CONTRAT CADRE HECTARE POUR :
MISSION GÉOMÈTRE POUR LA CREATION D'UN LOTISSEMENT

ENTRE :

La Société « SAS HECTARE », dont le siège social est à CLAPIERS (34830), le Clos des Chanterelles, 251 Rue du Romarin, BP18, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le numéro SIREN 351.338.660.
Représentée par Antoine SAILLY, responsable opérationnel et urbanisme

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 de Géomètre :
YANTRIS domicilié 142 rue Bonnat, 31400 TOULOUSE
Représenté par Thomas CABANIS agissant en tant que Géomètre apportant sa collaboration à la Société, sous forme de prestations de services, désigné ci-après par les termes « **Le Prestataire de Services** » ou « **le Maitre d'œuvre** » ou « **le Géomètre** ».

D'autre part,

AS

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, la population, les tiers, les administrations, en rapport avec sa spécialité.

b) **que la Société** a pour but de réaliser des opérations d'aménagement foncier aboutissant à la création de terrains à bâtir,

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.

c) **que la Société** envisage de conduire, dans une concertation permanente avec la Commune et les administrations concernées, une opération de lotissement d'environ 30 lots sur le territoire de la Commune de **SAINTE-LIVRADE (31)** sur un terrain d'une surface d'environ 3 hectares cadastré section A n° 584, 279, 587, 263, et 278.

AS

ARTICLE 1- OBJET DU CONTRAT

La Société Maître d'Ouvrage confie au Prestataire de services ci-dessus désigné, qui accepte, l'exécution d'une mission comportant la tâche suivante :

MISSION GEOMETRE

TACHES	DEFINITION DES TACHES
G1.2	Etablissement du plan topographique à l'échelle entre 1/200 ou 1/500° du terrain, objet du projet, ainsi que ses abords (voies, radiers des réseaux, etc.…). Remise du plan en nivellement NGF, avec lignes de niveau, application cadastrale, position des arbres. Bornage contradictoire des limites de l'opération. Fourniture d'un fichier informatique dwg ou pdf à la Société.
G1.3	Analyse du terrain dans son site, photos à l'appui. Conclusion et recommandations quant aux différentes solutions d'aménagement du terrain.
G2.1a	Conception de 3 **A**vants **P**rojets **S**ommaires maximum
G2.1b	Conception de l'**A**vant **P**rojet **D**éfinitif (mise au net du plan APS validé par le Maître d'Ouvrage)
G2.1c	Contacts pour avis et consultations : Mairie, Architectes et Urbanistes Conseils.
G3.1	Etablissement du plan de composition, plan de masse à l'échelle entre 1/200 ou 1/500°, établissement des plans de réseaux en accord avec le bureau d'études. Règlement du lotissement, statuts association syndicale, cahier des charges et programme des travaux en concertation avec le bureau d'études.
G3.5	Constitution, à partir des éléments précédents, de la demande de permis d'aménager.
G3.6	Si nécessaire, mise en forme avec l'assistance des bureaux d'études extérieurs de l'étude d'impact. Démonstration de la façon dont le projet répond aux contraintes de l'environnement.
G3.7	Assistance au Maître d'Ouvrage lors de l'instruction du dossier en vue de l'obtention du permis d'aménager et élaboration de tous documents nécessaires à l'instruction.
G4.1	Assistance au Maître d'Ouvrage pour l'établissement des éléments nécessaires à la présentation commerciale du projet, comprenant en général : Un plan réduit précisant l'organisation des espaces publics et privatifs, le n° et la surface des lots, les zones constructibles. Un plan de situation orienté, faisant apparaître l'emprise du terrain et son environnement, ainsi que les accès possibles du projet.
G4.9	**Confection des plans de vente fournis à l'acquéreur :** plan réalisé, à la fin du chantier, avant ou après l'exécution des travaux de finition VRD, après récolement et bornage des lots à l'échelle entre 1/200 et 1/500° comportant : la nouvelle topographie du lot, les limites de la parcelle avec matérialisation du bornage, sa désignation cadastrale, la voirie en bordure de laquelle elle se trouve, les zones constructibles, la surface de plancher, la surface, les servitudes éventuelles, les emplacements des réseaux, les cotes altimétriques du terrain, les cotes et profondeurs des boites de branchement EU et EP, et le descriptif (loi SRU).
G4.10	**Confection de plans de vente théoriques :** Si la société cautionne la totalité des travaux VRD pour passer les actes de vente de lots avant la réalisation de ces travaux, en sus des plans de vente dus à l'acquéreur définis au G4.9, le géomètre devra établir des plans de vente théoriques comportant : - plan sur la base du plan de composition à l'échelle entre 1/200 ou 1/500° définissant : la topographie à l'origine du projet, les limites de la parcelle, sa désignation cadastrale, la voirie en bordure de laquelle elle se trouve, les zones constructibles, la surface de plancher, la surface, les servitudes éventuelles et descriptif (loi SRU). La tâche G4.10 fera dans ce cas l'objet d'une rémunération complémentaire.
G5.1	Implantation et piquetage des voies et principaux ouvrages de voirie. Implantation de repère altimétrique.
G5.2	Implantation provisoire des limites parcellaires suivant nécessité
G5.2a	Confection du **D**ocument d'**A**rpentage relatif au lotissement approuvé y compris tout **DA** partiel ou supplémentaire.
G5.3	Implantation et bornage des lots en fin de chantier (borne OGE en fond de parcelle, CLOU ou marque rouge coté voirie). Un plan global de bornage des lots sera remis au Maître d'Ouvrage en 3 exemplaires, daté et authentifié.

