

Création d'un lotissement
CONTRAT CADRE HECTARE POUR :
MISSION BUREAU D'ETUDES et DIRECTION DES TRAVAUX

ARTICLE 1 : DESIGNATION DES PARTIES et OBJET DU CONTRAT

1.1 – Désignation des parties

Le présent contrat est convenu

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 M. Antoine SAILLY, Responsable Opérationnel & Urbanisme

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Guilhem 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 :

2AU, Atelier d'Aménagement et d'Urbanisme

Représenté par Mme Marie UNAL DE CAPDENAC, agissant en tant que Bureau d'Etudes VRD et Maître d'œuvre et Paysagiste-Concepteur, apportant sa collaboration à la Société, sous forme de prestations de services, désigné ci-après par les termes « **Le Prestataire de Services** » ou « **le Maître d'œuvre** » ou « **le bureau d'étude** ».

D'autre part,

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

- a) **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.

- Que c'est en qualité de professionnel et de spécialiste que la **Société** a sollicité le **Prestataire de services**.
- b) **Que le Prestataire de services**, agissant dans son domaine de compétences entend apporter à la **Société** son expertise et son conseil dans le cadre des missions ci-après définies qui lui seront confiées par la **Société**

1.2 – Objet du contrat

La société HECTARE envisage de conduire, dans une concertation permanente avec la Commune et les administrations concernées, une opération de lotissement de 14 lots situé :

COMMUNE : MURET

Adresse : 111 chemin de Lacombe

SECTION et NUMERO(S) : BH n°192, n°193 et n°196

SURFACE : 13919 m²

Il est entendu que 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 HECTARE dans la concertation avec les élus, la population, les tiers, les administrations, en rapport avec sa spécialité.

Une variation de plus de 20% du nombre de lots fera l'objet de la signature d'un avenant aux présentes.

ARTICLE 2 : OBLIGATIONS RECIPROQUES

2.1 – Obligations de la Société

La Société, Maître d'Ouvrage, s'oblige :

- à produire à titre informatif au Prestataire l'ensemble des documents qu'elle a pu recueillir portant sur le terrain objet du présent contrat, que ce-soit des documents juridiques, administratifs, techniques ou de toute autre nature pouvant revêtir un intérêt direct ou indirect pour le Prestataire. A titre d'exemple, il pourra s'agir de servitudes, de bornages ou titres de propriété etc...
- à informer de toute demandes ou démarches déjà accomplies auprès des institutions administratives ou de tout autre interlocuteur susceptible de présenter un intérêt dans le cadre du projet et des missions mises à la charge du Prestataire,
- à définir précisément le projet envisagé (les orientations, les attentes, les besoins, les enjeux ...), les modalités d'exécution (planning, délais, réalisation du projet par tranches etc...)
- à communiquer la position qu'elle entend prendre vis-à-vis des institutions administratives, des intervenants à l'opération d'aménagement et des instances de contrôle (collectivités locales, architectes conseils, équipement, services concédés). A cet effet la Société établira toutes demandes et transmettra au Prestataire de services, copie des réponses et autorisations obtenues.
- à prendre position sur les choix et solutions proposées par le Prestataire de services dans un délai raisonnable,
- à donner son approbation ou à transmettre ses observations sur les documents transmis par le Prestataire de services dans le cadre de ses missions et ce préalablement à toute transmission aux autorités administratives.
- à informer le Prestataire de services de l'ensemble des Prestataires intervenants sur l'opération d'aménagement et leurs coordonnées (géomètre, bureau d'études, hydraulicien etc...)
- à plus généralement fournir toutes informations utiles et nécessaires à la bonne réalisation des missions confiées aux termes du présent contrat.

2.2 – Obligations du Prestataire de services

Le Prestataire de services exécutera donc ses missions en fonction des objectifs et du cadre général défini par la Société.

