

# CONTRAT DE MAÎTRISE D'ŒUVRE (MISSION COMPLETE) TRAVAUX SUR NEUFS

Références du présent contrat : .....

## PARTIES CONTRACTANTES

### **EURL BCB**

Représentée par M. Alain Herpin, maître d'œuvre en bâtiment

62 Rue Paul Massy

17132 Meschers

Siret 483 618 930 00018 APE : 7112B

Enregistrée à la Chambre Nationale des Architectes agréés, Maître d'œuvre, Métreurs et Experts (CNAMOME) Région Atlantique sous le numéro **631**.

Police d'assurance AXA n°**2911051904**

Maître d'œuvre cotraitant

**Nom du client + adresse actuelle**, contractant en son nom.

Maître d'ouvrage

## DESIGNATION DE L'OPERATION

Dénomination de l'opération : Construction d'une maison .....

Adresse :

Références cadastrales : section n° .....

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit.

### 1<sup>ère</sup> partie : Définition des missions de maîtrise d'œuvre

#### Article 1<sup>er</sup> : Objet

##### Par exemple

Les travaux concernés sont :

La construction d'une maison individuelle d'une superficie habitable d'env. 162.50 m<sup>2</sup> comprenant :

Au rez de chaussée : une entrée, un cellier, une cuisine, un séjour.

A l'étage : deux chambres, une salle de bain une mezzanine

Au jour de la signature du présent contrat, le maître d'ouvrage dispose d'une enveloppe financière prévisionnelle globale d'env : ..... **€ TTC**.

#### Article 2 : Mission complète de Maîtrise d'œuvre :

##### A. Etudes de projet de conception générale (P.C.G)

- Déterminer l'implantation et l'encombrement de tous les éléments de structure
- Préciser les tracés des alimentations et évacuations de tous les fluides

- Etablir un coût prévisionnel des travaux décomposés par corps d'état
  - Permettre au maître de l'ouvrage, au regard de cette évaluation, d'arrêter le coût prévisionnel de la réalisation de l'ouvrage
  - Déterminer le délai global de réalisation de l'ouvrage
- B. Dossier de consultation des entreprises (D.C.E) et mise au point des marchés de travaux (M.D.T)
- Préparer la consultation des entreprises
  - Analyser les offres des entreprises et, s'il y a lieu, les variantes à ces offres
  - Assistance au maître d'ouvrage dans la sélection des entreprises qualifiées pour chacun des corps d'état nécessaires
  - Préparer les mises au point permettant la passation des marchés de travaux par le maître d'ouvrage
  - Signature des pièces du marché et les éventuels avenants
- C. Direction de l'exécution des contrats de travaux (D.E.T)
- Emission d'ordres de service, de directives aux entreprises
  - Suivi du chantier par de multiples visites de surveillances, bien qu'une présence continue du maître d'œuvre sur le chantier ne soit pas obligatoire
  - Contrôle technique des situations de travaux avec, le cas échéant, modifications utiles dans l'intérêt du maître d'ouvrage
  - Contrôle des factures et comptabilité des travaux
  - Coordination des travaux des divers corps d'état.
- D. Assistance aux opérations de réception (A.O.R)
- Assistance à la formalité d'acceptation des ouvrages livrés par les entreprises
  - Appréciation des malfaçons éventuellement susceptibles d'entraîner une réfection totale ou partielle, ou un abattement pécuniaire
  - Visite contradictoire des travaux en vue de leur réception
  - Rédaction du procès-verbal de réception
  - Constatation des travaux réalisés en vue de la levée des réserves
  - Etablissement du décompte définitif des travaux et des propositions de règlement pour solde des entreprises
  - Clôture de la prestation

## 2<sup>ème</sup> partie : Droits et Obligations des parties

### Article 3 : Exécution du contrat

Sauf stipulation expresse et formelle contraire, **le maître d'ouvrage** s'engage avec le maître d'œuvre pour l'intégralité de l'opération figurant au présent contrat.

Le maître d'ouvrage s'interdit de céder l'un quelconque de ses droits à construire et notamment de transférer le permis de construire au bénéfice d'un tiers :

- avant reprise du présent contrat par toute personne physique ou morale appelée à se substituer au maître d'ouvrage et acceptée par le maître d'œuvre.
- Ou, à défaut d'une telle reprise, avant règlement des honoraires et indemnités dus au maître d'œuvre.

**Le maître d'œuvre** sert les intérêts du maître d'ouvrage dès lors qu'ils ne sont pas en contradiction avec la loi, l'intérêt général et les règles de la profession.

Il peut sous sa responsabilité déléguer les collaborateurs de son choix.