AS

ARTICLE 2 – OBLIGATIONS RECIPROQUES :

La Société, Maître d'Ouvrage, fournira au Prestataire de services les renseignements juridiques et administratifs relatifs à l'identification du terrain (limites séparatives, mitoyenneté, servitudes …) Elle fournira également le programme détaillé de l'opération et le déroulement de l'opération, tranche par tranche.
Elle définira la position qu'elle entend prendre vis à vis des instances administratives et de contrôle (collectivités locales, architectes conseils, équipement, services concédés), signera et établira toutes demandes et transmettra au Prestataire de services, copie des réponses et autorisations obtenues.

Le Prestataire de services exécutera donc sa mission en fonction des objectifs et du cadre général défini par la Société.
Néanmoins, il pourra faire à la Société Maître d'Ouvrage, toutes observations qui lui paraîtront utiles en ce qui concerne le programme et la conduite des opérations et des négociations avec les instances administratives, mais s'interdit de prendre vis à vis des tiers, d'autres positions que celles qui auront reçu l'assentiment de la Société Maître d'Ouvrage.
Il pourra en accord avec le Maître d'Ouvrage, assister celui-ci dans les contacts et négociations. Il en tiendra régulièrement informée la Société.

Tout désaccord dans l'application des clauses du présent contrat entre la Société et le Prestataire de services, constituera un motif suffisant d'annulation du dit contrat, qui pourra de ce fait être résolu de plein droit sans indemnité.

ARTICLE 3 – REMUNERATION :

Pour l'ensemble de la mission ci-dessus définies le Prestataire de Services recevra une rémunération hors taxes fixée forfaitairement **par lot** constructible, quelque soit leur nombre, moyennant le prix de **mille-trois-cent-euros hors taxe par lot (1 300 € HT)** décomposé de la manière suivante :

- 1000 € payés par la Société
- 300 € payés par l'acquéreur du lot au titre du plan de vente

Les honoraires dus au Prestataire de services au titre des tâches définies à l'article 1 ne seront réglés à celui-ci qu'après complet achèvement des tâches lui incombant et dès réalisation du fait générateur défini à l'article 4 ci-dessous, relatif aux modalités du règlement de la rémunération.

