

CONTRAT DE MAITRISE D'ŒUVRE



Adresse de construction

La Ricolais

35720 Saint Pierre de Plesguen

Maître d'ouvrage :

Nom : Gauvin Mickaël et Le Bigot Noémie

Adresse : Coulon, 35160 Montfort Sur Meu

- La société **A³ Bureau d'Etudes**, société à responsabilité limitée au capital de 5000 euros, dont le siège social est situé au 1 Allée des Etablettes 35850 GEVEZE, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Rennes sous le numéro Siret: 509 464 624 00048, représentée par son dirigeant, Monsieur GILBERT Yves-Marie, Ci-après désigné « Le maître d'œuvre »

D'une part, et,

D'autre part,

M et Mme Gauvin Mickaël - Le Bigot Noémie

Ci-après désigné « Le Maître d'ouvrage »

Après avoir exposé que :

La société **A³Bureau d'Etudes** a développé des compétences techniques en matière d'assistance aux personnes qui souhaitent construire leur maison.

M et Mme Gauvin - Le Bigot ont désiré bénéficier des services de la Société **A³ Bureau d'Etudes** dans le cadre de leur projet de construction d'une maison individuelle à l'adresse suivante : La Ricolais, 35720 Saint Pierre de Plesguen.

La société **A³Bureau d'Etudes** ayant accepté de mettre des services à leur disposition, les parties se sont rapprochées pour définir et arrêter les termes et conditions de leur collaboration dans le cadre de la présente convention.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 – NATURE DE LA CONVENTION

La société **A³Bureau d'Etudes** s'engage à apporter son assistance au maître de l'ouvrage en qualité de prestataire de service indépendant dans le cadre d'un contrat d'entreprise de droit privé.

Elle assumera, à ce titre, une obligation de moyens à l'égard du maître de l'ouvrage.

ARTICLE 2 – OBJET DE LA CONVENTION

Par les présentes, la société **A³ Bureau d'Etudes** s'engage à apporter au maître de l'ouvrage, son assistance dans le cadre des différentes phases d'un projet de construction d'une habitation individuelle, à savoir :

Etudes préliminaires
Avant-projet, dossier et permis de construire
Projet et dossier de consultation des entreprises
Appels d'offres et mise au point des marchés
Coordination et réception de l'ouvrage

Les tâches que la société **A³ Bureau d'Etudes** devra exécuter pour le compte du maître de l'ouvrage sont précisément définies ci-après :

ETUDES PRELIMINAIRES :

Le maître d'œuvre analyse le programme défini par le maître de l'ouvrage, visite les lieux, prend connaissance des données juridiques et financières qui lui sont communiquées par le maître de l'ouvrage et fait à cette occasion toutes les observations utiles.

Le maître de l'ouvrage devra avoir préalablement défini son projet et l'enveloppe financière dont il dispose.

Il devra être propriétaire du terrain sur lequel les travaux seront réalisés et le justifier par une attestation qui sera jointe aux présentes. Dans le cas contraire, il devra fournir toute autorisation et accords formels et circonstanciés du propriétaire et justifier de la propriété de ce dernier.

En outre, sous son entière responsabilité, le maître de l'ouvrage fournira à la société **A³ Bureau d'Etudes** les renseignements et documents suivants se rapportant au terrain sur lequel sera construite la maison :

- levés du géomètre,
- levés des bâtis et héberges,
- certificat d'urbanisme,
- résultat et analyse des sondages des sols,
- règlement de copropriété,
- règlement du lotissement, et cahier des charges,
- études du sol en cas d'assainissement individuel,
- cahier des recommandations paysagères et architecturales

Tous ces documents devront être établis par des personnes habilitées : géomètre, notaires, ou experts aux frais du maître de l'ouvrage qui répondra seul, vis-à-vis des tiers, de son droit de construire.

Par ailleurs, suivant la nature du terrain, le maître de l'ouvrage fera procéder à ses frais à une reconnaissance du sous-sol. Celle-ci permettra de déterminer le type de fondations et d'en inclure le coût dans le cadre du prix global.

yao NCB MG

Dans l'hypothèse où le maître de l'ouvrage ne fournirait pas les documents susvisés et notamment les études de sol, il décharge expressément le maître d'œuvre de toute responsabilité liée à la non fourniture de l'un de ces documents et des conséquences y afférentes, comme par exemple la nature particulière du sol.