Le Prestataire de services s'oblige :

- à apporter son conseil et son expertise tant juridique que technique sur la conception du projet d'aménager,
- à établir l'ensemble des demandes d'autorisation dans le respect des règles d'urbanisme, des droits de propriété et de manière générale des lois et règlements en vigueur,
- de garantir la faisabilité et l'efficacité technique des solutions proposées et retenues dans le cadre de l'opération,
- apporter son conseil et son assistance en qualité d'expert dans le cadre des missions qui lui seront confiées.
- assister dans le cadre de ses missions le maître d'ouvrage dans la conduite des opérations et des négociations avec les instances administratives,
- à tenir informer régulièrement la société de toute les démarches, demandes et difficultés rencontrées dans le cadre des missions qui lui sont confiées,
- à un devoir de réserve et de discrétion et s'interdit ainsi de prendre vis à vis des tiers, d'autres positions que celles qui auront reçu l'assentiment de la Société Maître d'Ouvrage.

A ce titre, le Prestataire de services sera tenu, vis-à-vis de l'Aménageur, de garantir :

- **la conformité du projet avec les règles d'urbanisme en vigueur dans le cadre des missions qui lui sont confiées aux termes du présent contrat** : Ainsi, le prestataire de services assumera seul l'ensemble des conséquences résultant de la méconnaissance desdites règles et s'oblige par conséquent à faire, à ses frais et en concertation avec le maître de l'Ouvrage, à faire toutes diligences afin de mettre en conformité l'autorisation (en cours d'instruction ou obtenue) avec la législation en vigueur.

- **l'efficacité technique des solutions adoptées pour la réalisation du projet dans le cadre des missions qui lui sont confiées aux termes du présent contrat** : Ainsi le prestataire de services assumera seul l'ensemble des conséquences résultant de l'inefficacité des partis pris techniques, et s'oblige à ses frais et en concertation avec le maître de l'Ouvrage, à faire toutes diligences afin de remédier à cette situation et le cas échéant pour mettre en conformité l'autorisation (en cours d'instruction ou obtenue) avec les nouvelles solutions techniques.

Tout désaccord dans l'application des clauses du présent contrat entre la Société et le Prestataire de services, constituera un motif suffisant de résiliation dudit contrat, qui pourra de ce fait être résilié sans indemnité, comme il sera dit ci-après.

ARTICLE 3 : REMUNERATION

Les paiements devront se faire sous les 30 jours suivant la réception de la facture, selon les échéances décrites ci-dessous.

En cas d'éventuelle interruption de la mission, le prestataire ne pourra en aucun cas facturer à la société HECTARE les missions exécutées dont le « fait générateur » n'a pas été entièrement rempli.

Mission (Cf. annexe : détails des missions)	Montant forfaitaire Hors Taxe	Echéance de facturation	Fait générateur
BE1 – Etudes préalables, analyse du projet et mise en dessin	100 € / lot ou macro-lot	Au dépôt du Permis d'Aménager	Réception par la société Hectare du plan de composition conforme à la mission ci-après décrite
BE2 - Création du dossier de permis d'aménager, établissement des pièces écrites et graphiques	500 € / lot ou macro-lot	20 % au dépôt du Permis d'Aménager	Dépôt du dossier de permis d'aménager.
		50% à l'obtention du Permis d'Aménager	Obtention du permis d'aménager.

		30% à l'ouverture du chantier	Dépôt de la DOC
BE3 - Etablissement du dossier de consultation des entreprises et soumission du projet aux concessionnaires	200 € / lot ou macro-lot	A l'ouverture du chantier	Réception du dossier de consultation des entreprises, des offres des entreprises avec leur analyse, des marchés travaux, et démarrage du chantier par tranches
BE4 – Direction des travaux et assistance au Maître d'Ouvrage	600 € / lot ou macro-lot	40% à la fin des travaux de réseaux humides	Etat d'avancement des travaux validés par la société Hectare
		30% lors de la mise en viabilité	Établissement de l'attestation de mise en viabilité
		30% à l'obtention de la conformité de l'opération	Obtention du certificat de non-contestation de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité sans réserve de la totalité des travaux par tranche
Mission P1 – Conception du PAPE du Permis d'Aménager	50 € / lot ou macro-lot	100% à l'obtention du Permis d'Aménager	Réception des documents constitutifs du projet architectural, paysager et environnemental
Mission P2 – Conception des espaces verts du lotissement	100 € / lot ou macro-lot	100 % à l'obtention de la conformité de l'opération	Réception des documents décrits dans le détail de la mission ci-après

