

**CONTRAT DE MAITRISE D’OEUVRE**

**Immeuble de bureaux**

**Avenue Charles de Gaulle**

**71000 MACON**

* Maître d’Ouvrage : IMTERVAL, 75 rue Cuvier, 69006 LYON.
* Architecte : SOHO-ATLAS, 30 quai Perrache, 69002 LYON.

ENTRE

La Société BMB **IMTERVAL**, représentée par **Monsieur Pierre MOUTON** agissant en qualité de Président,

ayant son siège social au 75 rue Cuvier, au capital de EUR 150.000 et immatriculée au RCS de Lyon 515 060 606.

Ci-après dénommée «**le PROMOTEUR»** ou **« le Maître d’ouvrage »**

**D’UNE PART,**

ET

**SOHO-ATLAS** représentée par **Monsieur Olivier TISSOT & Monsieur Patrick Miton**

ayant son siège social 30 quai Perrache, 69002 LYON, au capital de 152590 €, immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro 451 205 090 (000 33) et inscrit à l’ordre régional Rhône-Alpes des ARCHITECTES sous le numéro S 05849 et à l’ordre national des architectes sous le numéro S 05849.

Ci-après dénommés «***l’ARCHITECTE***»,

**D’AUTRE PART**.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT.

**SOMMAIRE**

[I. DESIGNATION DE L’OPERATION / PROGRAMME 4](#_Toc26390357)

[II. DEFINITION ET CONTENU DE LA MISSION 4](#_Toc26390358)

[III. REMUNERATION 10](#_Toc26390359)

[IV. DELAIS PREVISIONNEL DE L’OPERATION 11](#_Toc26390360)

[V. MODIFICATION DU PROJET 11](#_Toc26390361)

[VI. DOSSIERS A FOURNIR 11](#_Toc26390362)

[VII. ROLE DU PROMOTEUR 12](#_Toc26390363)

[VIII. ROLE DE L’ARCHITECTE 12](#_Toc26390364)

[IX. BUREAU de CONTROLE 12](#_Toc26390365)

[X. CSPS 13](#_Toc26390366)

[XI. PROPRIETE ARTISTIQUE ET INTELLECTUELLE 13](#_Toc26390367)

[XII. RESILIATION 13](#_Toc26390368)

[XIII. ASSURANCES 14](#_Toc26390369)

[XIV. CONFIDENTIALITE - EXCLUSIVITE 16](#_Toc26390370)

[XV. SUBSTITUTION 16](#_Toc26390371)

[XVI. LITIGES 16](#_Toc26390372)

[XVII. ELECTION DE DOMICILE 17](#_Toc26390373)

# DESIGNATION DE L’OPERATION / PROGRAMME

IMTERVAL projette la réalisation d’un programme tertiaire sur un terrain situé angle avenue Charles de Gaulle/rue Winston Churchill à MACON (71000). Le terrain d’assiette de l’opération, constitué des parcelles cadastrées CZ432 et AC 453, présente une surface d’environ 1 396 m². Il est actuellement libre de toute construction.

Le programme consiste en la réalisation d’un immeuble de bureaux en R+4 avec commerces/bureaux à RdC représentant une surface de plancher totale d’environ 3 490 m² et une surface utile brute locative d’environ 3 330 m².

Le projet s’accompagnera de la création d’environ 32 places de stationnement.

Le présent Contrat a pour objet de définir la mission confiée par le PROMOTEUR à l’ARCHITECTE, pour la réalisation de l’ensemble de l’opération.

# DEFINITION ET CONTENU DE LA MISSION

La mission confiée à l’ARCHITECTE par le PROMOTEUR se décompose en trois phases.

L’ARCHITECTE est chargé par le PROMOTEUR d’une mission comprenant les éléments suivants :

**Phase 1 :**

* FAISABILITE/ESQUISSE/ ETUDES D’AVANT PROJET SOMMAIRE
* ETUDES D’AVANT-PROJET DETAILLE
* PERMIS DE CONSTRUIRE

**Phase 2 :**

* ETUDES PROJET DE CONCEPTION GENERALE

**Phase 3 :**

* DIRECTION DE L’EXECUTION DES TRAVAUX
* ASSISTANCE AU MAITRE D’OUVRAGE POUR LA RECEPTION (AOR), LA GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT ET L’OBTENTION DU CERTIFICAT DE CONFORMITE.
* DOSSIER DES OUVRAGES EXECUTES (DOE).

Les études des B.E.T. Fluides, Coordination SSI, B.E.T. Structures, et VRD, ainsi que les missions d’économie de la construction ne sont pas prévues au présent contrat et feront l’objet de contrats séparés.

La mission d’O.P.C. ainsi que les travaux en Entreprise Générale seront réalisés par la société EG SCOB, 480 Route de la Ferté – 71 570 LA CHAPELLE DE GINCHAY.

L’ARCHITECTE réalisera ses missions en relation avec les Bureaux d’Etudes Techniques (B.E.T.) et l’Entreprise Générale choisis par le promoteur, selon la répartition des missions exposée à l’annexe 1.

