction),
- le cas échéant, la définition de la démarche BIM envisagée pour l’opération traduite dans un cahier des charges BIM et la convention attendue des contributeurs,
- le budget Travaux,
- les labels ou certifications définis par les organismes publics ou professionnels habilités que le maître d’ouvrage souhaite éventuellement obtenir :  La démarche de management en vue de l’obtention du label ou du niveau de certification est à la charge du maître d’ouvrage. La maîtrise d’œuvre contribue, dans les limites de la mission qui lui est confiée, à leur obtention.

## Article 2.2.2 – Autres documents à fournir à la maîtrise d’œuvre

Le maître d’ouvrage transmet également à la maîtrise d’œuvre :

- l’intégralité des éventuelles études techniques et économiques antérieures ainsi que l’ensemble des données juridiques disponibles relatives à l’opération (limites séparatives, règlement de copropriété ou de lotissement, titres de propriété, etc.),
- les éléments nécessaires à la commercialisation de son programme et notamment le contenu et le niveau de rendu des plans de pré-commercialisation et de commercialisation,
- les déclarations de travaux situés à proximité de réseaux souterrains, aériens ou subaquatiques ou de canalisations (gaz, électricité, télécommunications, eau, assainissement, matières dangereuses, chaleur, voies ferroviaires, etc.). Il adresse également cette déclaration (DT) à chaque exploitant de réseaux (DT effectuée sur le formulaire sur le formulaire [Cerfa n°14434\\*03](https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R17295) disponible sur <https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R17295>.

Autres .....

## Article 2.3 – Missions confiées

Le maître d’ouvrage confie à la maîtrise d’œuvre la ou les missions suivantes :

### Article 2.3.1 – Mission complète

La mission confiée à la maîtrise d’œuvre comprend les éléments de mission suivants :

	Prestations
AVP	Etudes d’avant-projet (études d’avant-projet sommaire et d’avant-projet définitif)
PC	Permis de construire
DC	Documents commerciaux
PRO	Etudes de projet
AMT	Assistance à la passation des marchés de travaux
VISA	Visa des documents d’exécution
DET	Direction des travaux
AOR	Assistance à la réception des travaux
DOE	Dossier des ouvrages exécutés

### Article 2.3.2 – Missions complémentaires

Le maître d’ouvrage confie à la maîtrise d’œuvre les missions complémentaires suivantes :

- Etudes préliminaires / Capacité
- Etudes préliminaires / Faisabilité
- Assistance à la commercialisation (COM)
- Dossier de travaux modificatifs acquéreurs (TMA)
- Synthèse (SYN)
- Etudes d’Exécution (EXE)
- Ordonnancement Pilotage Coordination chantier (OPC)
- .....

Le contenu détaillé des éléments de missions complémentaires est défini à l’article 5.2 ci-après et, le cas échéant, dans un cahier des charges joint en annexe.

## ARTICLE 3 – PIÈCES CONTRACTUELLES

Les pièces constitutives du contrat sont les suivantes par ordre de priorité décroissante :

- le présent contrat,
- le programme détaillé,
- le calendrier prévisionnel d’exécution des études,
- l’annexe financière indiquant la décomposition de la rémunération par élément de mission, y compris celle des missions complémentaires,

- les annexes précisant le rôle des cotraitants et la répartition, entre eux, des tâches et de leur rémunération.

Le cas échéant :

- les études préliminaires
- le cahier des charges BIM et la convention BIM

## **ARTICLE 4 – BUDGET TRAVAUX ET MONTANT DE LA REMUNERATION**

### **Article 4.1 – Budget de travaux du maître d’ouvrage**

A la signature du présent contrat, le maître d’ouvrage dispose d’un budget travaux de :  
..... € HT, soit ..... € TTC sur la base d’un taux de TVA en vigueur de %.

Date de valeur du budget travaux : .....

Le budget de travaux est établi conformément au programme détaillé de l’opération. Il s’applique à un mode de dévolution des contrats de travaux envisagé par le maître d’ouvrage comme suit :

- en corps d’état séparés
- en macro-lots
- à un groupement d’entreprises
- à une entreprise générale

Les postes suivants sont exclus du budget travaux et du périmètre de la mission de la maîtrise d’œuvre :

### **Article 4.2 – Montant de la rémunération de la maîtrise d’œuvre**

La rémunération de la maîtrise d’œuvre comprend la rémunération forfaitaire pour la réalisation de la mission confiée à l’article 2.3.1, à laquelle il convient, le cas échéant, d’ajouter la rémunération des missions complémentaires prévues à l’article 2.3.2.

Le montant de la rémunération est révisable dans les conditions définies à l’article 8.3.

Les modalités et les conditions de modification de la rémunération sont définies à l’article 8.

#### **Article 4.2.1 – Montant de la rémunération de la mission**

A programme constant, la rémunération de la maîtrise d’œuvre est forfaitaire.

Son montant est de : ..... € HT soit ..... € TTC sur la base d’un taux de TVA en vigueur de % (date de valeur : .....

La décomposition de la rémunération par élément de mission est précisée dans l’annexe financière.

#### **Article 4.2.2 – Montant de la rémunération des missions complémentaires**

La rémunération des missions complémentaires confiées à la maîtrise d’œuvre à l’article 2.3.2 est précisée dans l’annexe financière.

Le montant total de la rémunération des missions complémentaires est de : ..... € HT soit ..... € TTC sur la base d’un taux de TVA en vigueur de %

Les prestations réalisées à prix unitaires s’ajoutent à ces montants. Les prix unitaires sont répertoriés dans l’annexe financière.

#### **Article 4.2.3 – Durée prévisionnelle de l’opération**

Le contrat est établi pour une durée d’opération prévisionnelle de ..... mois dont ..... mois de chantier, hors période de garantie de parfait achèvement.

## ARTICLE 5 – MISSIONS DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

La mission complète de maîtrise d'œuvre comprend les éléments de mission suivants dont le contenu détaillé figure aux articles 5.1 et 5.2.

### Article 5.1 – Description des éléments de mission

#### Article 5.1.1 – Avant-projet (AVP)

Les études d'avant-projet, fondées sur la solution d'ensemble retenue et le programme précisé à l'issue des études préliminaires approuvées par le maître d'ouvrage, comprennent les études d'avant-projet sommaire et les études d'avant-projet définitif.

Si elle n'a pas réalisé les études préliminaires, la maîtrise d'œuvre débute les études d'avant-projet en vérifiant l'adéquation du budget travaux avec le programme détaillé de l'opération. En cas d'inadéquation constatée, elle informe le maître d'ouvrage des écarts constatés et propose des adaptations du programme ou du budget.

En cas de refus ou d'impossibilité du maître d'ouvrage de procéder à ces ajustements, la maîtrise d'œuvre peut solliciter la résiliation du contrat dans les conditions définies à l'article 15.

Si le maître d'ouvrage adapte les conditions de réalisation de l'opération, les modifications du programme ou du budget sont arrêtées par avenant.

#### Article 5.1.1.1- Avant-projet sommaire (APS)

Les études d'avant-projet sommaire ont pour objet de :

- préciser la composition générale en plan et en volume,
- contrôler les relations fonctionnelles des éléments du programme et leurs surfaces,
- apprécier les volumes intérieurs et l'aspect extérieur de l'ouvrage, ainsi que les intentions de traitement des espaces d'accompagnement,
- vérifier la compatibilité de la solution retenue avec les contraintes du programme et du site ainsi qu'avec les différentes réglementations notamment celles relatives à l'hygiène et à la sécurité,
- examiner les possibilités et contraintes de raccordement aux différents réseaux,
- proposer les dispositions techniques pouvant être envisagées ainsi qu'éventuellement les performances techniques à atteindre,
- préciser un calendrier de réalisation et, le cas échéant, le découpage en tranches fonctionnelles,
- établir une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux.

Dans le cadre de ces études d'APS, des réunions de concertation sont organisées avec le maître d'ouvrage où sont fournies des explications sur les options architecturales, techniques et économiques proposées.

#### *Documents à transmettre à la maîtrise d'œuvre*

Pour la réalisation de ses études, le maître d'ouvrage remet à la maîtrise d'œuvre :

- les études préliminaires lorsqu'elles ont été réalisées par un tiers,
- le programme ajusté à l'issue des études préliminaires,
- le budget de travaux éventuellement ajusté.

#### *Livrables*

La maîtrise d'œuvre remet au maître d'ouvrage les documents suivants :

#### Documents « projet »

- note de présentation exposant l'approche générale du projet, la justification du parti architectural retenu, les solutions architecturales et fonctionnelles retenues, le traitement des volumes intérieurs, les principales dispositions environnementales retenues, les principales dispositions prises en termes d'hygiène, de sécurité et d'accessibilité, les éventuels écarts de programmation résultant de l'avancement des études,
- formalisation graphique de la solution préconisée, présentée sous la forme de :
  - . plan d'insertion dans l'environnement,
  - . plans, coupes et élévations des constructions à l'échelle du 1/200 avec certains détails significatifs au 1/100,
- descriptif des principes techniques retenus : modes constructifs, matériaux et finitions extérieures et intérieures, gestion des fluides, solutions énergétiques, principes d'aménagements extérieurs et de raccordements,
- tableaux de surfaces détaillées avec rappel des surfaces des phases antérieures.



#### Document administratif

- une note sur les règles d'urbanisme applicables au projet.

#### Economie du projet

- estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux établi par catégories d'ouvrages sur la trame du descriptif technique.

#### Management de l'opération

- compilation des comptes-rendus de réunions avec le maître d'ouvrage portant sur les principales options prises à ce stade de la mission,
- suivi et mise à jour du calendrier général prévisionnel de l'opération,
- le cas échéant, établissement des cahiers des charges nécessaires à la réalisation des études complémentaires à réaliser (géotechniques notamment).

Les études d'APS font l'objet d'une présentation au maître d'ouvrage.