Les rémunérations attribuées au titre du présent contrat ont un caractère forfaitaire et s'entendent tous frais compris. Le Prestataire s'engage en conséquence à apporter, à tous les documents qu'il a la charge d'établir, les modifications mineures qui lui seraient demandées par la Société et ce, sans rémunération supplémentaire.

ARTICLE 4 – PAIEMENTS DES SITUATIONS ET FACTURES :

1) Paiement à 30 jours, à hauteur de **1 000 € HT/hectare**, de la mission topographique, mesurage, bornage, esquisses et avant projets (tâches réalisées G1.2, G1.3, G2.1a).
   Etant entendu que les terrains dont la surface totale est inférieure à 1,5 hectare donneront lieu à des honoraires forfaitaires de **1 500 € HT**.

2) Paiement à 30 jours, à hauteur de **300 € HT/lot**, au dépôt du permis d'aménager (tâches réalisées G2.1b, G2.1c, G3.1, G3.5, G3.6, G3.7, G4.1).

AS

3) Paiement à 30 jours, à hauteur de **300 € HT/lot**, à l'obtention du permis d'aménager purgé du recours des tiers.

4) Paiement à 30 jours, à hauteur de **400 € HT/lot**, au démarrage des travaux, par tranches, déduction faite des 1 000 € HT/hectare payés au 1) ci-dessus.

5) Paiement des plans de vente par l'acquéreur du lot à hauteur de **300 € HT/lot** et ce le jour de la signature de l'acte authentique du lot chez le notaire (tâches réalisées G4.9 ou G4.10) sauf conditions particulières (article 8 Macro-lots ci-dessous).

   - La mission G4.9 porte sur la confection des plans de vente réels, après réalisation de l'ensemble des travaux VRD et bornage des lots sur le terrain.
   - La mission G4.10 porte sur la confection des plans de vente théoriques qui seront annexés à l'acte authentique de vente dans le cas où la vente interviendrait avant la fin de la mission G5.3 (plus-value : 50€ HT par lot payé par l'acquéreur du lot).

ARTICLE 5 – DROITS D'AUTEUR

Dans le cas où le Prestataire de services ne mènerait pas, pour quelque cause que ce soit, de son fait ou en cas de résiliation, sa mission à son aboutissement, il accepte que celle-ci soit achevée par tout homme de l'art désigné par la Société Maître d'Ouvrage, sans pouvoir se prévaloir des droits pécuniaires ou de contrôle au titre de la propriété artistique.

Le Maître d'Ouvrage ou ses ayants droit jouissent à tout moment du droit de représentation et du droit de reproduction, de tout ou partie des plans, dessins, textes, etc.… réalisés en exécution des tâches confiées au Prestataire de services.

ARTICLE 6 – INTERRUPTION EVENTUELLE DES MISSIONS ET RESILIATION :

A- Le présent Contrat de Maîtrise d'œuvre pourra être résilié par le Maître de l'ouvrage par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception :

1 – en cas de décès du Prestataire de services, ou toute autre cas de force majeure rendant impossible l'accomplissement de la mission faisant l'objet du présent Contrat de Maîtrise d'œuvre.

2 - en cas d'insuffisance dans l'établissement du projet, dans la surveillance ou dans l'avancement des travaux.

B- Le présent contrat de Maîtrise peut également être résilié à tout autre moment de part et d'autre, en cas d'inexécution, par l'une des parties, des dispositions du présent contrat ou pour tout autre motif légitime, à charge, par celle qui demande la résiliation, d'en informer l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En aucun cas il ne sera dû d'indemnité, quel que soit le motif de la résiliation, par le Maître d'ouvrage ou par le Maître d'œuvre.

Néanmoins les tâches définies à l'article 1 et exécutées au moment de la résiliation du contrat seront rémunérées au Prestataire de service et payées à celui-ci, conformément aux articles 3 et 4 du présent contrat.