AVANT-PROJET :

La Société **A³ Bureau d'Etudes** consulte les services administratifs compétents, établit les documents graphiques et pièces écrites nécessités par le projet du maître de l'ouvrage, à savoir :

- plan de situation,
- plan de masse
- plans des niveaux, coupes et élévations
- descriptifs sommaires tous corps d'état
- estimation provisionnelle du coût des travaux.

Le maître de l'ouvrage s'oblige à examiner les dispositions de l'avant-projet et leur conformité avec les exigences fonctionnelles et financières.

DOSSIER DU PERMIS DE CONSTRUIRE :

Elaboration du dossier :

La société **A³ Bureau d'Etudes** établit les documents graphiques et pièces écrites nécessaire au dépôt de la demande de permis de construire suivant la réglementation en vigueur. (Actuellement, elle établit les pièces et documents suivants : plan de situation, plan de masse, plan des niveaux, coupes et façades, volet paysager, notice paysagère)

Dépôt du dossier :

La société **A³ Bureau d'Etudes** établit la demande et constitue le dossier suivant la réglementation en vigueur.

Le maître de l'ouvrage s'oblige à signer tous les documents nécessaires ainsi que les pièces graphiques. Cette formalité vaut approbation par lui du dossier d'avant-projet.

La société **A³ Bureau d'Etudes** assiste le maître de l'ouvrage dans ses rapports avec l'administration lors du dépôt du permis de construire. Le maître de l'ouvrage s'engage à informer la société **A³ Bureau d'Etudes** de toute correspondance avec l'administration.

Dès réception de l'obtention du permis de construire, le maître de l'ouvrage en transmet la copie à la société **A³ Bureau d'Etudes** qui procède à l'affichage réglementaire.

DOSSIER DE CONSULTATIONS DES ENTREPRISES – APPELS D'OFFRES – MISE AU POINT DES MARCHES :

La société **A³ Bureau d'Etudes** présente le projet à différents professionnels compétents pour réaliser les travaux prévus dans les études préliminaires. Elle transmet au maître de l'ouvrage les devis de ces entreprises.

Le maître de l'ouvrage choisit alors, sous son entière responsabilité, les professionnels avec lesquels il désire traiter. Un contrat se forme directement entre l'intervenant choisi et le maître de l'ouvrage, la société **A³ Bureau d'Etudes** n'étant pas partie au contrat. Une soumission de marché qui sera jointe aux présentes est ainsi signée entre le maître de l'ouvrage et le professionnel choisi.

La tâche de la société **A³ Bureau d'Etudes** est de présenter au maître de l'ouvrage différent professionnel capable d'exécuter les travaux nécessaires à la réalisation de son projet et à vérifier la conformité des travaux exécutés par les professionnels par rapport au permis de construire et aux règles de l'art.

La société **A³ Bureau d'Etudes** aura préalablement vérifié leur situation vis-à-vis des assurances de responsabilité professionnelle et décennale.

COORDINATION DES TRAVAUX :

La société **A³ Bureau d'Etudes** coordonne les travaux des différentes entreprises appelées sur le chantier. Elle provoque le cas échéant des rendez-vous de chantier afin de pouvoir conseiller utilement le maître de l'ouvrage.

RECEPTION DES TRAVAUX :

La société **A³ Bureau d'Etudes** établira la réception des travaux.

Un procès-verbal de réception avec apurement des comptes sera dressé pour chaque corps d'état.

ARTICLE 3 – OBLIGATIONS DU MAÎTRE DE L'OUVRAGE

Il est rappelé que le maître de l'ouvrage s'engage expressément à fournir, pendant toute la durée du contrat à la société **A³ Bureau d'Etudes**, toutes les informations, tous les renseignements, tous les documents et toute l'assistance raisonnable nécessaire pour lui permettre de réaliser l'objet du contrat et d'assurer, dans de bonnes conditions, la fourniture des prestations ci-avant visées à l'article 2 des présentes.