### **Article 5.1.1.2 - Avant-projet définitif (APD)**

Les études d'avant-projet définitif, fondées sur l'avant-projet sommaire approuvé par le maître d'ouvrage ont pour objet de :

- déterminer les surfaces détaillées de tous les éléments du programme,
- arrêter en plans, coupes et façades, les dimensions de l'ouvrage, ainsi que son aspect,
- définir les principes constructifs, de fondation et de structure, ainsi que leur dimensionnement indicatif,
- définir les matériaux,
- justifier les solutions techniques retenues, notamment en ce qui concerne les installations techniques et les raccordements,
- vérifier le respect des différentes réglementations notamment celles relatives à l'hygiène et à la sécurité,
- établir l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux, décomposé en lots séparés,
- permettre au maître d'ouvrage d'arrêter définitivement le programme et certains choix d'équipements en fonction de l'estimation des coûts d'investissement, d'exploitation et de maintenance,
- arrêter le forfait définitif de rémunération dans les conditions prévues à l'article 8.1.2 du CCAP.

Dans le cadre de ces études d'APD, des réunions de concertation sont organisées avec le maître d'ouvrage où sont fournies, au fur et à mesure, des explications sur les solutions architecturales, techniques et économiques proposées

#### Livrables

La maîtrise d'œuvre remet au maître d'ouvrage les documents suivants :

#### Documents « projet »

- une note de présentation mise à jour par rapport à la phase d'APS
- une formalisation graphique de la solution architecturale préconisée, comprenant :
  - . des plans d'insertion dans l'environnement, de masse et de toitures, aux échelles adaptées au projet,
  - . des plans, coupes et élévations des constructions à l'échelle du 1/100 avec certains détails au 1/50
- une formalisation graphique des solutions techniques préconisées, sur la base des plans architecturaux, présentée sous la forme de plans de principes des structures et leurs prédimensionnements :
  - . tracés unifilaires de réseaux et terminaux au 1/100 (chauffage, ventilation, plomberie, électricité, etc.),
  - . tracés des réseaux extérieurs,
- un descriptif détaillé des principes techniques retenus : fondations, structures, matériaux et finitions extérieures et intérieures, installations techniques, solutions énergétiques retenues, ouvrages d'aménagements extérieurs et de raccordements,
- une notice décrivant les dispositions prises en termes d'hygiène, de sécurité (incendie), d'accessibilité et le cas échéant d'acoustique,
- Un tableau de surfaces détaillées remis à jour.

#### Document administratif

- la note de niveau APS sur les règles d'urbanisme mise à jour le cas échéant.

### Economie du projet

- une estimation du coût prévisionnel définitif des travaux décomposé en lots ou postes séparés selon la trame des descriptifs techniques, accompagnée d'une proposition sur le mode de dévolution et de consultation des entreprises de travaux,
- note justificative des éventuels écarts avec la phase antérieure (identification et classification des écarts).

### Management de l'opération

- compilation des comptes-rendus de réunions avec le maître d'ouvrage portant sur les principales options prises à ce stade de la mission,
- suivi et mise à jour du calendrier général prévisionnel d'opération.

Les études d'APD font l'objet d'une présentation au maître d'ouvrage.

## **Article 5.1.2 – Dossier de permis de construire (PC)**

La maîtrise d'œuvre établit les documents graphiques et pièces écrites de sa compétence, nécessaires à la constitution du dossier de demande de permis de construire, comportant l'ensemble des pièces exigibles réglementaires indiquées dans le CERFA, qu'il propose à la signature du maître d'ouvrage.

Il assiste le maître d'ouvrage dans ses démarches et consultations préalables nécessaires à l'obtention du permis de construire.

Le maître d'ouvrage signe tous les documents nécessaires, y compris les pièces graphiques. Cette formalité vaut approbation par lui du dossier de permis de construire. Il dépose le dossier de demande de permis de construire auprès des services instructeurs et transmet une copie du récépissé de dépôt au maître d'œuvre.

La maîtrise d'œuvre assiste le maître d'ouvrage dans ses relations avec les administrations, pendant toute la durée de l'instruction et postérieurement au dépôt du permis de construire.

Le maître d'ouvrage informe la maîtrise d'œuvre de toutes correspondances avec l'administration et des éventuels recours contre le permis de construire.

Dès réception du permis de construire, il transmet au maître d'œuvre copie de l'arrêté et de ses annexes, et procède à l'affichage réglementaire sur le terrain.

L'établissement d'un dossier de demande de permis modificatif, nécessaire suite à des modifications demandées par le maître d'ouvrage, n'est pas inclus dans le présent élément de mission.

### *Documents à transmettre à la maîtrise d'œuvre*

Pour la réalisation du dossier de demande de permis de construire, le maître d'ouvrage remet à la maîtrise d'œuvre :

- tous renseignements administratifs relatifs au foncier, aux servitudes, aux autorisations environnementales qui n'étaient pas disponibles à la signature du présent contrat, ou qui ont évolué depuis la signature du contrat ou qui sont rendues nécessaires par le projet.

### *Livrables*

La maîtrise d'œuvre remet au maître d'ouvrage les documents « projet » et administratif suivants :

- le formulaire CERFA renseigné,
- l'ensemble des documents exigés par le formulaire CERFA (y compris la notice de sécurité et la notice d'accessibilité).

## **Article 5.1.3 – Dossiers commerciaux (DC)**

Lors des études d'avant-projet, la maîtrise d'œuvre établit un premier dossier de pré-commercialisation des lots destinés à la vente, généralement sur un modèle fourni par le maître d'ouvrage.

Lors des études de projet, la maîtrise d'œuvre établit un dossier de plans de vente définitifs avec détail des surfaces, hors équipements techniques (électricité, chauffage, etc.).

### *Documents à transmettre à la maîtrise d'œuvre*

- Les niveaux d'information attendus
- S'ils existent, le cadre type de présentation du maître d'ouvrage et la charte graphique de l'opération

### *Livrables*

La maîtrise d'œuvre remet au maître d'ouvrage un plan schématique de chaque lot avec cotation générale et échelle graphique, comportant toutes les indications nécessaires à la bonne compréhension des espaces et de leurs usages. Ces plans sont assortis de schémas de repérage et de localisation dans l'opération.

La mise à jour éventuelle des plans de vente suite à des demandes de TMA (travaux modificatifs acquéreurs) n'est pas incluse dans le présent élément de mission.

### **Article 5.1.4 – Projet (PRO)**

Les études de projet, fondées sur le programme arrêté et les études d'avant-projet approuvées par le maître d'ouvrage ainsi que sur les prescriptions de celui-ci, découlant du permis de construire et autres autorisations administratives, définissent la conception générale de l'ouvrage.

Elles permettent aux entreprises de travaux consultées d'apprécier la nature, la quantité, la qualité et les limites de leurs prestations, ainsi que d'établir leurs offres.

Les études de projet ont pour objet de :

- préciser par des plans, coupes et élévations, les formes des différents éléments de la construction, la nature et les caractéristiques des matériaux ainsi que les conditions de leur mise en œuvre,
- déterminer l'implantation et l'encombrement de tous les éléments de structure et de tous les équipements techniques,
- préciser les tracés des alimentations et évacuations de tous les fluides et, en fonction du mode de dévolution des travaux, coordonner les informations et contraintes nécessaires à l'organisation spatiale des ouvrages,
- décrire les ouvrages et établir les plans de repérage nécessaires à la compréhension du projet,
- établir un coût prévisionnel des travaux décomposés par corps d'état, sur la base d'un avant métré,
- permettre au maître d'ouvrage, au regard de cette évaluation, d'arrêter le coût prévisionnel de l'ouvrage et, par ailleurs, d'estimer les coûts de son exploitation,
- déterminer le délai global de réalisation de l'ouvrage.

### *Livrables*

La maîtrise d'œuvre remet au maître d'ouvrage les documents suivants :

#### Documents « projet »

##### *Documents graphiques :*

- un plan de masse,
- une formalisation graphique du projet sous forme de plans, coupes et élévations de l'ouvrage et de ses abords extérieurs à l'échelle de 1/50, incluant les plans ou schémas des ouvrages de second œuvre, ainsi que les détails significatifs de conception architecturale à une échelle variant de 1/20 à 1/5 ; ces plans intègrent les divers locaux techniques, y compris ceux situés en dehors des surfaces utiles (sous-sols et combles notamment),
- plans des fondations, des ouvrages d'infrastructure, y compris terrassements généraux, tracés des canalisations enterrées, et de structure, avec principaux diamètres, dimensionnement et niveaux du 1/100 au 1/50 des fondations superficielles et profondes (ouvrages principaux), plans des différents niveaux du 1/100 au 1/50,
- repérage dans les plans structurels des réservations importantes avec indication des surcharges d'exploitation et charges à supporter par la structure pour les principaux ouvrages,
- plans des aménagements extérieurs, espaces verts, voiries et tracés des réseaux extérieurs, à une échelle adaptée,
- les schémas généraux des installations techniques et le bilan de puissance,
- plans de chauffage, climatisation et plomberie sanitaire avec prédimensionnement des machineries diverses, tracés unifilaires des principaux réseaux et implantation des terminaux au 1/100,
- plans d'électricité, courants forts et courants faibles, précisant les tracés des principaux chemins de câbles, l'implantation des tableaux et appareillages du 1/100 au 1/50,
- positionnement, dimensionnement, ventilation et équipement principaux des locaux techniques ;
- lorsque l'encombrement des réseaux le justifie, des coupes de coordination spatiale garantissant la cohérence d'implantation et de croisement des réseaux de fluides,
- les plans des dispositions générales de sécurité (compartimentage, dégagements, issues de secours, etc.),
- plan de principe d'installation et d'accès de chantier.

#### *Documents écrits :*

- rédaction des cahiers des clauses techniques particulières (CCTP) définissant les exigences qualitatives et fonctionnelles, la nature et les caractéristiques des ouvrages et des matériaux, les contraintes générales de mise en œuvre, les conditions d'essais et d'épreuves, fixant les limites de prestations entre les différents lots,
- notices définitives décrivant les dispositions prises en termes d'hygiène, de sécurité incendie, d'accessibilité et le cas échéant d'acoustique,
- note justificative définitive de prise en compte de la réglementation thermique,
- tableaux de surfaces détaillées mis à jour.