## PHASE 1

### Faisabilité - Esquisse – Avant Projet Sommaire (APS)

Le PROMOTEUR définit le programme, l’enveloppe financière du projet et le planning d’exécution envisagé.

L’ARCHITECTE analyse le programme, après connaissance des lieux et des données qui lui sont communiquées par le PROMOTEUR, telles que le programme fonctionnel, environnemental, et financier, l’extrait cadastral, relevés topographiques…

Il vérifie l’ensemble des règles d’urbanisme applicable au projet. Il fait dans ce cadre toutes observations et propositions utiles, en précisant notamment les éléments complémentaires à fournir par le PROMOTEUR.

Il propose une ou plusieurs solutions d’ensemble, traduisant les éléments majeurs du programme et comprenant des plans des niveaux significatifs au 1/500e, avec éventuellement certains détails significatifs au 1/200e, ainsi que l’expression de la volumétrie d’ensemble par croquis.

A partir du plan d’ensemble retenu et du programme arrêté à l’issue des études d’esquisses approuvées par le PROMOTEUR, l’ARCHITECTE établit les études APS qui comportent :

* Plan masse, plans de niveaux et coupes au 1/200e,
* Détails significatifs au 1/100e,
* Formalisation du plan masse environnementale au 1/200e,
* Tableaux des surfaces de plancher et utiles par bâtiment, par niveau et par type de local.

L’ARCHITECTE participera avec les BET, géomètres, concessionnaires ou services publics, à l’ensemble des réunions de synthèse technique.

En tant que pilote de la conception, il organise les réunions de mise au point et établit les comptes-rendus correspondants.

### Avant-projet Détaillé (A.P.D.)

L’ARCHITECTE procèdera aux recherches et études relatives aux ouvrages dans le cadre du plan d’ensemble retenue à l’APS. Ces recherches et études ont pour but essentiel l’approfondissement de cette solution d’ensemble et l’établissement d’une estimation détaillée du coût des travaux par l’équipe de conception.

Elles portent sur :

* L’interprétation des données recueillies, l’appréciation des résultats et des reconnaissances complémentaires et l’application des règlements en vigueur ;
* L’intégration des principes constructifs, des fondations et des structures, ainsi que leurs dimensionnements sur indication des B.E.T. ;
* L’intégration des traitements paysagers ;
* Les dispositions générales et les principes d’équipement en fonction des besoins de l’exploitation et des études des BET ;
* La nature et la qualité des matériaux et matériels à employer, compte tenu des caractéristiques de l’usage souhaité et de l’objectif financier du PROMOTEUR ;
* Le cas échéant, l’intégration des éléments concourants à la défense contentieuse de l’opération sur indication du PROMOTEUR, y compris concernant le dossier permis de construire. Le choix et la rémunération des avocats assurant la défense du dossier sont de la seule responsabilité du PROMOTEUR.

Sur la base de ces études, l’ARCHITECTE pilotera l’ensemble de « l’équipe projet » constituée des différents BET désignés par le PROMOTEUR pour l’établissement de l’APD.

L’ARCHITECTE participera avec les BET, géomètres, concessionnaires ou services publics… à l’ensemble des réunions de synthèse technique.

En tant que pilote de la conception, il organise les réunions de mise au point et établit les comptes-rendus correspondants.

Les plans, que l’ARCHITECTE réalise et fait évoluer, servent de base de travail aux BET pour la réalisation des plans techniques.

A cette fin, l’ARCHITECTE fournira les documents suivants :

* Plan masse avec tracé général des réseaux extérieurs au 1/200e;
* Plan des aménagements extérieurs et des espaces verts définissant la qualité et la quantité des végétaux au 1/200e
* Plans de chaque niveau des bâtiments et ouvrages au 1/100e;
* Coupes et élévations nécessaires à l’échelle 1/100e minimum ;
* Carnet(s) des détails types et significatifs au 1/50e tel balcons, garde corps ou détail(s) de façade(s) particulier(s) ;
* Tableaux détaillés des surfaces de plancher et utiles par bâtiment, par niveau et par type de local ;
* Le BET FLUIDE valide les principes retenus afin d’atteindre les objectifs performantiels définis au programme et établi le cas échéant les notes de calculs correspondantes dans le cadre de la démarche QEB.

Il adapte son projet en fonction des demandes propres du PROMOTEUR, qui le cas échéant peuvent aussi émaner de l’investisseur et/ou de l’utilisateur final, clients du PROMOTEUR, ou de la collectivité et des Personnes Publiques associées au Projet.

