

**CONTRAT CADRE HECTARE POUR :
MISSION ARCHITECTE POUR LA CRÉATION D'UN PROJET
D'AMÉNAGEMENT**

ENTRE :

La société : HECTARE SAS n° RCS 351 338 660
Représentée par : Mr ERIC PORTALES dûment habilité
En qualité de : Responsable Développement
Adresse : 75, Z.I Les portes Domitiennes -BP 30020 – 34740 Vendargues Cedex

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Max PORTALES, PDG de ladite société et désignée ci-après par les termes « la Société » ou « le Maître d'Ouvrage » ou « l'Aménageur ».

D'une part,

ET :

Le Cabinet d'Architecture :

La société : ARM
Inscrite au tableau de l'Ordre des Architectes du LANGUEDOC ROUSSILLON
Sous le numéro : S01 738
Assuré pour ses responsabilité professionnelles auprès de la MAF (158593B)

Représentée par : Monsieur Roch MARQUES dûment habilité
En qualité de : Président
Adresse : 3, avenue Aristide Briand- 34 170 CASTELNAU LE LEZ
Apportant sa collaboration à la Société, sous forme de prestations de services, désigné ci-après par les termes « Le Prestataire de Services » ou « l'Architecte ».

D'autre part,

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE :

- a) **que le Prestataire de services**, après avoir pris connaissance des lieux, s'estime en mesure de participer aux études, selon les objectifs ci-dessous rappelés sachant qu'il assistera la Société dans la concertation avec les élus, les administrations, en rapport avec sa spécialité.
- b) **que le Prestataire de services** dispose d'une assurance professionnelle valide et d'une réelle compétence en urbanisme (diplômes et/ou expérience).
- c) **que la Société** a pour but de réaliser des opérations d'aménagement foncier urbains et paysagers,
qu'elle entend s'assurer les concours nécessaires au stade des études comme à celui des réalisations, pour que les aménagements qu'elle projette répondent au mieux aux impératifs du développement de l'agglomération où ils s'insèrent, aux besoins des nouveaux habitants, et participent à une évolution harmonieuse du paysage urbain.
quelle entend s'entourer d'une équipe de spécialistes qui, chacun pour partie, l'assisteront pour la mise au point de cette opération.
- d) **que la Société** envisage de conduire, dans une concertation permanente avec la Commune et les administrations concernées, une opération d'aménagement de **8** lots sur le territoire de la Commune de **Montaud** sur un terrain d'une surface d'environ **3980 m²** cadastré section ZB n° 355 et 356.

ARTICLE 1 - DEFINITION DES MISSIONS

La Société Maître d'Ouvrage confie au Prestataire de services ci-dessus désigné, qui accepte, l'exécution des missions suivantes :

- **Mission 1 : Analyse sommaire de l'état initial du site**

Analyse contextuelle du site dans la commune à différentes échelles (flux, liaisons, rapport aux équipements existants et à venir, etc...)

- **Mission 2 : Validation en concertation avec le Maître d'Ouvrage d'un avant-projet d'aménagement**

- **Mission 3 : Conception du projet architectural, paysager et environnemental**

L'architecte s'engage à concevoir le projet architectural, paysager et environnemental du lotissement sus désigné afin de permettre l'aménagement des espaces publics en prenant en compte la conception des formes urbaines, leur inscription dans le paysage, leur adaptation aux caractéristiques environnementales, la bonne implantation des constructions, des plantations et des infrastructures.

Il comporte au moins les documents graphiques et écrits suivants :

▪ Une notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu qui précise

- *L'état initial du terrain à aménager et de ses abords*

Ce plan fait apparaître les constructions et la végétation et les éléments paysagers existants, les équipements publics qui desservent le terrain, ainsi que, dans le cas où la demande ne concerne pas la totalité de l'unité foncière, la partie de celle-ci qui n'est pas incluse dans le projet d'aménagement. Les points et les angles des prises de vues des deux photographies à joindre dans le dossier (environnement proche et paysage lointain) sont reportés sur ce plan de masse.

- *Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet*

- ✓ L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé,
- ✓ La composition et l'organisation du projet, la prise en compte des constructions ou paysages avoisinants, le traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs et les solutions retenues pour le stationnement des véhicules,
- ✓ L'organisation et l'aménagement des accès au projet,
- ✓ Le traitement des parties du terrain situées en limite du projet,
- ✓ Les équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets.

- Un document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments

Ce document graphique présenté sous forme de photomontage, de croquis ou de perspective, permet d'apprécier l'aspect esthétique et fonctionnel du futur lotissement et situe le projet par rapport aux constructions avoisinantes et au paysage.

- **Mission 4 : Élaboration du projet de règlement du lotissement**

L'architecte rédige un projet de règlement, par définition plus restrictif que le PLU, qui traduit en langage réglementaire les dispositions du PAPE.

- **Mission 5 : Coordination des demandes de permis de construire faites par les acquéreurs de parcelles**

L'aménageur s'engage à insérer dans chaque promesse de vente et acte de vente d'un lot ou d'un macro-lot une clause imposant à l'acquéreur de faire appel à l'architecte dans le cadre d'une mission de conseil et de coordination des demandes de permis de construire.

L'architecte est chargé d'une mission de conseil et de renseignement auprès de l'acquéreur, du concepteur ou des constructeurs intervenants pour la construction sur les parcelles de l'opération, pour garantir la cohérence des projets entre eux et au regard des prescriptions architecturales et paysagères définies.

