CONTRAT CADRE HECTARE POUR :
MISSION DE BUREAU D'ÉTUDES ET DE DIRECTION DE TRAVAUX 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 son Directeur Général, M. Guilhem PORTALES.

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 Bureau d'Etudes : OPALE, domicilié ZA La Plaine11 300 COURNANEL

Représenté par M. Laurent MORENO agissant en tant que Bureau d'Etudes VRD, immatriculée au Registre des Commerces et des sociétés de CARCASSONNE sous le numéro de SIREN 484 913 793 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 BE** ».

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, 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.

qu'elle 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, l'opération de lotissement **de 15 lots « Les Terrasses du Fresquel »** sur le territoire de la Commune de **ALZONNE**.

Fc

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 les tâches suivantes :

I) MISSION BUREAU D'ETUDES

TACHES	DEFINITION DES TACHES
E3.2	Etude de réalisation comprenant l'ensemble des plans de réseaux et le programme des travaux, y compris tout document technique exigible en vue de l'obtention du permis d'aménager.
E3.3	Etablissement des métrés pour l'ensemble des voiries et réseaux divers en rapport avec le projet, établissement du bordereau détaillé des prix unitaires.
E3.7	Suivi du dossier et assistance au Maître d'Ouvrage après dépôt du dossier à la Mairie.
E4.8	Constitution du dossier de consultation des Entreprises à partir des éléments précédents, comprenant : • Plans, profils et détails des ouvrages, • Devis quantitatif et bordereau de prix unitaires • Cahier des Clauses Administratives • Délais d'exécution • Planning succinct
E4.4	Consultation des Entreprises d'après la liste arrêtée de concert avec le Maître d'Ouvrage
E4.5	Assistance au Maître d'Ouvrage pour les négociations avec les Entreprises.

L'étude de sol, la mission Loi sur l'eau, le dossier d'étude d'impact, la mission CSPS, seront réalisées par des bureaux spécialisés et payés directement par le Maître d'Ouvrage. Néanmoins, en cas d'assistance extérieure de ces bureaux spécialisés, le Maître d'œuvre devra justifier de la qualification et de la garantie en assurances de l'assistant.

II) MISSION DIRECTION DE TRAVAUX

TACHES	DEFINITION DES TACHES
D1.1	Coordination et surveillance des travaux VRD (par tranches) : • Réunion de chantier hebdomadaire • Rédaction de compte rendu détaillé pour chaque réunion, précisant les personnes convoquées, présentes et absentes, l'avancement du chantier, marché par marché, les jours de retard éventuels, marché par marché, les tâches prioritaires pour la semaine à venir. Ce compte rendu doit être communiqué aux intéressés dans les 48 heures. • Réunion de chantier exceptionnelle en cas d'urgence
D1.2	Vérification des situations d'entreprises et transmission au Maître d'Ouvrage, selon les modalités prévues dans le marché.
D1.3	Assistance et éventuellement représentation de la Société dans les opérations de réception des travaux.
D1.4	Assistance en vue de l'obtention des certificats administratifs provisoires et définitifs relatifs aux VRD pour permettre la commercialisation des parcelles. Mise en fonction de l'éclairage public dès livraison du lotissement. Réception des VRD avec l'Association Syndicale ou à la municipalité concernée.

Fc

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 des deux missions ci-dessus définies, mission bureau d'études, mission direction des travaux, le Prestataire de Services recevra une rémunération hors taxes fixée forfaitairement **par lot** constructible, quelque soit leur nombre, moyennant le prix de **huit cent cinquante euros hors taxe par lot (850 € HT)** décomposé ci-dessous de la manière suivante :

- **Mission bureau d'études : 400 € HT**

- **Mission direction des travaux : 450 € HT**

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.

Fc

ARTICLE 4 – PAIEMENTS DES SITUATIONS ET FACTURES :

A- Mission Bureau d'Etudes : 400 € HT / lot

1) Paiement à 30 jours, à hauteur de **50 € HT/lot**, au dépôt du permis d'aménager.
2) Paiement à 30 jours, à hauteur de **100 € HT/lot**, à l'obtention du permis purgé du recours des tiers.
3) Paiement à 30 jours, à hauteur de 1**50 € HT/lot**, au recueil des offres et choix des entreprises.
4) Paiement à 30 jours, à hauteur de **100 € HT/lot**, au démarrage des travaux, par tranches.

B- Direction des Travaux : 450 € HT / lot

1) Paiement à 30 jours, à hauteur de **350 € HT**, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, par tranches (tâches exécutées D1.1 à D1.3).
2) Paiement à 30 jours, à hauteur de **100 € HT**, à l'obtention du certificat de non contestation de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité de la totalité des travaux par tranche, tel que prévu à l'article R462-1 du Code de l'Urbanisme (tâches exécutée D1.4).

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.

Fc

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 est déposé et non obtenu, la Société devra au bureau d'études **50 € HT/lot** plafonné à la somme de **2500€ 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.
b) Si le dossier de permis d'aménager est déposé et obtenu, purgé du recours des tiers, la Société devra au bureau d'études **50 € HT/lot** (voir a. ci-dessus)**,** plus **50€ HT/lot**, soit **100€ HT / lot**, le tout plafonné à la somme de **5000€ HT**.
c) Si l'appel d'offres est fait et que les entreprises ont répondu, la Société devra au bureau d'études **50 € HT/lot** (voir a. ci-dessus)**,** plus **50€ HT/lot** (voir b. ci-dessus), plus **50€ HT / lot**, le tout plafonné à la somme de **7500€ HT**.
d) Si le dossier de permis d'aménager est déposé et obtenu, purgé du recours des tiers, la Société devra au bureau d'études **50 € HT/lot** (voir a. ci-dessus)**,** plus **50€ HT/lot** (voir b. ci-dessus), soit **100€ HT / lot**, le tout plafonné à la somme de **5000€ 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 bureau d'études 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.

II - 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 BE 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 BE.

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 prestataire 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.

Fc

Toutefois, aucune rémunération complémentaire ne sera due au BE 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 BE.

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 prestataire 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 :

- 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.

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 SMA COURTAGE…….. sous le n° F 48 639 G7352000/002 91922 /5...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 CARCASSONNE Le 14/06/2022

LE PRESTATAIRE DE SERVICES **LA SOCIETE**

PO

OPALE
CONSEIL ET INGENIERIE
ZA LA PLAINE - 11300 COURNANEL
Tél 04 68 69 20 01 - Fax 04 68 20 97 73
Siret 484 913 793 00036 - APE 7112 B

HECTARE
28 rue Aimé Ramond
11000 CARCASSONNE
04 68 47 67 68
SIREN 351 338 650