### Permis de construire (DPC)

L’architecte établit les documents graphiques et les pièces écrites de sa compétence nécessaire à la constitution du dossier de demande de permis de construire :

* Les documents CERFA à signer par le PROMOTEUR ;
* Tous les plans, élévations, coupes, prospects nécessaires ;
* Le tableau détaillé des surfaces de plancher et hors œuvre nette RT;
* Une notice descriptive ;
* Le volet paysager, comprenant présentation générale, perspectives et détails significatifs ;
* Ainsi que l’ensemble des pièces nécessaires à l’instruction de la demande de permis de construire par l’Administration ;
* L’ARCHITECTE apporte son concours et vise les notices de sécurité et d’accessibilité ;
* Le bureau d’études Fluides fournira toutes les notes de calculs et justifications thermiques réglementaires pour la demande de Permis de construire, et les objectifs environnementaux liés à la démarche QEB.

L’ARCHITECTE fournira les exemplaires du dossier demandés par les services administratifs, ainsi que deux exemplaires, et une clé USB au format DWG (plans) et .doc (notices) pour le PROMOTEUR.

Postérieurement au dépôt du permis de construire et de démolir, l’ARCHITECTE suivra l’instruction et assistera le PROMOTEUR dans ses rapports avec l’Administration jusqu’à l’obtention du permis de construire purgés de tous recours. Il fournira notamment dans les meilleurs délais les pièces complémentaires, qui pourraient être demandées au cours de l’instruction du permis de construire ou de démolir.

Le PROMOTEUR informe l’ARCHITECTE de toute correspondance avec l’administration et, dès réception du permis de construire, et du permis de démolir le cas échéant, lui en transmet une copie et procède aux affichages réglementaires.

### 4. Etablissement des Plans de Vente – Architecture d’intérieure

L’ARCHITECTE établit les plans de vente côtés pour chaque lot privatif, chacun au format A3 avec indication de la surface utile de chaque lot, des surfaces annexes ainsi que de la situation et de l’exposition du lot.

L’ARCHITECTE établit le projet d’architecture intérieure comprenant carnet de décoration des parties communes (hall, paliers, sanitaires) et privatives, perspectives intérieures, ainsi que des propositions d’aménagements des lots (space-planning).

## PHASE 2

### 1. Etudes projet de conception générale (PCG)

Le lancement de la phase 2 devra impérativement faire l’objet d’un Ordre de Service écrit du PROMOTEUR.

Après obtention du permis de construire, et prenant en compte les observations formulées dans celui-ci, l’ARCHITECTE établira les documents suivants :

* Plans, coupes et élévations au 1/100e et 1/50e précisant les formes des différents éléments de la construction, la nature et les caractéristiques de matériaux et les conditions de leur mise en œuvre en collaboration avec les B.E.T. et l’Economiste ;
* Tous détails significatifs de conception architecturale au 1/20e ou au 1/10e si nécessaire ;
* Mise à jour de l’ensemble des documents réalisés lors de l’APD, et tout particulièrement des tableaux de surfaces ;
* Les plans de vente côtés pour chaque lot, chacun au format A3 avec indication de la surface utile, des surfaces annexes ainsi que de la situation et de l’exposition du lot.
* Carnet de détails au 1/50e avec en particulier :
* Tous les détails de façade, notamment : corniches, encadrements, appuis de baies, appareillages des matériaux, couronnements, acrotère, balcons, barres d’appuis, garde-corps, menuiseries extérieures, occultation, …
* Tous les détails de charpente et couverture, notamment : chêneaux, appuis, noues et arêtiers, terrasses accessibles, relevés, …
* Tous les détails concernant les parties communes, notamment : portes d’entrée, halls, boîtes aux lettres, tapis brosse, cages d’escaliers, paliers d’étages, gaines techniques et locaux techniques communs …
* Tous les détails des parties privatives, notamment : pièces d’eau, implantation des gaines techniques sur indication des BET, sanitaires, revêtements de sols et de murs …

Le BET FLUIDES établira les documents suivants :

* notes de calcul, Plans-guides, DPGF et établissement de CCTP des lots techniques (électricité C Forts, C faibles, chauffage, ventilation, plomberie (AEP, EU, EV, EP), en conformité avec la règlementation et permettant d’atteindre les objectifs environnementaux du projet défini au programme.
* Tous les calculs de Simulation Thermique dynamique (STD) et calculs de FLJ de certains locaux nécessaires aux exigences du référentiel QEB.

L’ARCHITECTE participera avec les BET, géomètres, concessionnaires ou services publics à l’ensemble des réunions de synthèse technique.

En tant que pilote de la conception, il organise les réunions de mise au point et établit les comptes-rendus correspondants, incluant la mise à jour du tableau de suivi environnemental de la démarche QEB.

Il adapte son projet en fonction des demandes du PROMOTEUR, de la collectivité et des Personnes Publiques associées au Projet.

L’ensemble de ces documents et ceux fournis par les BET et l’Economiste doit permettre aux entreprises consultées de définir sans ambiguïté la nature, la qualité et les limites de leurs fournitures.

La rédaction des CCTP n’est pas prévue au présent contrat ; elle est confiée à l’économiste.

La phase PRO constitue la validation définitive des caractéristiques fonctionnelles, dimensionnelles et de positionnement de tous les éléments de l’ouvrage.

Le Promoteur s’assure de la présence du bureau de contrôle aux réunions d’étude avec l’équipe de conception.