Sur présentation par l'acquéreur, il examine le projet avant le dépôt de la demande de permis de construire et délivre son visa avec ou sans réserve. Ce visa est joint à la demande de permis de construire déposée par l'acquéreur.

Cette mission comprend la rédaction d'un mode opératoire entre les acquéreurs et l'architecte qui sera joint, par l'aménageur, à l'acte de vente des terrains, pour une meilleure efficacité de la prestation confiée à l'architecte.

Ce document comprend également une liste de points de contrôle pour aider les acquéreurs à constituer leur demande de permis de construire.

- **Mission 6 : Réalisation d'une visite virtuelle du projet en imagerie 3D**

Cette mission sera réalisée si l'Aménageur en fait la demande

ARTICLE 2 - RÉMUNÉRATION DE L'ARCHITECTE

Le montant de la rémunération de l'architecte est décomposé de la manière suivante :

- **Missions 1, 2, 3 et 4.**

100€ HT par lot créé sur l'emprise du projet avec un minimum de 1.500€ HT pour les projets de moins de 10 lots, 3.000€ HT pour les projets supérieurs ou égaux à 10 lots et un maximum de 20.000€ HT.

L'aménageur s'engage à verser les sommes dues à l'architecte pour l'exercice de sa mission dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de réception de la facture.

Etant précisé que si le montant est supérieur ou égal à 6.000€ HT, 50% seront payés dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de réception de la facture et 50% seront payés dans un délai maximum de 30 jours à compter de l'obtention du permis d'aménager.

- **Mission 5.**

La mission de coordination architecturale des permis de construire de l'opération d'aménagement est rémunérée par les acquéreurs de la manière suivante :

100€ HT par déclaration préalable instruite.

500€ HT par permis de construire individuel instruit.

1.000€ HT par permis de construire collectif instruit.

Le nombre maximum de visas par demande de permis de construire est fixé à 2.

Lorsque l'acquéreur confie à l'architecte une mission comportant l'établissement du projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire, son visa n'est pas requis.

Les honoraires de l'architecte sont réglés par chaque acquéreur après validation de leur dossier d'autorisation et préalablement à la remise du visa.

Cas particulier : Rémunération de la mission de coordination des permis de construire modificatifs

- **50€ HT** par dossier de permis de construire modificatif portant sur un élément extérieur à la construction (terrasse, clôtures...) ayant fait l'objet d'une validation par l'architecte.
- **100€ HT** par dossier de permis de construire individuel modificatif portant sur la construction ayant fait l'objet d'une validation par l'architecte.
- **200€ HT** par dossier de permis de construire collectif modificatif portant sur la construction ayant fait l'objet d'une validation par l'architecte.

- **Mission 6.**

100€ HT par lot créé sur l'emprise du projet avec un minimum de 2.000€ HT et un maximum de 10.000€ HT.

ARTICLE 3 - PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

L'architecte dispose, en tant qu'auteur, du droit au respect de son nom, de sa qualité et de son œuvre.

L'aménageur, ou ses ayants droit, jouit du droit de représentation et du droit de reproduction de toute ou partie des plans, dessins, textes réalisés dans le cadre de l'exécution du présent contrat. Il mentionne le nom de l'architecte dans tous les documents qu'il exploite.

ARTICLE 4 – 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 des honoraires dus, retard dans la modification des documents d'urbanisme, etc.). Dans ce dernier cas, la suspension ne peut intervenir qu'après mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, 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 la demande à l'issue de ce délai, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Sauf accord entre les parties, en cas de suspension, les honoraires sont alors réglés à proportion des prestations exécutées et des frais avancés.

Lors de la reprise de la mission, les honoraires déjà versés viennent en déduction du montant total de la rémunération. Le cas échéant, un avenant précise les modalités et conditions de la reprise de la mission.

ARTICLE 5 – RÉSILIATION

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

- 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.) qui fixe notamment les modalités de l'indemnisation éventuelle de l'architecte.

- Résiliation sur initiative de l'aménageur

L'aménageur peut mettre fin au contrat pour un motif juste et raisonnable et notamment en cas d'abandon de l'opération de lotissement ou violation par l'architecte d'une ou plusieurs clauses du présent contrat.

Dans ce cas, l'architecte a droit au paiement des honoraires correspondant aux missions exécutées au jour de cette résiliation.

- Résiliation sur initiative de l'architecte

La résiliation du présent contrat ne peut intervenir sur initiative de l'architecte que pour des motifs justes et raisonnables tels que :

- ✓ Impossibilité pour l'architecte de respecter les règles de son art, de sa déontologie ou de toutes dispositions légales ou réglementaires,
- ✓ Violation par l'aménageur d'une ou de plusieurs clauses du présent contrat.

Dans ce cas, l'architecte a droit au paiement des honoraires correspondant aux missions exécutées au jour de cette résiliation.

ARTICLE 6 – ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure respective.

Fait en trois exemplaires à Vendargues le 01 février 2021

L'Architecte
(lu et approuvé; cachet et signature)

ARM S.A.S.
ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME ROCH MARQUES
rochmarques.fr
3, av. A. Brand - 34170 CASTELNAU LE LEZ
RCS MONTPELLIER SIRET 753 448 830 00030
Ordre des Architectes Languedoc Roussillon S01738
TEL 04.34.09.12.01 arm@rochmarques.fr

L'Aménageur
(lu et approuvé; cachet et signature)


lu et approuvé