#### Economie du projet

- présentation du coût prévisionnel des travaux décomposé par corps d'état ou postes séparés et de l'avant-métré sur la base duquel il a été établi,
- note justificative des éventuels écarts de coûts avec la phase antérieure.

#### Management de l'opération

- compilation des comptes-rendus de réunions avec le maître d'ouvrage portant sur les principales solutions prises à ce stade de la mission,
- suivi et mise à jour du calendrier général prévisionnel de l'opération,
- établissement du calendrier prévisionnel d'exécution des travaux, décomposés par lots ou corps d'état, qui sera joint au DCE.

Les études de PRO font l'objet d'une présentation au maître d'ouvrage.

### **Article 5.1.5 – Assistance à la passation des marchés de travaux (AMT)**

Le maître d'ouvrage prévoit, à la signature du présent contrat :

- de faire appel à la concurrence pour le choix des entreprises de travaux

Il arrête avec la maîtrise d'œuvre la liste des entreprises de travaux qui seront consultées, il fixe les modalités de la consultation (contenu et délais de remise de l'offre) et s'assure de son bon déroulement.

Il examine avec la maîtrise d'œuvre les modalités de réalisation de l'ouvrage, et arrête de manière définitive le mode de consultation des entreprises de travaux. Toute modification du mode de dévolution des marchés de travaux renseigné à l'article 4.1, intervenant entre la signature du contrat et la mission DCE fait l'objet d'un avenant qui adapte la rémunération du maître d'œuvre en conséquence.

La dévolution des marchés de travaux par corps d'état séparés, rend nécessaire l'attribution de missions complémentaires de Synthèse et d'OPC, à la maîtrise d'œuvre ou à un autre prestataire.

- de ne pas faire appel à la concurrence pour le choix des entreprises de travaux.

Il informe au plus tôt la maîtrise d'œuvre sur l'identité de la ou des entreprises de travaux qu'il sollicite, et lui transmet toutes informations permettant d'apprécier leur capacité à réaliser les travaux (moyens techniques et financiers, références, assurances, etc.).

#### **Article 5.1.5.1 – Dossier de consultation des entreprises**

Pour la réalisation de cette mission d'assistance, le maître d'ouvrage établit les documents administratifs contractuels (acte d'engagement, CCAP, clauses administratives et financières du marché de travaux) composant le DCE.

La maîtrise d'œuvre est chargée de préparer la consultation des entreprises de manière telle que celles-ci puissent présenter leurs offres en toute connaissance de cause, sur la base d'un dossier constitué des pièces administratives et techniques prévues au marché ainsi que des pièces élaborées par la maîtrise d'œuvre.

#### *Prestations et Livrables (DCE)*

- Etablissement de la liste des pièces nécessaires à la consultation

La maîtrise d'œuvre établit la liste des pièces écrites et graphiques nécessaires à la passation des marchés. Cette liste exhaustive répertorie les documents élaborés par le maître d'ouvrage, la maîtrise

d'œuvre et les autres prestataires intervenant dans l'opération, en précisant le cas échéant leur ordre de priorité contractuelle.

- Elaboration du dossier de consultation des entreprises

Le DCE est élaboré en fonction du choix opéré par le maître d'ouvrage sur le mode de dévolution des marchés de travaux (corps d'état séparés, macro-lots, groupement d'entreprise ou entreprise générale). Il tient compte du niveau de conception choisi par le maître d'ouvrage pour lancer la consultation (avant-projet définitif, projet ou EXE).

- Constitution des pièces techniques du DCE

La maîtrise d'œuvre regroupe et collecte les pièces techniques écrites et graphiques du DCE sur la base des études approuvées par le maître d'ouvrage. Ces pièces comprennent le ou les CCTP, les plans et pièces écrites élaborées par la maîtrise d'œuvre, correspondant au niveau de conception choisi par le maître d'ouvrage pour la consultation et le cas échéant, les autres documents produits, soit par le maître d'ouvrage, soit par les autres prestataires de l'opération

- La maîtrise d'œuvre s'assure de la cohérence de l'ensemble avant la transmission aux entreprises de travaux.

- Sur proposition de la maîtrise d'œuvre, le maître d'ouvrage arrête les niveaux de capacités technique et financière des entreprises, et le contenu des offres.

- La maîtrise d'œuvre propose et circonscrit le champ de l'ouverture aux variantes.

- La maîtrise d'œuvre transmet au maître d'ouvrage les cadres vierges de décomposition du prix global et forfaitaire. Lorsqu'il réalise les études d'exécution, la maîtrise d'œuvre complète le cadre de décomposition du prix global et forfaitaire avec les quantités.

#### **Article 5.1.5.2 – Analyse des offres**

Le maître d'ouvrage réceptionne les offres des entreprises de travaux incluant éventuellement des variantes. Il les transmet à la maîtrise d'œuvre pour analyse.

La maîtrise d'œuvre procède à la vérification de la conformité des réponses aux documents de la consultation

Elle analyse les méthodes ou solutions techniques en s'assurant qu'elles sont assorties de toutes les justifications et avis techniques, en vérifiant qu'elles ne comportent pas d'omissions, d'erreurs ou de contradictions normalement décelables par un homme de l'art

Elle établit un rapport d'analyse comparative proposant les offres susceptibles d'être retenues, conformément aux critères de jugement des offres précisés dans le règlement de la consultation.

La partie financière de l'analyse comporte une comparaison des offres entre elles et avec le coût prévisionnel des travaux.

Elle déconseille le choix d'une entreprise de travaux lorsqu'elle lui paraît ne pas présenter les compétences et moyens suffisants ou ne pas justifier d'une assurance apte à couvrir ses risques professionnels.

Le maître d'ouvrage s'assure de la bonne situation financière et juridique des entreprises de travaux susceptibles d'être retenues

#### ***Prestations et livrables***

Pendant la période de consultation des entreprises de travaux, la maîtrise d'œuvre assiste le maître d'ouvrage pour répondre à leurs questions.

La maîtrise d'œuvre remet au maître d'ouvrage un rapport d'analyse des offres comprenant :

- l'analyse technique des offres des entreprises de travaux,
- l'analyse financière incluant une comparaison des offres entre elles et avec le coût prévisionnel des travaux,
- s'il y a lieu, l'analyse des variantes.

Le cas échéant, ce rapport est remis à jour suite aux éventuelles négociations.

### **Article 5.1.5.3 – Mise au point des marchés de travaux**

A l'issue de la négociation, la maîtrise d'œuvre prépare les mises au point nécessaires permettant la conclusion des marchés de travaux par le maître d'ouvrage.

### **Article 5.1.6 – VISA**

Lorsque les études d'exécution sont, partiellement ou intégralement, réalisées par les entreprises de travaux, la maîtrise d'œuvre s'assure que les documents qu'elles ont établis respectent les dispositions du projet et, dans ce cas, leur délivre son visa.

L'examen de la conformité au projet des études d'exécution et de synthèse faite par le ou les entreprises de travaux ainsi que leur visa par la maîtrise d'œuvre ont pour objet d'assurer au maître d'ouvrage que les documents établis par l'entreprise de travaux respectent les dispositions du projet établi par la maîtrise d'œuvre. Le cas échéant, la maîtrise d'œuvre participe aux travaux de la cellule de synthèse.

Le visa comprend :

- l'examen de la conformité des plans et documents d'exécution établis par les entreprises de travaux aux documents établis par la maîtrise d'œuvre,
- l'examen et approbation des matériels et matériaux et leur conformité aux prescriptions arrêtées dans le CCTP des marchés de travaux,
- les arbitrages techniques et architecturaux relatifs à ces choix et aux éventuelles variantes proposées par les entreprises de travaux,
- l'examen des tableaux de gestion des documents d'exécution à établir par l'OPC ou les entreprises de travaux,
- l'examen des tableaux de gestion des choix de matériels et matériaux à établir par l'OPC ou les entreprises de travaux,
- le contrôle de cohérence -intra maîtrise d'œuvre.

L'examen de la conformité au projet comporte la détection des anomalies normalement décelables par un homme de l'art. Il ne comprend ni le contrôle ni la vérification intégrale des documents établis par les entreprises de travaux. La délivrance du visa ne dégage pas l'entreprise de travaux de sa propre responsabilité.

#### *Livrables*

La maîtrise d'œuvre remet aux entreprises, avec copie au maître d'ouvrage les fiches VISA des documents d'exécution qui précisent s'ils sont validés, validés avec observations ou refusés et, dans ce cas, les motifs de refus.

### **Article 5.1.7 – Direction et suivi des travaux (DET)**

La direction de l'exécution du ou des marchés de travaux a pour objet de :

- organiser et diriger les réunions de chantier,
- s'assurer du suivi des documents d'exécution,
- délivrer tout ordre de service et établir tout procès-verbal nécessaire à l'exécution du ou des marchés de travaux ainsi que procéder aux constats contradictoires,
- informer le maître d'ouvrage sur l'état d'avancement et de prévision des travaux et dépenses, avec indication des évolutions notables,
- s'assurer que les ouvrages en cours de réalisation respectent les études effectuées et que l'exécution des travaux est conforme aux prescriptions du ou des marchés de travaux, cet examen étant limité aux lots confiés au maître d'œuvre tels que définis en annexe,
- donner un avis au maître d'ouvrage sur les réserves éventuellement formulées par les entreprises de travaux en cours d'exécution des travaux,
- vérifier, dans un délai de 10 jours à compter de leur réception, les projets de décomptes mensuels ou les demandes d'avances présentés par le ou les entreprises de travaux, et d'établir les états d'acomptes,
- vérifier, dans un délai de 30 jours à compter de sa réception, le projet de décompte final établi par les entreprises de travaux et établir le projet de décompte général,
- assister le maître d'ouvrage en cas de litige sur l'exécution ou le règlement des travaux, ainsi qu'instruire les mémoires en réclamation des entreprises de travaux.