## PHASE 3

1. Direction de l’Exécution des Travaux (D.E.T.) -

Le lancement de cet élément de mission devra impérativement faire l’objet d’un Ordre de Service écrit du Promoteur.

Au titre de cette mission, l’Architecte assurera :

* La responsabilité de la conformité des études d’exécution, ainsi que des travaux exécutés, par rapport aux prescriptions du marché de travaux TCE, des permis de construire et de leurs modificatifs éventuels,
* La coordination des intervenants de la maîtrise d'œuvre quant à la réalisation de leurs missions (VISA, contrôle architectural, notes de calcul, AOR). L’Architecte sera le relais entre le Promoteur et les BET (dans la limite des pouvoirs qui leur sont donnés, les contrats des BET n’étant pas liés à celui de l’Architecte).
* La vérification que l’implantation des ouvrages a bien été réalisée par un géomètre expert (désigné par l’entreprise générale).
* Vérification de la prise en compte par l’entreprise générale des règles de l’art et précautions de nature à éviter des troubles anormaux du voisinage.
* L'organisation et la direction des réunions de chantier « maîtrise d’œuvre » et entreprise générale ainsi que la rédaction et la diffusion des comptes-rendus de chantiers. Ces rendez-vous de chantiers sont distincts des rendez-vous de pilotage de coordination assurés par le pilote et de synthèse assurés par l’entreprise générale.
* L'assistance au Promoteur si nécessaire lors de réunions avec son (ses) client(s).
* Le Suivi des modifications et des évolutions du projet avec mise à jour des plans d’architecte.
* L’alerte du promoteur sur le respect des délais. Les plannings sont fournis et présentés par l’Entreprise Générale.
* Il établit les attestations d’avancement des travaux servant à l’établissement des appels de fonds.

**Evolution de la mission en phase chantier :**

Les travaux modificatifs peuvent être de deux types :

1. Travaux d'adaptation ou de modifications de prestations n'entraînant pas de reprise d’études ou n'ayant pas d'incidence financière vis-à-vis du (des) clients du Promoteur.

=> La mission de DET de ces travaux est comprise au présent contrat.

1. Travaux modificatifs nécessitant des études de conception.

=> Ils seront gérés selon le circuit suivant :

* Réception par le Promoteur de la demande de travaux d'aménagements ou de travaux supplémentaires ;
* Transmission à l’Architecte pour étude.
* Transmission au Promoteur de la proposition d’honoraires complémentaires de l’architecte selon l’importance des modifications.
* Transmission de l’étude de l’Architecte à l'Entreprise pour chiffrage.
* Proposition par l’Entreprise au Promoteur de la solution chiffrée (intégrant les frais d'études de conception)
* Présentation du Promoteur à son client de la solution chiffrée avec l’appui de l’Architecte si nécessaire.
* Après accord client, ordre de service du Promoteur à l'entreprise et à l’Architecte pour la réalisation et le suivi d'exécution des travaux.

REPRESENTATION : Pour la réalisation de l’ensemble de la mission de DET, l’Architecte  désignera un représentant qualifié assurant la direction des travaux et disposant d’une expérience minimum dans cette fonction.

Aucun travail supplémentaire ou modification ne pourra être commandé par l’Architecte  sans accord préalable du Promoteur qui établira l’ordre de service correspondant.

L’Architecte  s’interdit d’apporter en cours d’exécution toute modification à la conception architecturale du projet sans avoir obtenu l’accord préalable du Promoteur.

### 2. Assistance à la réception des travaux (A.O.R.), la garantie de parfait achèvement et l’obtention du certificat de conformité

**A.O.R. :**

Le PROMOTEUR réceptionne les travaux conformément à l’article 3 du décret du 3 janvier 1977.

L’ARCHITECTE réalise la visite du contrôle architectural.

Il assiste le PROMOTEUR afin de dresser la liste des réserves relative aux Corps d’Etat Architecturaux et des lots Techniques en relation avec le BET FLUIDES.

Il relève toute non-conformité susceptible de gêner l’obtention du certificat de conformité.

La réception des ouvrages intervient à la demande de la partie la plus diligente. Elle est prononcée par le maître d’ouvrage avec ou sans réserves et constitue la date de départ des délais des responsabilités et garanties légales.

**Certificat de conformité**

Le PROMOTEUR signe la(les) Déclaration(s) d’Achèvement des Travaux qu’il transmet au service compétent. Il réalise le suivi de l’instruction de la conformité jusqu’à obtention du (des) certificat(s) de conformité de l’opération.

Si nécessaire, l’ARCHITECTE assiste le PROMOTEUR pour l’obtention du (des) certificat(s) de conformité, et réalise le(s) permis de construire modificatif(s) de régularisation éventuellement nécessaire(s) à l’obtention du (des) certificat(s).

**Parfait achèvement**

L’ARCHITECTE et le BET Fluides assiste le PROMOTEUR sur demande de ce dernier pour la résolution de réclamations du ou des propriétaire(s) de l’immeuble pendant l’année de parfait achèvement pour les sujets inscrit dans le périmètre de sa mission.