AS

ARTICLE 7 – ABANDON DU PROJET

Si la Société décide d'abandonner l'opération et ce pour qu'elle cause que ce soit, même d'opportunité, il est convenu et accepté ce qui suit, en fonction de l'état d'avancement du projet et des tâches réalisées par les Prestataires de services.

a) Si le dossier de permis d'aménager n'est pas déposé, la Société devra au Géomètre, une somme globale et forfaitaire de **1 000 € HT/ hectare** si les tâches G1.2, G1.3 et G2.1a ont été accomplies. (**1 500 € HT** si le projet fait de moins 1,5 hectare).

b) Si le dossier de permis d'aménager est déposé et non obtenu, en sus des **1000 € HT / hectare** (voir a. ci-dessus), la Société devra au Géomètre **200 € HT/lot** plafonné à la somme forfaitaire de **4 000€ HT**.
Sachant que cette somme pourrait être revue en accord avec les parties, si le dossier de permis d'aménager déposé était un dépôt succinct, de manière à respecter un engagement pris vis-à-vis d'un propriétaire foncier ou d'une collectivité.

c) Si le dossier de permis d'aménager est déposé et obtenu, purgé du recours des tiers, en sus des **1000 € HT / hectare** (voir a. ci-dessus), la Société devra au Géomètre **200 € HT/lot** (voir b. ci-dessus) plus **200€ HT/lot**, soit **400€ HT**/lot plafonné à la somme de **8 000€ HT**.

Nota : Précision est ici faite que les sommes dues dans le cas particulier d'abandon de projet seront minorées des acomptes éventuels déjà perçus par le géomètre et sous réserve que ce dernier ait bien exécuté les tâches concernant sa mission.

ARTICLE 8 – CONDITIONS PARTICULIERES

I - Macro-lots :

Dans le calcul de ces honoraires les lots et les macro-lots sont rémunérés sur la même base de 1 300 € HT par lot, dont 300 € pour le plan de vente.

Toutefois, dans le cadre de la division d'un macro-lot sous forme de permis valant division parcellaire chaque plan de vente des mini lots issus de la division du macro-lot fera l'objet d'un paiement spécifique de 300 € HT, payé par l'acquéreur du mini lot.
Les plans de vente des mini lots issus de la division des macro-lots réservés aux primo villas sociales donneront lieu à un paiement préférentiel de 200 € HT / mini lot pour associer le Géomètre au côté très social de ce type de villas.

Le plan de vente des macro-lots divisibles sous forme de copropriété ou affectés à usage locatif sera payé au Géomètre sur la base de 400 € HT pour ce type de macro-lot et ce à la remise du plan du lot à l'architecte du projet.
Toutefois, si le Géomètre établi le règlement de copropriété, des honoraires complémentaires lui seront versés, en accord avec le promoteur.

II – Obligation de faire

Si dans le cadre du montage foncier du projet de lotissement, un propriétaire conserve l'emprise de certains lots qui devront être intégrés et viabilisés dans le cadre de ce lotissement, il est convenu que les plans de vente des lots conservés par les propriétaires, seront payés au géomètre par l'aménageur, dans l'année suivant la déclaration d'achèvement des travaux de la tranche où se situent les lots du propriétaire.

Etant ici précisé, que la rémunération des missions du géomètre relatives aux lots conservés par les propriétaires sera versée par l'aménageur au géomètre dans les mêmes conditions que pour les lots dont l'aménageur est propriétaire.

AS

III - Nouvelle demande de permis d'aménager ou modificatif au permis d'aménager obtenu :

A - Nouvelle demande de permis d'aménager

Si la demande de permis d'aménager initiale est refusée par la municipalité concernée, mais que ce dossier n'est pas abandonné et nécessite une nouvelle demande de permis d'aménager, le nouveau dépôt génèrera des honoraires complémentaires forfaitaires de **1000€ HT**.