#### *Livrables*

La maîtrise d'œuvre remet au maître d'ouvrage les documents suivants :

- les comptes-rendus des réunions de chantiers (suivi du planning général, point d'étape d'avancement et prévisions des travaux et dépenses, suivi des documents d'exécution, vérification de la conformité des ouvrages, suivi des modifications des marchés de travaux),
- les ordres de service,
- les procès-verbaux et constats contradictoires,
- le cas échéant, avis sur les réserves formulées par l'entreprise,
- synthèse des choix des matériaux, échantillons et coloris à valider par le maître d'ouvrage avant exécution
- les états d'acompte mensuels et le projet de décompte général,
- examen des devis de travaux complémentaires ou modificatifs,
- examen des mémoires en réclamation présentés au plus tard à la présentation du décompte final.

### **Article 5.1.8 – Assistance aux opérations de réception (AOR)**

L'assistance apportée au maître d'ouvrage lors des opérations de réception ainsi que pendant l'année de parfait achèvement suivant la réception a pour objet :

- d'organiser les opérations préalables à la réception des travaux,
- de constater et valider la levée des réserves formulées lors de la réception.

Avant la réception, la maîtrise d'œuvre procède à :

- la vérification de la bonne exécution des ouvrages réalisés et du fonctionnement des équipements selon les prescriptions des marchés de travaux,
- l'établissement par marchés de la liste des réserves,
- la proposition de réception au maître d'ouvrage,
- l'établissement des documents administratifs nécessaires à la réception des travaux par le maître d'ouvrage notamment les procès-verbaux des opérations préalables et le document de décision de réception qui sera signé par le maître de l'ouvrage.

Après la réception et durant l'année suivant la réception, la maîtrise d'œuvre procède :

- au constat et à la validation de la levée des réserves formulées dans la décision de réception,
- à l'établissement des procès-verbaux de levée de ces réserves.

Cette mission ne comprend pas la participation aux livraisons acquéreurs ni le suivi des désordres signalés par le maître d'ouvrage après la réception.

#### *Livrables*

La maîtrise d'œuvre remet au maître d'ouvrage les documents suivants :

- les procès-verbaux des opérations préalables à la réception comprenant la proposition de réception,
- le document de décision de réception,
- les procès-verbaux de levée des réserves.

### **Article 5.1.9 – Dossier des ouvrages exécutés (DOE)**

Le maître d'œuvre constitue le dossier des ouvrages exécutés nécessaire à l'exploitation de l'ouvrage à partir des plans architecturaux généraux, des plans conformes à l'exécution remis par l'entreprise de travaux, des plans de récolement ainsi que des notices de fonctionnement et des prescriptions de maintenance des fournisseurs d'éléments d'équipement mis en œuvre.

#### **Article 5.1.10.1 – Plans architecturaux généraux**

La maîtrise d'œuvre établit les plans architecturaux généraux mis à jour : plan de masse, plans des niveaux, des façades et coupes générales.

Ces documents sont remis au plus tard lors de réception des ouvrages.

#### **Article 5.1.10.2 – Plans et documents des entreprises**

La maîtrise d'œuvre collecte auprès des entreprises de travaux les documents suivants :

- les plans d'ensemble et de détails conformes à l'exécution, c'est-à-dire tous les documents graphiques des ouvrages « tels que construits » par l'entreprise de travaux,
- les notices de fonctionnement et d'entretien des ouvrages, établies ou collectées par l'entreprise de travaux et adressées à la maîtrise d'œuvre.

Le marché de travaux conclu entre le maître d'ouvrage et l'entreprise de travaux doit prévoir que les pièces graphiques et écrites sont établies et adressées à la maîtrise d'œuvre sous forme dématérialisée au plus tard le jour de la réception des ouvrages.

Lorsque l'entreprise de travaux ne fournit pas le DOE dans le délai imparti, la maîtrise d'œuvre en informe le maître d'ouvrage et l'assiste dans la mise en œuvre des moyens coercitifs visant à obliger l'entreprise défaillante à s'acquitter de ses obligations.

Si dans le délai d'un an suivant la réception, les documents n'ont pas été transmis, il appartient au maître d'ouvrage d'engager toute action contentieuse lui permettant de récupérer ces documents. Passé ce délai d'un an, la maîtrise d'œuvre est dégagée de toute obligation.

Les pièces du DOE sont transmises par la maîtrise d'œuvre au maître d'ouvrage au fur et à mesure de leur réception.

## **Article 5.2 – Description des éléments de MISSIONS COMPLEMENTAIRES**

### **Article 5.2.1 – Etudes préliminaires (EP)**

Les études préliminaires comprennent une étude de capacité et le cas échéant une étude de faisabilité. Elles permettent au maître d'ouvrage d'évaluer la faisabilité de l'opération, de préciser son programme et son budget d'opération.

Elles ont pour objet de proposer une solution d'ensemble aux attentes du maître d'ouvrage.

La maîtrise d'œuvre analyse le programme, visite les lieux, prend connaissance et analyse les données urbanistiques, architecturales et environnementales qui lui sont communiquées par le maître d'ouvrage, ou collectées par lui-même.

#### **Article 5.2.1.1 – Etudes de capacité**

Sur la base des attentes du maître d'ouvrage, les études de capacité ont pour objet de lui permettre de vérifier les capacités constructives du site et d'apprécier la complexité de l'opération envisagée (topographie, réglementation urbaine, présence de bâtiments existants, etc.).

La maîtrise d'œuvre élabore des propositions schématiques permettant d'évaluer la constructibilité du site.

#### *Documents à remettre à la maîtrise d'œuvre*

Le maître d'ouvrage remet à la maîtrise d'œuvre :

- les références cadastrales du site,
- toutes informations complémentaires sur le site dont il dispose.

#### *Livrables*

La maîtrise d'œuvre remet au maître d'ouvrage les documents suivants :

- une note sommaire de présentation générale rappelant les données et contraintes du site,
- un schéma d'implantation,
- une évaluation des surfaces constructibles.

#### **Article 5.2.1.2 – Etudes de faisabilité**

Sur la base des orientations et objectifs indiqués par le maître d'ouvrage, les études de faisabilité complètent les études de capacité.

Afin de permettre au maître d'ouvrage d'arrêter son programme et son budget travaux, elles ont pour objet :

- d'établir une analyse architecturale, urbaine, environnementale paysagère et réglementaire du site,
- de formaliser et de synthétiser, dans un ou plusieurs scénarii, les grandes orientations du projet, en termes d'emprise et de volumétrie architecturales, de surfaces et typologies de locaux à construire, d'aménagement paysager envisageable et d'organisation schématique de stationnement.

La maîtrise d'œuvre assiste le maître d'ouvrage dans la collecte des différentes informations nécessaires au développement du programme (cadastre, règlements et cahiers des charges de lotissements et de copropriété, sondages de sol, réglementation urbaine et servitudes, etc.).

En cas d'ouvrages existants sur le site, la maîtrise d'œuvre estime leur valeur patrimoniale et l'intérêt de leur conservation.

Elle assiste le maître d'ouvrage lors des consultations préalables des acteurs concernés par l'opération (riverains, élus locaux, services instructeurs, architecte des bâtiments de France).



### *Documents à remettre à la maîtrise d'œuvre*

Le maître d'ouvrage remet à la maîtrise d'œuvre :

- les orientations programmatiques du maître d'ouvrage,
- les références cadastrales du site,
- toutes informations complémentaires sur le site dont il dispose.

### *Livrables*

La maîtrise d'œuvre remet au maître d'ouvrage les documents suivants :

- une note précisant les contraintes et exigences techniques du site,
- des propositions d'adaptation du programme ou de la réponse architecturale qui intègre les contraintes identifiées,
- des plans schématiques : plan masse, plans de niveaux et coupes,
- un tableau des surfaces constructibles en surfaces de plancher et en surfaces habitables,
- une liste des informations et renseignements que le maître d'ouvrage devra recueillir pour la poursuite de l'opération.

## **Article 5.2.2 – Assistance à la commercialisation (COM)**

En complément de la mission « documents commerciaux » (DC) définie à l'article 5.1.4, la maîtrise d'œuvre est chargée de réaliser des documents de communication qui seront utilisés par le maître d'ouvrage dans le cadre de la commercialisation du bâtiment.

### *Documents à remettre à la maîtrise d'œuvre*

Le maître d'ouvrage fournit à la maîtrise d'œuvre la charte graphique à appliquer aux documents de commercialisation.

### *Livrables*

La maîtrise d'œuvre établit les documents suivants : [à compléter et adapter pour chaque projet]

- une plaquette de présentation de l'opération,
- des vues 3D intérieures / extérieures,
- un livret indiquant les possibilités d'évolutions futures des lots,
- une maquette numérique,
- un film d'animation 3D,
- .....

## **Article 5.2.3 – Dossier de travaux modificatifs acquéreurs (TMA)**

La mission TMA consiste à étudier et maîtriser les modifications apportées à un logement, à la demande de l'acquéreur, dans les strictes limites de l'emprise du logement concerné.

Seul le maître d'ouvrage est en charge des relations avec l'acquéreur.

### **5.2.3.1 – TMA en phase études (jusque phase PRO)**

#### 5.2.3.1.1 – Modification de prestations de finitions (sols, murs, plafonds)

Le maître d'ouvrage fait la synthèse des modifications de finitions intérieures des logements convenues dans le cadre des TMA (sols murs plafonds).

Pour chaque logement concerné, il informe en une seule fois la maîtrise d'œuvre de l'ensemble des modifications prévues.

Le maître d'ouvrage se charge d'évaluer les incidences financières des modifications engagées pour en répercuter le prix à l'acquéreur.

La maîtrise d'œuvre les intègre à son dossier de niveau PRO.

### *Documents à remettre à la maîtrise d'œuvre*

Le maître d'ouvrage remet à la maîtrise d'œuvre une note synthétique indiquant les modifications à apporter.

### *Livrables*

La maîtrise d'œuvre prend en compte les TMA dans l'élément de mission PRO.

#### 5.2.3.1.2 – Autres modifications

Le maître d'ouvrage transmet à la maîtrise d'œuvre les demandes des acquéreurs. Celui-ci en évalue la faisabilité et produit les plans modifiés.

Le maître d'ouvrage se charge d'évaluer les incidences financières des modifications engagées pour en répercuter le prix à l'acquéreur.