Une telle assistance ne pourra intervenir gratuitement en cas d’expertise judiciaire diligentée à la demande d’un ou des propriétaires de l’immeuble au titre de la garantie de parfait achèvement.

## 3. Dossier des Ouvrages Exécutés (D.O.E.)

L’ARCHITECTE collecte auprès de l’Entreprise Générale les plans des ouvrages qu’elle a réalisés et réalise la mise à jour de ses propres plans. Il remet au PROMOTEUR cinq exemplaires papiers des plans conformes à l’exécution et un support informatique en format DWG.

Il collecte aussi auprès du BE Fluides l’ensemble des documents (plans, notices techniques) à joindre au DOE.

# REMUNERATION

Les honoraires sont librement négociés entre les parties au présent Contrat selon les modalités suivantes :

## **Rémunération de l’ARCHITECTE**

Pour l’ensemble de la mission, l’ARCHITECTE percevra une rémunération globale et forfaitaire de :

200 000 € H.T. (Deux cent mille euros hors taxes).

Le prix ci-dessus est ferme, non actualisable et non révisable.

Laquelle se décomposera de la façon suivante :

- phase 1 : 60 000 € H.T.

- phase 2 : 70 000 € H.T.

- phase 3 : 70 000 € H.T.

Cette rémunération sera majorée du « complément de prix » prévue ci-dessous correspondant au surcoût des assurances personnelles de l’ARCHITECTE, dans le cas où le montant de référence des travaux serait augmenté à la marge.

Le complément de prix éventuel sera calculé suivant la formule de calcul suivante :

Complément de prix = (Coût travaux final déclaré par le PROMOTEUR – Budget Prévisionnel) x Taux d’assurance, avec :

* Budget prévisionnel des travaux : 4 000 000 € HT
* Taux du contrat d’assurance de l’ARCHITECTE : **4.465 0/00 (millièmes)**

## **Règlement des honoraires**

Le règlement des sommes dues à l’ARCHITECTE fera l’objet d’acomptes en fonction de la nature des éléments de mission réalisés et de la répartition jointe en annexe 2 au présent contrat. Le paiement des honoraires se fera par chèque ou par virement et devra intervenir dans un délai deTRENTE (30) JOURS à compter de la date de réception de la facture.

L’échéancier des paiements est présenté en annexe 2 au présent contrat.

En cas de retard de plus de 30 JOURS dans le règlement d’un acompte sur le délai fixé ci-dessus, l’ARCHITECTE pourra interrompre les études après en avoir avisé le PROMOTEUR par lettre recommandée, une semaine avant l’interruption effective.

Les délais de remise des études seront alors automatiquement prolongés du nombre de jours calendaires compris entre la date d’envoi de la lettre recommandée ci-dessus et la date du versement.

En plus des honoraires déterminés ci-dessus, le PROMOTEUR versera à l’ARCHITECTE la T.V.A. au taux en vigueur lors de la facturation.

Tout retard de règlement ouvre droit au paiement d’une indemnité de retard de 3.5 dix millième du montant hors taxe de la facture par jour calendaire. Cette indemnité est due sans mise en demeure préalable.

# DELAIS PREVISIONNEL DE L’OPERATION

|  |  |
| --- | --- |
| Phase 1 : Faisabilité, Esquisses APS, APD | Octobre-Novembre 2019 |
| Phase 1 : Permis de construire | Décembre 2019 |
| Phase 2 : Etudes Projet de conception générale | Octobre 2020 – Février 2021 |
| Phase 3 : Réalisation des travaux | Printemps 2021, Délai prévisionnel = 18 mois. |

Un planning détaillé sera établi par le PROMOTEUR en collaboration avec l’ensemble de la Maîtrise d’œuvre au démarrage de chaque Phase et deviendra contractuel après diffusion.

En cas de modification du programme par le promoteur, le présent délai sera augmenté du temps nécessaire à l’établissement des plans modificatifs et à la réalisation des travaux.

# MODIFICATION DU PROJET

Dans le cas où une (des) modification(s) apportée(s) au projet initial nécessitait le dépôt d’un permis de construire modificatif avant ou en cours de chantier, l’ARCHITECTE devra sans délais en faire part au PROMOTEUR.

De même, sont inclus dans le contrat un permis de construire modificatif pour prendre en compte les éventuelles modifications apportées en phase projet afin d’obtenir la conformité administrative des ouvrages exécutés sauf si le projet est modifié de façon substantielle par le promoteur.

Toutes autres modifications demandées en cours d’étude par le PROMOTEUR qui obligeraient à la réalisation d’un permis de construire modificatif feront l’objet d’un O.S. particulier ouvrant droit à rémunération.

# DOSSIERS A FOURNIR

L’ARCHITECTE est tenu envers le PROMOTEUR de remettre un dossier complet en tirage papier et sur support informatique de l’ensemble du projet au format DWG (plans) et .doc (notices) à chacun des stades de l’étude.