Il peut également s'adjoindre le concours de spécialistes en co-traitance ou en sous-traitance.

En cas de pluralité de maître d'œuvre, ceux-ci répartissent librement entre eux les tâches. Le contrat n'est pas rompu par le décès ou l'empêchement de l'un d'eux, les autres maîtres d'œuvre se chargent de l'achèvement de la mission.

#### Article 4 : Informations

**Le maître d'ouvrage** doit communiquer au maître d'œuvre, préalablement aux études, tous les documents et renseignements juridiques, administratifs et techniques utiles à la construction, au programme, au budget.

De même, **le maître d'œuvre** doit fournir au maître d'ouvrage les documents correspondant à chaque phase de l'étude.

#### Article 5 : Approbations

**Le maître d'œuvre** soumet à l'approbation du maître d'ouvrage les documents correspondant à chaque phase de l'étude. En cours de travaux et sauf urgence ou nécessité grave, toute décision entraînant un supplément de dépense devra faire l'objet d'un accord du maître d'ouvrage.

**Le maître d'ouvrage** dispose d'un délai d'un mois pour faire connaître son avis. Toute désapprobation doit être motivée par écrit, sinon l'approbation est réputée acquise à l'expiration du délai d'un mois et la rémunération correspondante due au maître d'œuvre.

#### Article 6 : Responsabilités

**Le maître d'œuvre** assume sa responsabilité professionnelle telle que définie par les lois et règlements en vigueur, notamment les articles 1792 et suivants, et l'article 2270 du Code civil, dans la limite de la mission qui lui est confiée.

Il ne peut donc être responsable, de quelque manière que ce soit, et en particulier solidairement, des dommages imputables aux actions ou omissions du maître d'ouvrage ou des autres intervenants dans l'opération faisant l'objet du contrat. Dès l'acceptation des marchés de travaux, les entrepreneurs titulaires deviennent seuls responsables vis-à-vis du maître d'ouvrage, notamment en cas de retards dus à la non application des directives et ordre d'exécution figurant au compte-rendu de chantier.

**Le maître d'ouvrage** est responsable vis-à-vis du maître d'œuvre du contenu des documents qu'il lui a communiqué et des données de programme qu'il lui impose. De même, il est responsable en cas de faute ou d'intervention dommageable dans la mission du maître d'œuvre.

#### Article 7 : Assurances

Outre les obligations découlant des articles 1792 et suivants et 2270 du Code civil, **le maître d'œuvre** doit avoir souscrit une assurance couvrant, à concurrence du plafond de garantie déterminé par son contrat, sa responsabilité professionnelle en raison des actes qu'il accomplit à titre professionnel ou des actes de ses préposés.

**En application de l'article L 242-1 du Code des assurances, le maître d'ouvrage doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, une assurance « dommage ouvrage »** (dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage construit ou qui le rendent impropre à

sa destination, et qui, en principe, sont apparus après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement).

### Article 8 : Propriété intellectuelle et artistique

**Le maître d'œuvre** conservera les droits d'auteur, et notamment, l'entière propriété intellectuelle et artistique des plans, études, avant-projets, avec exclusivité des droits de reproduction, conformément aux articles L 111-1 et suivants du Code de la propriété intellectuelle (Loi 11 mars 1957). Tout projet gardé sera facturé.

**Le maître d'ouvrage** est titulaire du droit de réaliser, en un seul exemplaire, le projet objet du présent contrat. Ultérieurement, il peut entreprendre tous travaux d'adaptation ou modification de l'ouvrage, sous réserves d'en informer préalablement le maître d'œuvre et de ne pas dénaturer son œuvre.

En cas de litige, seul le Tribunal de Saintes sera compétent.

### **3<sup>ème</sup> partie : Rémunération**

Selon l'article 9 de la loi du 12 juillet 1985, « *la mission de maîtrise d'œuvre donne lieu à une rémunération forfaitaire fixée contractuellement* ». Le maître d'œuvre est rémunéré par le maître d'ouvrage, sous la forme d'honoraires qui sont fonction du contenu et de l'étendue de la mission, du degré de complexité de l'opération et du coût prévisionnel des travaux.

#### Article 9 : Honoraires au pourcentage

Le montant des honoraires est établi entre les parties, en fonction du programme et du budget définis par le maître d'ouvrage et de la proposition du maître d'œuvre.

Compte tenu de la mission définie au présent contrat, les honoraires hors taxes sont fixés à un taux de : .... % **H.T**, TVA en sus.

Le taux de TVA applicable au jour de la signature du présent contrat est de : 19.6 %.