La maîtrise d'œuvre est rémunérée pour chaque plan modifié, relatif à un logement donné, selon une rémunération forfaitaire à prix unitaire (par logement) définie à l'annexe financière.

#### *Documents à remettre à la maîtrise d'œuvre*

Le maître d'ouvrage remet à la maîtrise d'œuvre une note synthétique indiquant les modifications à apporter.

#### *Livrables*

La maîtrise d'œuvre établit les documents suivants :

- un plan du logement modifié (extrait des plans généraux),
- un plan de commercialisation modifié.

### **5.2.3.2 – TMA en phase chantier**

#### 5.2.3.2.1 - Modification de prestations de finitions (sols, murs, plafonds)

☐ Le maître d'ouvrage gère les modifications de finitions intérieures des logements (sols murs plafonds) et s'assure de leur mise en œuvre avec les entreprises de travaux concernées, y compris les éventuelles réserves à réception qu'elles peuvent occasionner en cas d'erreur de prestation.

La responsabilité de la maîtrise d'œuvre ne peut être engagée sur ces modifications.

La maîtrise d'œuvre ne fournit aucune prestation.

☐ Le maître d'ouvrage confie à la maîtrise d'œuvre la mise en œuvre des modifications de finitions demandées par les acquéreurs. Il transmet à la maîtrise d'œuvre, en une seule fois, les modifications convenues. Le maître d'ouvrage se charge d'évaluer les incidences financières des modifications engagées pour en répercuter le prix à l'acquéreur. Le maître d'ouvrage remet à la maîtrise d'œuvre une note récapitulant les modifications à apporter et lui communique les montants des travaux modificatifs. La maîtrise d'œuvre se charge de reporter ces modifications dans les marchés de travaux et d'en contrôler la bonne exécution. La maîtrise d'œuvre est rémunérée pour chaque logement modifié, selon une rémunération calculée selon un prix unitaire par logement, défini à l'annexe financière.

#### 5.2.3.2.2 - Autres modifications

Le maître d'ouvrage transmet à la maîtrise d'œuvre les demandes des acquéreurs, qui en évalue la faisabilité et produit les plans modifiés. Le maître d'ouvrage se charge d'évaluer les incidences financières des modifications engagées pour en répercuter le prix à l'acquéreur.

La maîtrise d'œuvre se charge de reporter ces modifications dans les marchés de travaux et d'en contrôler la bonne exécution. Elle ne participe pas aux visites acquéreurs.

La maîtrise d'œuvre est rémunérée pour chaque logement modifié, selon une rémunération à négocier selon l'importance des modifications demandées, sur la base des taux journaliers figurant à l'annexe financière.

#### *Documents à remettre à la maîtrise d'œuvre*

Le maître d'ouvrage remet à la maîtrise d'œuvre une note récapitulant les modifications à apporter.

#### *Livrables*

La maîtrise d'œuvre établit les documents suivants :

- un plan du logement modifié (extrait des plans généraux),
- un plan de commercialisation modifié.

### **Article 5.2.4 – Synthèse**

La réalisation des études de synthèse a pour objet d'assurer pendant la phase d'études d'exécution la cohérence spatiale des éléments d'ouvrage de tous les corps d'état, dans le respect des dispositions architecturales, techniques, d'exploitation et de maintenance du projet.

Cette mission se traduit par l'établissement de plans de synthèse qui représentent, au niveau du détail d'exécution, sur un même support, l'implantation des éléments d'ouvrages, des équipements et des installations.

En concertation avec le maître d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre organise la cellule de synthèse et précise son fonctionnement (participants, règlement de la cellule de synthèse, échanges documentaires, circuit d'approbation, etc.).

### Documents à remettre à la maîtrise d'œuvre

Les entreprises remettent à la maîtrise d'œuvre les documents d'exécution comprenant plans et fiches techniques des matériels et matériaux.

### Livrables

La maîtrise d'œuvre établit les documents suivants :

- mise en place du système informatique et spécification de la charte graphique,
- le regroupement des plans de réservation et d'exécution nécessaires,
- les plans de synthèse et coupes et détails nécessaires,
- l'analyse des résultats pour les réseaux, les réservations, les terminaux,
- le recueil des modifications et corrections avec annotation des plans concernés,
- la mise à jour des plans de synthèse et leur diffusion pour correction des plans d'exécution,
- la compilation des DOE de synthèse.

### Article 5.2.5 – Autres missions complémentaires

Le contenu de ces missions et leurs modalités d'exécution sont définis dans un cahier des charges annexé au présent contrat.

Devis quantitatifs détaillés établis sur la base du cadre DPGF (DQD)

Etudes d'Exécution (EXE)

Ordonnancement Pilotage Coordination chantier (OPC)

.....

## ARTICLE 6 – DURÉE DE LA MISSION ET DÉLAIS D'EXÉCUTION

### Article 6.1 – Durée du contrat

**La mission** s'achève à la plus tardive des dates suivantes :

- à l'issue de la réception si elle est prononcée sans réserve,
  - au terme du délai fixant la levée des réserves,
  - après la remise du DOE au maître d'ouvrage,
- et, en tout état de cause, au plus tard, un an après la réception.

**Lorsque la maîtrise d'œuvre est titulaire de missions complémentaires** dont l'exécution se poursuit au-delà du terme des missions complète ou réduite, la mission s'achève dans les délais et conditions suivants :

.....

.....

.....

Après la réception, le maître d'ouvrage transmet la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux à la mairie ainsi que les attestations relatives au respect des règles de construction, lorsqu'elles sont requises.

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est établie et signée par la maîtrise d'œuvre lorsque cette dernière a dirigé les travaux.

### Article 6.2 – Délais d'exécution et d'approbation des éléments de mission

#### Article 6.2.1 – Point de départ des délais d'études de la maîtrise d'œuvre

Le point de départ des délais de réalisation des études commence à courir à la date de signature du présent contrat.

Le point de départ des délais de réalisation des autres éléments de missions commence à courir à la réception d'un ordre formalisé d'engager l'élément de mission suivant.

## Article 6.2.2 - Les délais d'exécution et d'approbation des éléments de mission

ELEMENTS DE MISSION		Délais (jours/semaines)	
		Exécution	Approbation
<b>MISSION COMPLETE</b>			
AVP	Etudes d'avant-projet (APS / APD)	... semaines	... semaines
PC	Dossier permis de construire	... semaines	... semaines
DC	Documents commerciaux	... semaines	... semaines
PRO	Etudes de projet	... semaines	... semaines
DCE	Dossier de consultation des entreprises	... semaines	
AMT	Rapport d'analyse des offres	... semaines	... semaines
VISA	Pour chaque document reçu	... jours après réception	
DET	Etablissement des comptes rendus de chantier	... jours après réunion	... semaines
DET	Etablissement des états d'acomptes mensuels	... jours après réception	
DET	Etablissement du projet de décompte général	... jours après réception	
AOR	Etablissement PV des OPR avec proposition de réception	... jours après clôture des OPR	
DOE	Plans architecturaux généraux	A réception	... semaines
<b>MISSIONS COMPLEMENTAIRES</b>			
EP	Etudes préliminaires		
COM	Assistance à la commercialisation		
TMA	Dossiers de travaux modificatifs acquéreurs		
SYN	Synthèse		
Autres			

## ARTICLE 7 – FORMAT DES LIVRABLES ET APPROBATION DES ELEMENTS DE MISSION

### Article 7.1 – Format des livrables

#### Article 7.1.1 - Dispositions générales

Les prestations sont remises de façon dématérialisée par tout moyen de transmission permettant d'en attester la date de remise.

Le maître d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre conviennent des formats informatiques des prestations remises de manière dématérialisée.

Si le maître d'ouvrage en fait la demande, les prestations suivantes font l'objet d'une remise matérialisée (dossier papier) en un seul exemplaire :

#### Article 7.1.2 - Dispositions spécifiques au dossier de permis de construire

Lorsque l'administration exige une remise matérielle du dossier, il est remis par la maîtrise d'œuvre au format papier, au nombre maximum est fixé par l'article R.423-2 du code de l'urbanisme, plus un exemplaire papier reproductible.

La reproduction d'exemplaires supplémentaires demandés par l'administration est à la charge du maître d'ouvrage.

### **Article 7.1.3 - Marchés de travaux**

Les frais de reproduction des dossiers "Marché" destinés aux entreprises ne sont pas à la charge de la maîtrise d'œuvre.

### **Article 7.2 – Forme de l’approbation**

Le maître d'ouvrage examine les documents que lui soumet la maîtrise d'œuvre par élément de mission dans les délais indiqués à l'article 6.2.

Si le maître d'ouvrage n'approuve pas les livrables ou l'élément de mission, il précise à la maîtrise d'œuvre les motifs de son refus dans les délais d'approbation fixés à l'article 6.2. La maîtrise d'œuvre et le maître d'ouvrage déterminent ensemble les suites à donner à la mission de la maîtrise d'œuvre.

En l'absence de contestation motivée du maître d'ouvrage dans les délais, l'approbation est réputée acquise.

### **Article 7.3 – Effets de l’approbation**

L'approbation a pour effet de valider l'élément de mission et de déclencher la facturation du solde. Le commencement d'exécution de l'élément de mission qui suit est subordonné à la notification d'un ordre de service/décision expresse du maître d'ouvrage.

## **ARTICLE 8 – DÉTERMINATION ET MODIFICATION DE LA RÉMUNÉRATION**

Pour la mission qui lui est confiée, la maîtrise d'œuvre est rémunérée exclusivement par le maître d'ouvrage.

### **Article 8.1 – Détermination du forfait de rémunération**

La rémunération de la maîtrise d'œuvre est établie en fonction du programme de l'opération fourni par le maître d'ouvrage au moment de la signature du contrat, de l'étendue de la mission, de la complexité et du calendrier prévisionnel de l'opération ainsi que du mode de dévolution des marchés de travaux. La décomposition de la rémunération est détaillée dans l'annexe financière.