# ROLE DU PROMOTEUR

Le PROMOTEUR s’engage à fournir à l’ARCHITECTE tous les renseignements administratifs, juridiques et techniques nécessaires pour l’accomplissement de sa mission. L’ARCHITECTE devra sans délais demander au PROMOTEUR les éléments non encore fournis par celui-ci, mais qui sont indispensables à la bonne réalisation de sa mission.

Le PROMOTEUR signera toutes demandes nécessaires à l’obtention des autorisations administratives ou autres et exercera personnellement, le cas échéant, toutes voies de recours contre l’administration ou les tiers.

Les documents administratifs et techniques concernant la conception et la réalisation des travaux seront transmis à l’ARCHITECTE par le PROMOTEUR.

Le maître d’ouvrage examine en vue de leur approbation les documents que lui soumet l’architecte à chaque phase d’étude.

Cette approbation vaut acceptation par le maître d’ouvrage de l’avancement de la mission et des honoraires correspondant et vaut ordre de poursuivre la mission.

# ROLE DE L’ARCHITECTE

L’ARCHITECTE devra faire toute diligence pour assurer le respect du règlement de construction des bâtiments et en particulier se soumettre au contrôle du respect des règlements de construction de l’Administration.

L’ARCHITECTE, en étroite liaison avec le bureau de contrôle devra faire assurer le respect de la réglementation s’appliquant à l’ouvrage à construire.

De manière générale, l’ARCHITECTE assume les responsabilités professionnelles correspondant aux éléments de missions qui lui sont confiés, mais ne peut être rendu responsable des fautes du PROMOTEUR, des entreprises, des tiers, à quelque titre qu’ils interviennent.

Enfin, l’ARCHITECTE devra respecter les objectifs programmatiques (et tout particulièrement tenir compte du coût d’objectif, des délais des phases de conception, des objectifs environnementaux et de sécurité en phase conception) fixés par le PROMOTEUR.

# BUREAU de CONTROLE

Le PROMOTEUR fait appel au bureau de contrôle technique BUREAU VERITAS qui a pour mission de contribuer à la prévention des différents aléas techniques.

Le bureau de contrôle devra faire assurer le respect de la réglementation s’appliquant à l’ouvrage à construire.

Le contrôleur technique donne notamment son avis sur la solidité des ouvrages et sur la sécurité des personnes.

Le PROMOTEUR demande au contrôleur technique de communiquer ses avis et comptes rendus à l’architecte et à lui-même.

Pour le projet objet des présentes, le PROMOTEUR confiera au bureau de contrôle les missions suivantes : LP, PV, PS, SEI, STI, F, PHA, TH, HAND

Ainsi que la mission de délivrance de l’attestation de conformité à la réglementation handicapée.

# CSPS

Conformément aux articles L. 235-1 et suivants et R. 238-1 et suivants du Code du Travail, le PROMOTEUR désignera pour l'opération objet du présent contrat un coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé (ci-après le Coordonnateur).

Le PROMOTEUR communiquera à l’ARCHITECTE le nom du Coordonnateur de sécurité affecté à cette opération.

A cette fin, l’ARCHITECTE :

* Permettra au Coordonnateur d'assister à toutes les réunions organisées par lui dès la phase de conception ;
* Tiendra compte des observations du Coordonnateur et en référera sans délai au PROMOTEUR en cas de désaccord ou de difficultés particulières ;
* Répondra aux demandes du Coordonnateur pour l'élaboration du DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE (D.I.U.O.) et vérifiera la conformité du D.I.U.O. à son propre D.O.E., avant remise du D.I.U.O. au PROMOTEUR.

L’ARCHITECTE s'engage par ailleurs, après agrément du projet par le Coordonnateur, à ne préconiser aucune novation dans l’exécution de ses missions pouvant remettre en causes les dispositions arrêtées en matière d'hygiène et de sécurité sans en référer préalablement au Coordonnateur.

# PROPRIETE ARTISTIQUE ET INTELLECTUELLE

L’ARCHITECTE conserve l’entière propriété intellectuelle et artistique de ses plans, études, avant projets, croquis, maquettes et l’exclusivité de ses droits de reproduction et de représentation, sauf en ce qui concerne les éléments graphiques devant faire l’objet d’une exploitation publicitaire dans le cadre de la commercialisation du programme, ou ceux nécessaires pour la publication par le PROMOTEUR de référence(s) ou de visuel(s) de l’opération sur quelque support que ce soit.

Le promoteur s’engage à mentionner le nom de l’Architecte dans toutes les publications ou références qu’il fera du projet.

# RESILIATION

## Résiliation à l’initiative du PROMOTEUR

Résiliation fautive :

Le PROMOTEUR pourra prononcer la résiliation de plein droit du Contrat, sans indemnités pour l’ARCHITECTE, en cas de manquement grave par l’ARCHITECTE à ses obligations, à compter de la mise en demeure effectuée par lettre recommandée avec avis de réception restée infructueuses dans un délai de 10 jours ouvrés. Est notamment touché par ces dispositions le cas où l’ARCHITECTE ne remplirait pas ses obligations prévues au titre des articles « Assurances » et « Confidentialité ».