CAS PARTICULIERS :

Modificatif au permis d'aménager

Paiement à 30 jours à hauteur de 15€/lot ou macro-lot avec un minimum forfaitaire de 250€, facturé à l'obtention du Permis d'Aménager modificatif.

Fait générateur : Dépôt du dossier de permis d'aménager modificatif.

Nouveau dépôt du permis d'aménager

Paiement à 30 jours à hauteur de 25€/lot ou macro-lot avec un minimum forfaitaire de 500€, facturé à l'obtention du nouveau Permis d'Aménager.

Fait générateur : Dépôt du dossier de permis d'aménager.

ARTICLE 4 – 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 5 – INTERRUPTION EVENTUELLE DES MISSIONS OU RESILIATION

Le présent Contrat de Maîtrise d'œuvre pourra être résilié :

- d'un commun accord entre les parties et ce par écrit,
- par le Maître de l'ouvrage sans avoir à justifier du motif et sans indemnité par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le contrat sera réputé résilié quinze jours à compter de la première présentation du courrier recommandé.
- par le Prestataire sans avoir à justifier du motif et sans indemnité par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le contrat sera réputé résilié quinze jours à compter de la première présentation du courrier recommandé.

Les tâches exécutées et documents remis au moment de la résiliation du contrat seront rémunérées au Prestataire de service et payées à celui-ci selon les faits générateurs de paiement, conformément à l'article 3 du présent contrat.

ARTICLE 6 – DOCUMENTS ADMINISTRATIFS

Le prestataire, s'engage à fournir lors de la signature de la présente les documents administratifs suivants :

- Kbis ou immatriculation au répertoire des métiers.
- Attestation assurance responsabilité civile y compris quittance des primes.
- Attestation assurance décennale y compris quittance des primes.
- Attestation de vigilance de l'URSSAF de moins de six mois.

Si nécessaire le prestataire fera parvenir à la société Hectare la mise à jour des documents ci-dessus désignés et tout au long de la mission.

ARTICLE 7 – ANNEXE

Le prestataire reconnaît que ladite convention comporte une annexe : « Définition des missions ». Cette annexe sera régularisée le même jour que le présent contrat, formant un tout indissociable.

ARTICLE 8 – ELECTION DE DOMICILE :

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

Fait en double exemplaires.

A..... Le.....

LE PRESTATAIRE DE SERVICES

LA SOCIETE HECTARE

ANNEXE : DEFINITION DES MISSIONS

Mission BE1 – Etudes préalables, analyse du projet et mise en dessin

TACHES	DELAIS
Lancement de la déclaration de travaux auprès des concessionnaires	Dans les 7 jours suivant la signature de la présente convention
Conseil et assistance au maître d'ouvrage sur la faisabilité technique et financière (proposition de variantes, sources d'économies...) .	Tout au long du processus opérationnel
Conseils et recommandations quant aux différentes solutions d'aménagement du terrain esquissé par la société Hectare.	Tout au long du processus opérationnel
Conception de l'APS soumis à validation par la société Hectare.	Dans les 15 jours suivant la signature de la présente convention
Conception du plan de composition à une échelle cohérente avec la taille du projet. Etant entendu que ce plan sera nivelé en altimétrie.	Dans les 7 jours suivant la validation de l'APS par la société Hectare
Soumission du projet à tous les concessionnaires concernés, y compris le service de la Poste et le service en charge de la gestion des ordures ménagères.	Dans les 7 jours suivant la validation du plan de composition par la société Hectare