### **Article 8.2 – Modification de la rémunération**

La rémunération de la maîtrise d'œuvre est modifiée notamment dans les cas suivants, sous réserve de leur impact sur la mission de maîtrise d'œuvre :

- modifications de programme,
- survenue d'aléas administratifs, juridiques, techniques ou économiques imprévisibles ,
- changement de réglementation modifiant le projet ou les conditions de sa réalisation.
- modification substantielle du calendrier prévisionnel de l'opération,
- modification du mode de dévolution initialement prévu des marchés de travaux,
- toute prestation supplémentaire consécutive à la défaillance d'une entreprise,
- augmentation de la durée prévisionnelle de chantier de plus de 10% par rapport à la durée définie au présent contrat, ou à défaut par rapport à la durée contractualisée avec les entreprises, résultant de retards ou circonstances non imputables à la maîtrise d'œuvre,

Concernant l'augmentation de la durée prévisionnelle du chantier, le maître d'ouvrage est informé du fait que les coûts supplémentaires permettant de rémunérer la maîtrise d'œuvre peuvent être déduit du marché de l'entreprise responsable, à la condition que la déduction soit prévue au marché de l'entreprise.

Pour évaluer la modification de la rémunération de la maîtrise d'œuvre, il sera tenu compte des études ou autres prestations et frais supplémentaires indispensables à la réalisation de l'opération, ainsi que des éventuels frais d'assurance supplémentaires qui en découlent.

Si le maître d'ouvrage ou si des circonstances imprévues imposent le recours dans le cadre du présent marché à des prestataires autres que ceux identifiés à l'article 1.3 du présent contrat, les dépenses y afférentes ne sont pas à la charge de la maîtrise d'œuvre.

## Article 8.3 – Révision de la rémunération

La rémunération forfaitaire, hors frais, est révisée au fur et à mesure de l'avancement de la mission, selon la formule suivante :

Montant définitif =  $Po \times (Im / Io)$ , dans laquelle :

- $Po$  = Montant initial du forfait HT
- $Io$  = Indice ING du mois de la signature du contrat.
- $Im$  = Indice ING du mois de remise des livrables ou de réalisation des prestations.

## Article 9 – PENALITES

### Article 9.1 – Pénalités pour retard dans l'exécution de sa mission

En cas de dépassement des délais d'exécution fixés à l'article 6.2, imputable à la maîtrise d'œuvre, celle-ci encourt une pénalité d'un montant HT égal à :

☐ 1 / 3000 de l'élément de mission concerné par jour ouvré de retard

☐ ..... euros par jour ouvré de retard

dans la limite de 5% de l'élément de mission en cours d'exécution.

Pour l'application des pénalités de retard, le point de départ est le lendemain de l'expiration des délais d'exécution des prestations.

Les pénalités, calculées à titre provisionnel, ne seront pas appliquées si la maîtrise d'œuvre respecte finalement le délai global de réalisation des études.

Les pénalités sont libératoires.

Aucune pénalité ne saurait toutefois être appliquée dans les cas suivants :

- si le retard est imputable au maître d'ouvrage ou à un tiers,
- en cas de force majeure, étant précisé qu'au sens du présent contrat, est considéré comme un cas de force majeure, tout fait ou circonstance inévitable, imprévisible, indépendant de la volonté des parties et qui ne peut être empêché par ces dernières.

### Article 9.2 – Pénalités pour absence injustifiée aux réunions de chantier

Dans le cadre de la mission DET, en cas d'absence non justifiée aux réunions de chantier, la maîtrise d'œuvre encourt une pénalité d'un montant HT égal à ..... euros par absence.

## ARTICLE 10 – MODALITÉS DE REGLEMENT

### Article 10.1 – Echelonnement des paiements

La rémunération de la maîtrise d'œuvre est payable au fur et à mesure de l'avancement de la mission sous la forme d'acomptes selon l'échéancier ci-dessous.

L'exigibilité du solde de chaque élément de mission intervient soit lors de l'approbation tacite ou expresse du maître d'ouvrage dans les conditions précisées à l'article 6.2.2, soit lors des étapes définies dans l'échéancier ci-dessous.

Eléments de mission	Exigibilité de l'acompte et du solde
AVP	25 % au démarrage [avance sur l'élément de mission]
	65 % à la remise du dossier
	10 % à l'approbation du maître d'ouvrage
PC	80 % à la remise du dossier PC au maître d'ouvrage
	20 % à l'obtention du permis de construire
DC Pré commercialisation	25 % au démarrage [avance sur l'élément de mission]
	65 % à la remise du dossier
	10 % à l'approbation du maître d'ouvrage

DC Plans de ventes définitifs	25 % au démarrage [avance sur l'élément de mission]
	65 % à la remise du dossier
	10 % à l'approbation du maître d'ouvrage
PRO	25 % au démarrage [avance sur l'élément de mission]
	65 % à la remise du dossier PRO
	10 % à l'approbation du maître d'ouvrage
AMT	50 % à la remise du rapport comparatif d'analyse des offres
	30 % à l'issue des mises au point des marchés de travaux
	20 % à la signature des marchés de travaux
VISA	Au prorata de l'avancement de la mission.
DET	95 % Par acomptes mensuels de montant (n) (n) étant le nombre de mois correspondant au délai d'exécution contractuel des marchés de travaux, y compris la période de préparation.
	5 % à la remise du projet de décompte définitif des marchés de travaux
AOR	95 % € HT à compter de la réception
	5 % à compter de la levée des réserves mentionnées dans la décision de réception et au plus tard 1 an après la réception
DOE	70 % à la remise des plans architecturaux généraux
	30 % à la remise des plans et documents des entreprises et au plus tard 1 an après la réception

Mission complémentaire	[A adapter selon la nature de la mission complémentaire]
Mission complémentaire	[A adapter selon la nature de la mission complémentaire]

## Article 10.2 – Délais de paiements

Le maître d'ouvrage verse les sommes dues à la maîtrise d'œuvre pour l'exercice de sa mission, en application du présent contrat, et ce dans un délai maximum de ..... jours calendaires à compter de la date de réception de la facture.

En cas de désaccord sur le montant d'une facture, son règlement est effectué sur la base provisoire des sommes admises par le maître d'ouvrage, qui doit motiver sa contestation par écrit dans un délai de 15 jours. En l'absence de contestation dans ce délai, la facture est considérée comme acceptée et payable immédiatement. Lorsque les sommes payées sont inférieures à celles qui sont finalement dues à la maîtrise d'œuvre, cette dernière a droit à l'indemnité de retard définies à l'article 9.1 calculée sur la différence.

La survenance d'un sinistre avant l'achèvement de la mission ne fait pas obstacle aux règlements des prestations de maîtrise d'œuvre.

Les retards de paiement ouvrent droit au paiement de pénalités de retard à la maîtrise d'œuvre, qui sont exigibles de plein droit le jour suivant l'expiration du délai de paiement.

Le taux d'intérêt des pénalités de retard exigibles est de ... %, ce taux ne pouvant être inférieur à trois fois le taux de l'intérêt légal en vigueur. Il s'applique sur le montant de la facture en retard. A ces pénalités s'ajoute une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement de 40 euros.

## **ARTICLE 11 – DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES**

### **Article 11.1 – Droits et obligations du maître d'ouvrage**

#### **Article 11.1.1 – Respect de la loi sur l'architecture**

Le maître d'ouvrage s'engage à respecter et à faire respecter les dispositions de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, ses décrets d'application, et le code de déontologie des architectes.

Il ne peut s'opposer à l'obligation éventuellement faite à l'architecte membre du groupement de déclarer au Conseil régional de l'Ordre des architectes ou à l'administration chargée de l'architecture, ses projets ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire. Cette déclaration, qui ne peut être rendue publique, porte sur la nature, l'importance, le coût et la localisation du projet, sur la dénomination du maître d'ouvrage et sur l'étendue et les modalités de la mission.

#### **Article 11.1.2 – Informations de la maîtrise d'œuvre**

##### **11.1.2.1 - Contraintes de voisinage**

En cas de contraintes de voisinage, le maître d'ouvrage déclare avoir été informé par la maîtrise d'œuvre de la nécessité d'engager un référé préventif afin de faire constater, par un expert judiciaire, l'état des immeubles voisins avant le commencement des travaux. Le référé préventif pouvant avoir des conséquences sur les délais d'exécution, le maître d'ouvrage en informe la maîtrise d'œuvre, l'invite à assister aux opérations d'expertise et lui communique une copie du constat contradictoire établi par l'expert judiciaire.

##### **11.1.2.2 – Contentieux en matière d'urbanisme**

Le maître d'ouvrage informe dès qu'il en a connaissance, par écrit, la maîtrise d'œuvre, de l'existence de tout recours gracieux ou contentieux contre l'autorisation d'urbanisme obtenue en lui communiquant la date, le ou les auteurs ainsi que le motif.

Il informe également la maîtrise d'œuvre dans les mêmes conditions de tout recours contre le plan local d'urbanisme ou tout document en tenant lieu, qui interviendrait avant expiration des délais de recours contre l'autorisation d'urbanisme obtenue. Il communique la date, le ou les auteurs des recours ainsi que le motif.

Dans les deux cas, la mission de la maîtrise d'œuvre peut être suspendue dans les conditions prévues à l'article 14 du présent contrat.

#### **Article 11.1.3 - Garantie de paiement de l'entreprise de travaux**

Le maître d'ouvrage déclare avoir été informé de l'obligation de garantir à l'entreprise de travaux le paiement des sommes dues lorsque celles-ci dépassent 12 000 euros, dans les conditions de l'article 1799-1 du Code civil.

#### **Article 11.1.4 – Obligations en matière de sous-traitance des entreprises de travaux**

Les relations entre le maître d'ouvrage et les entreprises de travaux sont définies dans le marché de travaux.

Par ailleurs, le maître d'ouvrage déclare avoir été informé par la maîtrise d'œuvre des obligations pesant sur lui en matière de sous-traitance, en application de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975, et notamment de ce que :

- L'entreprise de travaux qui recourt à la sous-traitance doit faire accepter ses sous-traitants et agréer les conditions de paiement de ceux-ci par le maître d'ouvrage.
- A défaut de payer directement les sous-traitants par délégation, le maître d'ouvrage doit exiger de l'entreprise de travaux qu'elle justifie avoir fourni une caution personnelle et solidaire obtenue d'un établissement financier pour garantir les sommes qui leur sont dues.