Résiliation non fautive :

Le PROMOTEUR est également fondé à résilier de plein droit le Contrat, sans encourir de responsabilité envers l’ARCHITECTE par simple notification écrite à l’adresse de ce dernier :

* Cas 1 : en cas d’ouverture d’une procédure de redressement ou liquidation judiciaire à l’encontre de l’ARCHITECTE ou tout autre décision judiciaire ayant un effet équivalent et, dans les cas prévus par la loi, après silence ou refus d’opter pour la continuation du Contrat par l’administrateur ou le liquidateur judiciaire ;
* Cas 2 : en cas de cessation par l’ARCHITECTE de ses activités ;
* Cas 3 : en cas d’abandon du projet par le PROMOTEUR

Dans les cas 1 et 2, l’ARCHITECTE conservera, à titre d’indemnité forfaitaire et libératoire, l’ensemble des sommes déjà versées par le PROMOTEUR auxquelles s’ajoutera, au prorata de ce qui est réalisé au moment de l’abandon, les honoraires des missions entamées, dont l’Ordre de Service aura été effectivement délivré, et non encore payées.

Dans le cas 3, les parties conviennent que l’ARCHITECTE percevra du PROMOTEUR et à l’exclusion de toute autre rémunération une indemnité forfaitaire et libératoire calculée comme suit :

* Avant obtention du permis de construire purgé du recours et du retrait : [prorata de l’avancement des études phase 1]\*[I] - les sommes déjà perçues par l’ARCHITECTE ;
* Dès obtention du permis de construire purgé du recours et retrait, et avant délivrance de l’OS de la phase 2 : [I] – les sommes déjà perçues par l’ARCHITECTE ;
* Après délivrance de l’OS phase 2 et avant délivrance de l’OS phase 3 : [I] + [prorata de l’état d’avancement des études phase 2] – les sommes déjà perçues par l’ARCHITECTE ;
* Après délivrance de l’OS phase 3 : prorata des études réalisées, toutes phases confondues, les sommes déjà perçues par l’ARCHITECTE.

Pour le présent contrat, l’indemnité I s’élève à 35 000 € HT.

## Résiliation à l’initiative de l’ARCHITECTE

L’ARCHITECTE pourra prononcer la résiliation du Contrat en cas de manquement grave par le PROMOTEUR de ses obligations, et après mise en demeure restée infructueuses dans un délai de 10 jours ouvrés.

# ASSURANCES

## **Assurances de l’ARCHITECTE**

L’ARCHITECTE confirme qu’il est titulaire des polices d’assurance suivantes le garantissant (et s’appliquant y compris du fait de ses sous-traitants) pour les risques inhérents à l’exercice de sa profession et s’appliquant aux missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

**1) Dommages Après Réception**

L’ARCHITECTE doit justifier qu’il est titulaire des contrats d’assurances garantissant :

**1- 1.** Sa Responsabilité Civile Décennale au sens des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 2270 du Code Civil conformément à l’article L 241-1 du Code des assurances et aux clauses types prévues à l’Annexe 1 de l’article A 243-1 du Code des Assurances,

Ce contrat devra également garantir les dommages aux ouvrages existants avant l’ouverture du chantier qui, totalement incorporés dans l’ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles, conformément à l’ordonnance n° 2005 – 658 du 8 juin 2005.

Ce contrat d’assurance doit apporter un montant de garantie minimum de 1.500.000 € pour l’ARCHITECTE et par sinistre, avec abrogation de toute règle proportionnelle.

**1- 2.** La garantie de bon fonctionnement des éléments d’équipement au sens de l’article 1792-3 du Code Civil

**1- 3.** Les dommages causés aux parties anciennes de la construction sur, sous ou dans lesquelles sont réalisés les travaux neufs et n’entrant pas dans le champ d’application de l’ordonnance n°2005 – 658 du 8 juin 2005.

**2) Dommages Avant Réception**

L’ARCHITECTE doit justifier qu’il est titulaire de contrats d’assurances garantissant :

**2- 1** Les conséquences de ses erreurs de toute nature avant réception au regard de l’ouvrage, y compris les conséquences des erreurs sans désordre en ce qui concerne les dommages affectant l’ouvrage objet du contrat

**2- 2** Les dommages causés aux parties anciennes de la construction sur, sous, ou dans lesquelles sont réalisés les travaux neufs ainsi qu’aux biens mobiliers s’y trouvant

**3) Autres Assurances de l’ARCHITECTE**

L’ARCHITECTE déclare par ailleurs être titulaires des contrats d’assurance garantissant toutes les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile lui incombant et notamment :

La responsabilité civile professionnelle et/ou contractuelle et/ou délictuelle en raison de dommages corporels, matériels et/ou immatériels consécutifs et/ou non consécutifs à des dommages corporels et/ou matériels causés aux tiers (y compris notamment le PROMOTEUR), tant avant qu’après réception, et ce de façon conforme aux dispositions de la loi n°2003 - 706 du premier août 2003.

