

**CONTRAT CADRE HECTARE POUR :
MISSION GÉOMÈTRE, DE BUREAU D'ÉTUDES ET DE
DIRECTION DE TRAVAUX POUR LA CREATION D'UN
LOTISSEMENT**

A compter du 1^{er} mars 2013

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. SAILLY Antoine, Responsable Développement

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 :

URBACTIS, 60 impasse de Berlin 82003 MONTAUBAN

Représenté par : Monsieur LE PAPE Sébastien agissant en tant que Géomètre expert et Bureau d'Etudes VRD, 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 Géomètre** ».

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, une opération de lotissement sur le territoire de la commune de **CUGNAUX, chemin de Villeneuve** sur un terrain d'une surface de 3712 m², parcelle actuellement cadastrée section AT n°55.

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 GEOMETRE

TACHES	DEFINITION DES TACHES
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 Avants Projets Sommaires maximum
G2.1b	Conception de l'Avant Projet Définitif (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 privés, 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 boîtes 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 Document d'Arpentage 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.

II) MISSION BUREAU D'ETUDES

TACHES	DEFINITION DES TACHES
E1.1	Etude préalable comprenant la reconnaissance du site et des réseaux existants, contacts avec les concessionnaires, conclusions quant aux possibilités d'aménagement.
E2.1	Contacts administratifs pour avis, et consultations techniques.
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.
E3.7	Suivi du dossier et assistance au Maître d'Ouvrage après dépôt du dossier à la Mairie.
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.
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.

III) 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. <u>Ce compte rendu doit être communiqué aux intéressés dans les 48 heures.</u> • 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.

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 trois missions ci-dessus définies, mission Géomètre, 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 **trois milles euros hors taxe par lot (3000 € HT/lot)** décomposé ci-dessous de la manière suivante :

- **Mission Géomètre : 1700 € HT payés à hauteur de :**
 - 1300 € par la Société
 - 400 € par l'acquéreur du lot au titre du plan de vente
- **Mission bureau d'études : 500 € HT**
- **Mission direction des travaux : 800 € 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.

ARTICLE 4 – PAIEMENTS DES SITUATIONS ET FACTURES :

A- Mission Géomètre : 1700 € HT / lot

- 1) 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).
- 2) Paiement à 30 jours, à hauteur de **300 € HT/lot**, à l'obtention du permis d'aménager purgé du recours des tiers.
- 3) Paiement à 30 jours, à hauteur de **700 € HT/lot**, au démarrage des travaux, par tranches.
- 4) Paiement des plans de vente par l'acquéreur du lot à hauteur de **400 € 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).

B- Mission Bureau d'Etudes : 500 € HT / lot

- 1) Paiement à 30 jours, à hauteur de **150 € HT/lot**, au dépôt du permis d'aménager.
- 2) Paiement à 30 jours, à hauteur de **150 € HT/lot**, à l'obtention du permis d'aménager purgé du recours des tiers.
- 3) Paiement à 30 jours, à hauteur de **100 € 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.

C- Direction des Travaux : 800 € HT / lot

- 1) Paiement à 30 jours, à hauteur de **600 € 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 **200 € 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.

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 - Pour la Mission Géomètre :

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 **300 € HT/lot** plafonné à la somme forfaitaire de **3000€ 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 **300 € HT/lot** (voir b. ci-dessus) plus **300€ HT/lot**, soit **600€ HT/lot** plafonné à la somme de **6000€ 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.

B - Pour la Mission Bureau d'Etudes :

a) Si le dossier de permis d'aménager est déposé et non obtenu, la Société devra au bureau d'études **150 € HT/lot** plafonné à la somme forfaitaire de **1500€ 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 **150 € HT/lot** (voir a. ci-dessus) plus **150€ HT/lot**, soit **300€ HT/lot** le tout plafonné à la somme de **3000€ HT**.

c) Si l'appel d'offres est fait et que les entreprises ont répondu, la Société devra au bureau d'études **150 € HT/lot** (voir a. ci-dessus), plus **150€ HT/lot** (voir b. ci-dessus), plus **100€ HT / lot**, le tout plafonné à la somme de **4000€ 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 de **1 700 € HT** par lot, dont **400 €** 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 établit 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.

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 générera 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 entraîne la création d'un ou plusieurs lots constructibles supplémentaires, générant une recette complémentaire au Géomètre,
- ou si le nouveau dépôt entraîne 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 **2000 € 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 **500 € 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 entraîne la création d'un ou plusieurs lots constructibles supplémentaires, générant une recette complémentaire au Géomètre,
- ou si le modificatif entraîne 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 **500 € 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 réglementation 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 assurées par la Sté sous le n°..... 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 double exemplaires à Labège

Le 24/10/2019

LE PRESTATAIRE DE SERVICES

urbactis
Albasud - 60, Impasse de Borin - BP 391
82003 Montauban Cedex
Tél. 05 63 66 44 42 - Fax 05 63 66 14 92
contact@urbactis.eu - www.urbactis.eu
SARL de Commerce d'Experts - n° 2008B200009
SIRET 508 216 043 00011 - Code APE 7112 A

LA SOCIETE

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