#### **Article 11.1.5 – Cession du contrat**

Sauf stipulation contraire, le maître d'ouvrage s'engage avec la maîtrise d'œuvre pour la totalité de l'opération décrite au présent contrat.

Le maître d'ouvrage s'interdit de céder l'un quelconque de ses droits à construire et notamment, de transférer le permis de construire au bénéfice d'un tiers :



- avant reprise du présent contrat, dans des conditions identiques, par toute personne physique ou morale appelée à se substituer au maître d'ouvrage et acceptée par la maîtrise d'œuvre,  
- ou, à défaut d'une telle reprise, avant résiliation du présent contrat dans les conditions de l'article 15.

## **Article 11.2 – Droits et obligations de la maîtrise d'œuvre**

### **Article 11.2.1 – Exécution du contrat**

La maîtrise d'œuvre sert les intérêts du maître d'ouvrage dès lors qu'ils ne sont pas en contradiction avec la loi, l'intérêt général et les règles régissant la profession d'architecte.

Elle s'interdit de percevoir une quelconque rémunération de la part des entreprises de travaux ou de tout autre prestataire.

### **Article 11.2.2 – Information du maître d'ouvrage**

La maîtrise d'œuvre fournit au maître d'ouvrage les documents correspondant à chaque phase de l'étude ainsi que toutes les informations utiles sur le déroulement de sa mission.

Si le budget annoncé par le maître d'ouvrage est manifestement insuffisant pour la réalisation des travaux projetés, la maîtrise d'œuvre l'en informe sans délai.

Au cours des études, la maîtrise d'œuvre informe le maître d'ouvrage de toute évolution significative du budget prévisionnel de l'opération.

Au cours des travaux, et sauf urgence liée à la sécurité des personnes et/ou des biens, toute décision entraînant un supplément de dépenses fait l'objet d'un accord du maître d'ouvrage.

### **Article 11.2.3 – Droit de rétention**

La maîtrise d'œuvre a, tant sur ses plans et études que sur les documents qui lui ont été confiés par le maître d'ouvrage, un droit de rétention jusqu'au règlement effectif de sa rémunération et des éventuels intérêts de retard exigibles, à condition qu'un lien de connexité soit établi entre les pièces retenues et la rémunération exigée.

## **Article 11.3 – Relations des parties avec les tiers**

### **Article 11.3.1 – Relations avec le public**

Sauf mission complémentaire confiée à la maîtrise d'œuvre, le maître d'ouvrage se charge de consulter et informer les usagers, les voisins, le public, et les personnes publiques concernées par l'opération. Il assume l'ensemble des tâches qui en découlent. Préalablement à toute intervention sur le site, il fait procéder aux éventuels constats nécessaires (constat d'huissier, référé préventif, etc.).

### **Article 11.3.2 – Relations avec les administrations et les services publics**

Le maître d'ouvrage signe les pièces préparées par la maîtrise d'œuvre, il établit et transmet les demandes aux services intéressés. Il en suit l'instruction, transmet à la maîtrise d'œuvre le résultat de ses démarches, lui fait part des observations formulées, lui donne copie intégrale des demandes présentées et des autorisations délivrées. La maîtrise d'œuvre assiste le maître d'ouvrage dans ses relations avec les services administratifs ou publics.

## **ARTICLE 12 – OBLIGATIONS D'ASSURANCE DES PARTIES**

### **Article 12.1 – Responsabilité et assurance professionnelle de la maîtrise d'œuvre**

La maîtrise d'œuvre assume sa responsabilité décennale, telle qu'elle est définie notamment par les articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4-1 du code civil, dans les limites de la mission qui lui est confiée.

Pour toutes les autres responsabilités professionnelles, elle ne peut être tenue responsable, de quelque manière que ce soit, ni solidairement ni in solidum, à raison des dommages imputables aux autres prestataires participant à l'opération. La maîtrise d'œuvre supporte les conséquences

financières de sa responsabilité dans les limites des plafonds de garantie fixés dans son contrat d'assurance.

Pour l'architecte membre du groupement, le contrat est conforme aux obligations d'assurance prévues par les lois n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture et par les articles L. 241-1, L. 243-1-1 et L.243-9 du code des assurances, ainsi qu'aux clauses types énoncées à l'annexe I de l'article A. 243-1 du même code.

La maîtrise d'œuvre ne saurait être tenue d'anticiper l'illégalité d'une règle d'urbanisme régulièrement publiée, qu'elle soit locale ou nationale. Elle ne saurait spécifiquement assumer les conséquences de l'annulation d'une autorisation obtenue sur la base d'une réglementation annulée postérieurement.

La maîtrise d'œuvre ne saurait davantage anticiper les règles ou servitudes relevant de titres particuliers qui ne lui auraient pas été signalées par le maître de l'ouvrage. Plus généralement, il appartient au maître de l'ouvrage d'indiquer à la maîtrise d'œuvre l'ensemble des contraintes connues de lui. À défaut d'informer la maîtrise d'œuvre desdites contraintes, les dommages en résultant lui restent personnels.

Au-delà des questions d'urbanisme, la maîtrise d'œuvre n'a pas pour mission de s'assurer de la compatibilité des différentes réglementations administratives spécifiques susceptibles de s'appliquer au projet envisagé par le maître de l'ouvrage. C'est au seul maître de l'ouvrage de prendre attache avec les administrations concernées par son projet pour s'assurer de sa faisabilité au regard des règles spécifiques applicables.

## **Article 12.2 – Assurances du maître d'ouvrage**

Le maître d'ouvrage déclare avoir été informé par la maîtrise d'œuvre de l'obligation de souscrire, avant l'ouverture du chantier, une assurance de dommages à l'ouvrage, dans les cas et limites définis aux articles L. 242-1, L.243-1-1 et L. 243-9 du code des assurances.

Cette assurance couvre les dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage construit ou qui le rendent impropre à sa destination, et qui, en principe, sont apparus après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement. Elle s'applique aux ouvrages existants (c'est-à-dire aux parties du bâtiment existant avant l'ouverture du chantier et appartenant au maître d'ouvrage) qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles.

Le maître d'ouvrage déclare en outre avoir été informé de la possibilité de souscrire des assurances complémentaires, couvrant notamment :

- les dommages subis par l'ouvrage pendant l'exécution des travaux ;
- les dommages subis par les ouvrages existants qui ne relèvent pas de l'assurance de dommages à l'ouvrage définie au premier alinéa ci-avant, et qui résultent de l'exécution des travaux ;
- les dommages causés aux avoisinants du fait de l'exécution des travaux (c'est-à-dire causés aux bâtiments voisins ou aux parties du bâtiment existant avant l'ouverture du chantier et n'appartenant pas au maître d'ouvrage).

Pour les opérations (travaux et honoraires) dont le coût prévisionnel est supérieur à 15 M d'euros HT, le maître d'ouvrage ou son mandataire s'engage à souscrire ou à faire souscrire pour le compte des constructeurs tels que définis à l'article 1792-1 du code civil, un contrat collectif de responsabilité décennale.

Cette police de responsabilité décennale, de seconde ligne, aura pour seuil de déclenchement le plafond de garantie de chaque police individuelle de responsabilité décennale, sans pouvoir pour la maîtrise d'œuvre être supérieur à 3M€ par sinistre. Ce contrat d'assurance collectif a pour objet de compléter les garanties d'assurance de responsabilité décennale apportées par les contrats d'assurance souscrits par chacun des intervenants à l'opération faisant l'objet du présent contrat, dans les conditions définies aux articles R. 243-1, R. 243-2 et R. 243-3 du code des assurances.

D'ores et déjà, la maîtrise d'œuvre traitant avec le maître d'ouvrage, s'engage à adhérer à la police ainsi souscrite par le maître d'ouvrage auquel il donne mandat pour négocier les clauses et souscrire pour leur compte, conformément à l'Article L. 112-1 du Code des Assurances qui prévoit que l'assurance peut être contractée en vertu d'un mandat général ou spécial ou même sans mandat, pour le compte d'une personne déterminée.

Ce mandat est irrévocable comme étant donné dans l'intérêt commun des parties concernées.

La prime relative à ce contrat sera prise en charge par le maître de l'ouvrage.

## Article 12.3 - Attestations et garanties minimum

Dans le cadre de leurs obligations réciproques en matière d'assurance, le maître de l'ouvrage et la maîtrise d'œuvre s'engagent à se transmettre les attestations ou les lettres d'intention émanant d'un assureur, afférentes aux polices ci-dessus énoncées, à la signature des présentes et avant tout début d'exécution de la mission.

Le cas échéant, une attestation d'assurance professionnelle est fournie chaque année, jusqu'à celle au cours de laquelle la mission est achevée. Dans le cas où il aurait contracté des garanties facultatives, le maître d'ouvrage transmet les attestations ou les lettres d'intention émanant de son assureur, afférentes à ces polices.

Les parties doivent être titulaires au minimum des garanties énoncées à l'annexe « **Assurance des parties** », ces garanties devant être adaptées à la consistance et aux caractéristiques de l'ouvrage ainsi qu'aux risques encourus.

## ARTICLE 13 – PROPRIETE INTELLECTUELLE

### Article 13.1 Droits de l'architecte

Le droit de propriété de l'architecte sur ses œuvres trouve son fondement dans les articles L 111-1 et suivants du code de la propriété intellectuelle. Sont ainsi protégés du seul fait de leur création : les plans, croquis, maquettes et ouvrages conçus par l'architecte, qu'ils aient fait ou non l'objet d'un contrat de maîtrise d'œuvre.

#### Article 13.1.1 - Droit moral de l'architecte

L'architecte jouit, en tant qu'auteur, du droit au respect de son nom, de sa qualité et de son œuvre. Ce droit est attaché à sa personne. Il est perpétuel, inaliénable et imprescriptible. A la mort de l'auteur, il est transmis à ses héritiers.