## **Assurance des** **sous-traitants de l’ARCHITECTE**

L’ARCHITECTE s’engage à soumettre contractuellement ses sous-traitants aux mêmes responsabilités que s’ils étaient liés directement au PROMOTEUR par un contrat de louage d’ouvrage, notamment les responsabilités découlant des articles 1792 et suivants du Code Civil.

L'ensemble des obligations énoncées à l’article « 13.1. Assurances de l’ARCHITECTE » du présent contrat s'impose aux éventuels sous-traitants de l’ARCHITECTE, à l’unique exception du montant de garantie apporté par leur contrat d’assurance de responsabilité décennale qui pourra être inférieur au montant indiqué au 1.1 ci-dessus.

L’ARCHITECTE devra alors communiquer au PROMOTEUR l'intégralité des attestations d'assurance fournies par ses sous-traitants.

## ***Justifications de l’Assurance***

*Le respect par l’ARCHITECTE des obligations visées aux articles ci-dessus constitue un préalable à la passation du présent contrat.*

L’ARCHITECTE devra remettre au PROMOTEUR les attestations d’assurance garantissant les risques visés aux dispositions ci-dessus. Ces attestationsdoivent émaner directement de la compagnie d’assurance concernée et non d’un intermédiaire d’assurance.

Les polices doivent être en vigueur avant le commencement de la mission de l’ARCHITECTE.

Le PROMOTEUR se réserve le droit de ne pas effectuer les règlements de l’ARCHITECTE si celui-ci ne produit pas les attestations et justificatifs correspondants.

Par ailleurs, l’ARCHITECTE s’engage à notifier tout changement concernant ses contrats d’assurance (changement d’assureur, nature et montants des garanties, franchises...) ainsi que tout fait de nature à entraîner la suspension ou la résiliation de ses différentes polices.

Il s’engage également à déclarer à ses assureurs, dans les délais requis, tous événements ou réclamations susceptibles d’entraîner l’application de ses polices d’assurance.

## **Assurances souscrites par le PROMOTEUR**

**1) Assurance Dommages Ouvrage.**

Le PROMOTEUR souscrit à ses frais, pour son compte ainsi que pour celui des propriétaires successifs de l’Ouvrage, une police Dommages Ouvrage répondant à l’obligation prévue par la Loi 78-12 du 4 Janvier 1978.

**2) Assurance Tous Risques Chantier**

Le PROMOTEUR se réserve le droit de souscrire, tant à son profit qu’à celui de l’ensemble des traitants et sous-traitants, une police de type Tous Risques Chantier garantissant l’ensemble des risques accidentels en cours de construction.

**3) Dispositions Communes**

La souscription par le PROMOTEUR de ces garanties n’exonère en aucune façon l’ARCHITECTE de ses risques et responsabilités et ne le dispense pas de souscrire les assurances complémentaires qu’il jugerait nécessaires.

# CONFIDENTIALITE - EXCLUSIVITE

L’ARCHITECTE s’engage à conserver comme strictement confidentiel l’ensemble des documents (contrats, plans, informations, constitution de l’équipe…) relatifs au PROMOTEUR et au Projet dont il aurait eu connaissance à l’occasion de sa mission, sauf si lesdites informations sont de notoriété publique, de diffusion antérieure à la signature des présentes ou strictement nécessaire à l’accomplissement de sa mission (échanges avec les BET du projet notamment).

D’autre part, l’ARCHITECTE s’interdit de participer, avec une autre personne que le PROMOTEUR, directement ou indirectement, seul ou en participation avec des tiers au programme immobilier objet des présentes.

# SUBSTITUTION

Le PROMOTEUR se réserve le droit de se substituer, dans ses droits et obligations nés du présent contrat, et pour la réalisation de tout ou partie de cette opération, toute personne physique ou morale de son choix.

Cette substitution fera l’objet d’un avenant à la présente convention.

# LITIGES

Tous litiges soulevés par l’inexécution des clauses et conditions des présentes seront résolus à l’amiable ; à défaut, les parties conviennent de soumettre leur différend à la juridiction du tribunal de Commerce de Lyon.

Droit de rétention l’architecte attend sur les plans et études que sur les documents qui lui ont été confiés par le maître de l’ouvrage, un droit de rétention jusqu’au règlement effectif de ses honoraires et des éventuels intérêts de retard exigible, à condition qu’un lien de connexité soit établi entre les pièces retenues et les honoraires exigés.

# ELECTION DE DOMICILE

Pour l’exécution du présent Contrat, les Parties déclarent faire élection de domicile en leur siège et domicile respectifs.

Fait à LYON, le 16 décembre 2019

(en deux exemplaires originaux)

Pour l’ARCHITECTE, Pour lePROMOTEUR**,**

**SOHO-ATLAS BMB IMTERVAL**

**Monsieur Olivier TISSOT Monsieur Pierre MOUTON**

**Monsieur Patrick MITON**