Mission BE2 - Création du dossier de permis d'aménager, établissement de pièces écrites et graphiques

- Etablissement selon la charte et les documents types Hectare des pièces suivantes :
 - PA 2 – Notice descriptive
 - PA4 - Plan de composition
 - PA5 – Coupes
 - PA8 – Description et plans des travaux
 - PA 10 – Règlement
 - PA 12 – Engagement du lotisseur
- Validation des différentes pièces auprès de la société Hectare au fur et à mesure de leur établissement.
- Coordination avec le géomètre pour l'établissement du Permis d'Aménager.
- Prise en compte et intégration dans les pièces constitutives du permis d'aménager des éléments issus des bureaux d'études spécialisés notamment la notice hydraulique, le DLE, le PAPE, les prescriptions issues des ABF, etc...
- Impression du permis d'aménager complet au nombre d'exemplaire souhaité par les services instructeurs + 1 exemplaire supplémentaire papier + 1 dossier en PDF

Délai : 1 mois à compter de la demande par la société Hectare.

Mission BE3 - Etablissement du dossier de consultation des entreprises et soumission du projet aux concessionnaires

- Etablissement du dossier de consultation des entreprises conformément à la charte et aux documents types Hectare, comprenant :
 - Acte d'engagement.
 - Décomposition des prix globaux et forfaitaires.
 - Bordereau des prix unitaires.

- *Cahier des clauses administratives particulières.*
- *Plans techniques en phase dossier de consultation des entreprises.*
- *Participation aux réunions éventuelles avec l'architecte, les bureaux d'études techniques, les concessionnaires, la Mairie ou les services techniques.*
- *Transmission à la société Hectare de l'estimation du montant des travaux.*
- *Transmission à la société Hectare du planning prévisionnel des travaux.*
- *Etablissement et envoi des demandes de raccordement aux réseaux aux différents concessionnaires concernés.*

Délai : 1 mois à compter de la date d'obtention du permis d'aménager.

Mission BE4 – Direction des travaux et assistance au Maître d'Ouvrage

- *Analyse des solutions techniques et variantes envisagées par les entreprises.*
- *Aide au choix des entreprises travaux.*
- *Montages et suivi des marchés travaux.*
- *Organisation, gestion et direction des réunions de chantiers hebdomadaires.*
- *Etablissement d'un compte rendu de chantier hebdomadaire selon la charte et les modalités type Hectare.*
- *Suivi du respect des règles de sécurité et d'hygiène, en collaboration avec le coordonnateur SPS.*
- *Gestion et respect du planning de l'opération.*
- *Vérification des états quantitatifs.*
- *Etablissement et transmission à la société Hectare des propositions de paiement des entrepreneurs. Confection des avenants éventuels. Notification du Décompte Général Définitif.*
- *Organisation des opérations de réception des ouvrages, y compris participation à ces opérations avec les organismes de contrôles éventuels.*
- *Garantir la levée des réserves dans les 15 jours suivant les opérations préalables à la réception.*
- *Assistance au maître d'ouvrage des litiges éventuels.*

Délai : Tout au long du processus d'exécution

Mission P1 – Conception du PAPE du PA

Conception du projet architectural, paysager et environnemental comportant les pièces constitutives du permis d'aménager (PA2, PA4, PA9 et PA10), ainsi que le visa sur le CERFA.

Délai : 1 mois à compter de la demande par la société Hectare.

Mission P2 – Conception des espaces verts du lotissement

- *Elaboration du plan de masse paysagé comprenant les divers choix du végétal, d'usages, de l'arrosage et du mobilier*
- *Esquisse / schéma d'ambiance sur l'espace vert central*
- *Carnet de détails de la palette végétal*

Délai : 1 mois à compter de la demande par la société Hectare.