L'architecte a notamment le droit :

- d'inscrire ou faire inscrire son nom sur son œuvre, qu'il s'agisse des études et plans de conception ou de publications photographiques, et d'exiger que son nom y soit maintenu ;
- de voir préciser ses nom et qualité à l'occasion de la publication des plans ou photos de l'édifice ;
- de veiller au respect de sa signature ;
- de s'opposer à la modification de son œuvre en cas de dénaturation.

Le maître d'ouvrage appose le nom de l'architecte et la date d'achèvement de l'ouvrage sur l'une des façades extérieures en application de l'article L. 650-2 du Code du patrimoine.

#### Article 13.1.2 – Droit patrimonial de l'architecte

L'architecte jouit sa vie durant du droit exclusif d'exploiter son œuvre sous quelque forme que ce soit et d'en tirer un profit pécuniaire. A son décès, ce droit persiste au bénéfice de ses ayants droit pendant l'année civile en cours et pendant les 70 années qui suivent.

Ces attributs d'ordre patrimonial sont librement cessibles aux conditions suivantes :

- la cession globale des œuvres futures est interdite
- chacun des droits cédés fait l'objet d'une mention distincte dans l'acte de cession et le domaine d'exploitation des droits cédés est délimité quant à son étendue, quant au lieu et quant à la durée
- la cession comporte les modalités de la rémunération du droit de reproduction, sous forme, par exemple, d'une participation proportionnelle aux recettes provenant de la vente ou de l'exploitation.

Dans le cadre du présent contrat, l'architecte cède les droits de reproduction et de représentation en ce qui concerne les plans de pré-commercialisation et de commercialisation pour permettre au maître d'ouvrage de réaliser la commercialisation de l'opération.

Le maître d'ouvrage qui souhaite utiliser tous les documents graphiques réalisés par l'architecte ou toute représentation du bâtiment, pour effectuer la promotion de ses activités, dans le cadre d'une plaquette, d'un site Internet ou sur tout autre support mentionne le nom du ou des architectes auteur du projet.

Lorsque le maître d'ouvrage entend utiliser les documents graphiques réalisés par l'architecte ou toute représentation du bâtiment pour un objet plus large que la commercialisation de l'opération ou la promotion générale de ses activités, il établit un contrat de cession des droits de propriété intellectuelle avec l'architecte.

### **Article 13.2 – Droits du maître d'ouvrage**

Sauf disposition contraire prévue ci-après, le maître d'ouvrage est titulaire du droit de réaliser, en un seul exemplaire, le projet, objet du présent contrat.

Ultérieurement, il peut entreprendre tous travaux d'adaptation ou modification de l'ouvrage, sous réserve d'en informer préalablement l'architecte et de ne pas dénaturer l'œuvre.

Lorsque le maître d'ouvrage poursuit, sans le concours de l'architecte, auteur de l'œuvre, la réalisation de l'opération, objet du présent contrat, il respecte son droit moral et lui donne les moyens de s'assurer du respect de son œuvre.

### **Article 13.3 – Brevets et modèles types**

La maîtrise d'œuvre informe le maître d'ouvrage des inventions brevetables mises au point à l'occasion de l'exécution du présent contrat, et lui demande de ne pas les divulguer.

Le maître d'ouvrage, dès lors qu'il a été informé par la maîtrise d'œuvre des inventions brevetables mises au point à l'occasion du présent contrat, ne saurait prétendre à aucun droit sur ces inventions et s'interdit de les divulguer.

Le présent contrat ne s'applique pas aux modèles types mentionnés à l'article 5 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture.

## **ARTICLE 14 – SUSPENSION DE LA MISSION**

La suspension de la mission peut être demandée par l'une ou l'autre des parties, soit en cas d'événements extérieurs mettant en cause le déroulement de l'opération, soit en cas de manquement de l'autre partie à ses obligations contractuelles (retard dans le règlement de la rémunération due à la maîtrise d'œuvre, non-respect des délais de remise ou d'approbation des documents, retard manifeste du maître d'ouvrage dans la formalisation d'un avenant, etc.). Dans ce cas, la suspension ne peut intervenir qu'après mise en demeure, par lettre RAR, restée infructueuse dans les 15 jours calendaires suivant sa réception par l'autre partie.

Dans tous les cas, la suspension est notifiée à l'autre partie par celle qui en prend l'initiative à l'issue de ce délai, par courrier RAR.

Sauf accord entre les parties, en cas de suspension, la rémunération est alors réglée à proportion des prestations exécutées et des frais avancés.

Un avenant précise le cas échéant les modalités et conditions de la reprise de la mission.

Sauf accord entre les parties, à défaut de reprise de la mission, dans un délai de 3 mois suivant la réception de la notification de la suspension, le contrat est réputé résilié. Les modalités d'indemnisation de la maîtrise d'œuvre sont fixées à l'amiable par les parties dans le cadre d'un avenant ou d'un protocole d'accord.

## **ARTICLE 15 – LITIGES**

En cas de différend portant sur le respect des clauses du présent contrat, les parties conviennent de saisir le Conseil Régional de l'Ordre des architectes dont relève l'architecte membre de l'équipe de maîtrise d'œuvre avant toute procédure judiciaire, sauf conservatoire. Le Conseil Régional peut, soit émettre un avis sur l'objet du différend, soit organiser une procédure de règlement amiable.

En matière de recouvrement d'honoraires, la saisine du conseil régional est facultative.

## **ARTICLE 16 – RESILIATION DU CONTRAT**

Le présent contrat peut être résilié dans les conditions et selon les modalités ci-après.

### **Article 16.1 - Résiliation d'un commun accord**

Les parties peuvent décider ensemble la résiliation du présent contrat. Cette résiliation prend la forme d'un écrit (protocole, correspondances, etc.) signé des deux parties, qui fixe notamment la date de fin du contrat, le solde de la rémunération ainsi que les modalités de l'indemnisation éventuelle de la maîtrise d'œuvre.

### **Article 16.2 - Résiliation sans faute**

Le maître d'ouvrage peut mettre fin au contrat pour un motif autre qu'une faute de la maîtrise d'œuvre.

Dans ce cas, la maîtrise d'œuvre a droit au paiement :

- des honoraires correspondant aux missions exécutées et frais au jour de cette résiliation, conformément à l'article 8 du présent contrat,
- des intérêts moratoires visés à l'article 8,
- d'une indemnité de résiliation égale à ..... % (plafonnée à 20 %) des rémunérations restant à percevoir si sa mission n'avait pas été prématurément interrompue.

### **Article 16.3 - Résiliation du marché d'un cotraitant**

Le maître d'ouvrage peut résilier le contrat d'un cotraitant du groupement de maîtrise d'œuvre dans les circonstances suivantes :

- cessation d'activité, défaillance économique, décès ou incapacité civile de l'un des cotraitants,
- défaillance dans l'exécution des obligations contractuelles de l'un des cotraitants, la résolution des litiges entre membres du groupement relevant du groupement.

Afin d'assurer la poursuite des prestations, le mandataire peut présenter comme remplaçant:

- soit le mandataire lui-même ou l'un des cotraitants,
- soit un sous-traitant,
- soit un nouveau cotraitant.

La substitution ne remet en cause ni les modalités financières du contrat ni ses délais d'exécution.

Le maître d'ouvrage dispose de quinze jours à compter de la réception de la proposition du mandataire pour se prononcer sur l'organisation des prestations. Le silence gardé par lui pendant ce délai vaut rejet.

Un avenant est conclu entre le maître d'ouvrage et l'ensemble des cotraitants qui détermine notamment la nouvelle composition du groupement, la nouvelle répartition des prestations ainsi que la rémunération afférente.

En cas de manquement aux obligations contractuelles de l'un des cotraitants affectant la réalisation du marché, il appartient au maître d'ouvrage le cas échéant de résilier partiellement le marché selon les modalités définies à l'article 16.4.

### **Article 16.4 - Résiliation pour faute**

Le présent contrat est résilié par la partie qui n'est ni défaillante, ni en infraction avec ses propres obligations, 15 jours après mise en demeure, restée sans effet, de se conformer à ses obligations. Cette mise en demeure est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception et contient déclaration d'user du bénéfice de la présente clause.

Si elle reste sans effet dans le délai indiqué, elle est suivie d'une seconde lettre recommandée avec accusé de réception prononçant la résiliation du contrat.

#### **Article 16.4.1 – Résiliation sur initiative du maître d'ouvrage**

En cas de faute de la maîtrise d'œuvre, c'est-à-dire en cas d'inexécution ou d'infraction par la maîtrise d'œuvre aux stipulations du présent contrat, la maîtrise d'œuvre a droit au paiement :

- des honoraires correspondant aux missions exécutées au jour de cette résiliation, conformément à l'article 8 du présent contrat
- des intérêts moratoires visés à l'article 8.

La maîtrise d'œuvre ne peut prétendre à aucune indemnité de résiliation.

#### **Article 16.4.2 – Résiliation sur initiative de la maîtrise d'œuvre**

La résiliation du présent contrat ne peut intervenir sur initiative de la maîtrise d'œuvre que pour des motifs justes et raisonnables tels que, par exemple :

- perte de confiance manifestée par le maître d'ouvrage
- immixtion du maître d'ouvrage dans l'exécution de sa mission
- impossibilité pour l'architecte membre du groupement de respecter les règles de son art, de sa déontologie ou de toutes dispositions légales ou réglementaires
- choix imposé par le maître d'ouvrage d'une entreprise de travaux ne présentant pas les garanties indispensables à la bonne exécution de l'ouvrage
- violation par le maître d'ouvrage d'une ou de plusieurs clauses du présent contrat.

Dans ce cas, la maîtrise d'œuvre a droit au paiement :

- des honoraires correspondant aux missions exécutées au jour de cette résiliation, conformément à l'article 8 du présent contrat
- des intérêts moratoires visés à l'article 8.

#### **ARTICLE 17 – STIPULATIONS DIVERSES**


Fait en deux exemplaires, à :  le

La maîtrise d'œuvre (cachet et signature)

Le maître d'ouvrage (signature)