Toutefois, aucune rémunération complémentaire ne sera due au géomètre dans les cas suivants :

- si le nouveau dépôt est réalisé et déposé par l'aménageur,
- si le nouveau dépôt entraine la création d'un ou plusieurs lots constructibles supplémentaires, générant une recette complémentaire au Géomètre,
- ou si le nouveau dépôt entraine la création de plus de 6 logements nouveaux objet de permis valant division parcellaire, générant des honoraires de plans de vente compensateurs.

Toutefois, si le supplément de rémunération du fait de la création de nouveaux lots ou logements était inférieur à **1000 € HT**, la société s'engage à payer au géomètre le manque à gagner correspondant, du fait de son travail complémentaire.

B - Modificatif au permis d'aménager

Toute commande de modificatif au permis d'aménager initial obtenu donnera lieu à des honoraires complémentaires forfaitaires de **1000 € HT** pour l'établissement du dossier modificatif.

Toutefois, aucune rémunération complémentaire ne sera due au géomètre dans les cas suivants :

- si le modificatif est réalisé et déposé par l'aménageur,
- si le modificatif entraine la création d'un ou plusieurs lots constructibles supplémentaires, générant une recette complémentaire au Géomètre,
- ou si le modificatif entraine la création de plus de 6 logements nouveaux objet de permis valant division parcellaire, générant des honoraires de plans de vente compensateurs.

Toutefois, si le supplément de rémunération du fait de la création de nouveaux lots ou logements était inférieur à **1000 € HT**, la société s'engage à payer au géomètre le manque à gagner correspondant, du fait de son travail complémentaire.

IV – Missions complémentaires non comprises :

Les missions complémentaires non comprises dans le présent contrat, feront l'objet de devis spécifiques établis par le Prestataire en fonction de leur importance et approuvés par le Maître d'Ouvrage avant commencement d'exécution.

Sachant que les conditions de rémunérations ci-dessus définies comprennent la fourniture des documents suivants pour l'ensemble des trois missions :

- Plan topo et bornage : 1 exemplaire de chaque papier + fichier PDF correspondant,
- APS (vue en plan couleur) : 1 exemplaire papier par APS + fichier PDF correspondant,
- APD (vue en plan couleur) : 1 exemplaire papier + fichier PDF correspondant,
- Dossier administratif : Nombre prévu par la règlementation ou par la municipalité concernée + 1 exemplaire supplémentaire papier + 1 fichier PDF correspondant,
- DOE : 3 exemplaires papiers.

AS

ARTICLE 9 – CONTESTATION ET LITIGE

En cas de désaccord entre eux, la Société et le Prestataire de services s'engagent à solliciter l'avis de deux arbitres, qui pourront éventuellement s'adjoindre d'un troisième arbitre, en vue de parvenir à un accord amiable des parties, avant d'engager toute action judiciaire.

A défaut d'accord amiable les litiges seront soumis au Tribunal de Grande Instance de l'Hérault auquel les parties donnent attribution de compétence.

ARTICLE 10 - ASSURANCES

Le Maître d'œuvre, soussigné, s'engage à remplir sa mission conformément aux règles de l'Art et déclare que ses responsabilités civiles et professionnelles sont assuré par la Sté MMA Entreprise sous le n° 118 263 431 et en assurance décennale sous le même numéro.
Le Maître d'œuvre déclare en outre qu'il est à jour de ses cotisations d'assurances et d'URSSAF.

ARTICLE 11 – ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution du présent contrat, les parties déclarent faire élection de domicile en leurs adresses respectives.

ARTICLE 12 - ENREGISTREMENT :

Le présent contrat n'est pas destiné à être enregistré.

Fait en trois exemplaires à TOULOUSE, Le 22/12/2020

LE PRESTATAIRE DE SERVICES **LA SOCIETE**

Yantris
Géomètres-Experts
142 rue Bonnet - 31400 TOULOUSE
Tél : 05 61 52 62 55
contact@yantris.fr

HECTARE.fr
TERRAINS & MATIR
ZAC De La Grande Borde
45 rue Garance - 31670 Labège
05 34 24 34 00
Siret : 351 338 660