#### **Tableau de répartition des honoraires suivant éléments de mission :**

<b>Eléments de mission</b>		<b>Mission normale</b>	
		<b>%</b>	<b>Cumul</b>
<b>PRÉ</b>	Etudes préliminaires	<b>8.00</b>	8.00
<b>APS</b>	Avant-projet sommaire	<b>8.00</b>	16.00
<b>APD</b>	Avant-projet définitif	<b>14.00</b>	30.00
<b>DPC</b>	Dossier de demande de permis de construire	<b>3.00</b>	33.00
<b>PCG</b>	Projet de conception générale	<b>22.00</b>	55.00
<b>DCE</b>	Dossier de consultation des entrepreneurs	<b>4.00</b>	59.00
<b>MDT</b>	Mise au point des marchés de travaux	<b>4.00</b>	63.00
<b>DET</b>	Direction de l'exécution des contrats de travaux	<b>34.00</b>	97.00
<b>AOR</b>	Assistance aux opérations de réception	<b>3.00</b>	100.00
		<b>100.00 %</b>	

Le forfait d'honoraires sera corrigé en fonction de toute modification des données de base entraînant des travaux supplémentaires ou complémentaires. Dans ce cas, il sera appliqué au forfait une majoration égale du montant hors taxes desdits travaux.

Le non respect par l'entrepreneur de ses obligations est sans incidence sur le droit du maître d'œuvre de percevoir ses honoraires dans les conditions prévues au présent contrat.

Ne sont pas compris, dans les prestations de maîtrise d'œuvre, les honoraires des: Bureaux Etudes Géotechniques, Bureaux Etudes Béton, Bureau de contrôle et Coordonnateur, Géomètre.

#### Article 10 : Modalités de règlement

Les honoraires sont payables par provision du maître d'ouvrage au fur et à mesure de l'avancement de la mission du maître d'œuvre selon l'échéancier suivant :

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| - A la signature du présent contrat | forfait de commande de 1 000 €HT        |
| - Dépôt permis de construire        | a hauteur de 30 % - forfait de commande |
| - Passation des marchés             | a hauteur de 25 %                       |
| - En cours de chantier              | a hauteur de 40 %                       |
| - Réception                         | a hauteur de 5 %                        |

Le maître d'ouvrage s'engage à verser les sommes dues au maître d'œuvre pour l'exercice de sa mission, en application du présent contrat, et ce dans un délai maximum de 14 jours à compter de la date de réception de la facture.

Passé ce délai une indemnité de 3 % du montant hors taxes de la facture est due par jour calendaire de retard. Cette indemnité couvre forfaitairement les intérêts moratoires, les frais d'agios bancaires et divers frais de relance.

#### 4<sup>ème</sup> partie : Dispositions diverses

##### Article 11 : Résiliation du contrat

**En cas de résiliation sur initiative du maître d'ouvrage**, le solde des honoraires correspondant aux prestations effectuées est immédiatement exigible.

En outre, en cas de résiliation non justifiée par un comportement fautif du maître d'œuvre ou un cas de force majeure, le maître d'œuvre a droit à une indemnité de résiliation fixée à 15 % de la partie des honoraires qui lui aurait été versée si sa mission n'avait pas été prématurément interrompue.

**La résiliation sur initiative du maître d'œuvre** ne peut intervenir que pour des motifs justes et raisonnables, tels que :

- L'impossibilité pour le maître d'œuvre de respecter les règles de son art, de sa déontologie ou de toutes dispositions légales ou réglementaires.
- Le choix imposé par le maître d'ouvrage d'une entreprise ne présentant pas les garanties indispensables à la bonne exécution de l'ouvrage.
- La violation par le maître d'ouvrage d'une ou plusieurs clauses du présent contrat.

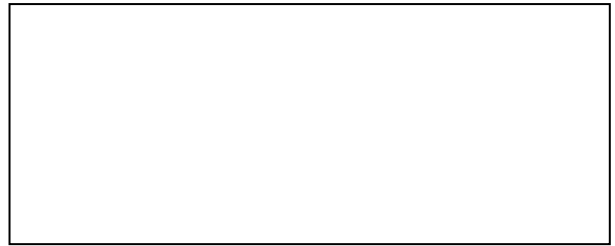
##### Article 12 : Litiges

Le présent contrat étant régi par le Code civil, tout litige s'y rapportant et qui ne pourrait trouver de solution, de par les dispositions précédemment décrites, relève de la compétence des juridictions civiles dans le ressort desquelles se trouve le siège du maître d'œuvre.

Fait en trois exemplaires originaux

*Les signatures doivent être précédées de la mention manuscrite « Lu et approuvé ».*  
A Jonzac, le ... ..... 2011

**Le maître d'œuvre**  
**Pour BCB, Alain HERPIN**



**Le maître d'ouvrage**  
**M**