En outre, le maître de l'ouvrage s'oblige à signer et dater les dossiers établis par la société **A³ Bureau d'Etudes** lors de chaque étape. Cette formalité vaut approbation du maître de l'ouvrage sur les dossiers élaborés par la société **A³ Bureau d'Etudes** et devra être accomplie pour que la société **A³ Bureau d'Etudes** poursuive sa mission. Toute modification ultérieure demandée par le maître de l'ouvrage sera soumise aux dispositions de l'article 6 ci-après.

Par ailleurs, au cas où des vérifications et contrôles techniques s'avèreraient nécessaires, le maître de l'ouvrage s'oblige à en prendre l'initiative et à en supporter le coût.

-Il est rappelé au maître d'ouvrage que la localisation de la construction dans les départements 35, 44, 56 impose que ladite construction fasse l'objet d'un traitement préventif anti termites conforme aux obligations des décrets 2006-591 du 23 mai 2006, et arrêté du 27/06/2006, relatif à la protection des bâtiments contre les termites et autres insectes xylophages (article R112-2 à R112-4 du code de la construction et habitation). La réalisation de cette protection pourra être exécutée par une entreprise du choix du maître d'ouvrage, la dite protection ne sera toutefois pas exécutée dans le cadre du présent contrat de maîtrise d'œuvre.

Loi n°99-471 du 8 juillet 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages.

-Dommages subis par les objets mobiliers, aménagements et travaux non inclus dans les prestations dont la société **A³ Bureau d'Etudes** a la maîtrise d'œuvre. Il est expressément convenu que la société **A³ Bureau d'Etudes** ne peut juridiquement interdire au maître d'ouvrage d'entreposer avant la réception des travaux et/ou la remise des clés, des biens mobiliers (tels que cuisine aménagée, cheminée), de faire effectuer des aménagement et travaux ou suppléments de travaux à l'intérieur ou aux abords de la construction, objet du présent contrat. Toutefois il est bien entendu que la société **A³ Bureau d'Etudes** ne pourra être tenue responsable des dommages ou pertes subis par ces biens mobiliers ou aménagements ou travaux, y compris en cas de vol ou de disparitions desdits biens. Il appartient en conséquence au Maître d'ouvrage d'en assumer la responsabilité et de prendre toutes les précautions nécessaires pour s'en prémunir ou de souscrire des assurances adéquates, pour se couvrir des conséquences de tels dommages.

-Règlementation thermique 2012 : chaque projet est unique du fait, de son lieu de construction, de la nature et les caractéristiques des matériaux mis en œuvre, de son orientation géographique, de son mode de chauffage etc.... De ce fait, seule une étude thermique réalisée par un bureau d'Etude thermique pourra garantir le projet conforme à la réglementation en vigueur. Le Maître d'ouvrage s'engage donc à réaliser une étude thermique RT2012 et toutes les actions nécessaires à la validation de son projet par un bureau thermique compétent. Les documents seront mis à disposition de **A³ Bureau d'Etudes** afin de concevoir le projet de suivant les normes en vigueur.

ARTICLE 4 – REMUNERATION

1. Détermination du montant

En contrepartie des prestations visées à l'article 2 des présentes, la société **A³ Bureau d'Etudes** percevra une rémunération non révisable calculée en fonction du coût global des travaux (total sans honoraires), ceux-ci estimée à la somme de 141 600 Euros toutes taxes comprises (taux de TVA en vigueur 20.00%).

La rémunération des honoraires sera égale à 9700 € toutes taxes comprises au taux de 20.00 % soit 8078€ hors taxe.

Ce montant couvre les seules prestations définies au présent contrat. Les prix sont stipulés Hors Taxe et TTC

Les variations de taxes légales seront répercutées en fonction de la réglementation en vigueur.

2. Echelonnement des versements

Le maître de l'ouvrage s'acquittera des honoraires fixés ci-dessus dans les conditions suivantes :

Etudes :

-à la signature du contrat :	10%	808€	ht	970€	ttc 20.0%
-à la remise des documents :	15%	1212.50€	ht	1455€	ttc 20.0%
-au dépôt du permis de construire :	10%	808€	ht	970€	ttc 20.0%
-à la signature des marchés de travaux au démarrage des travaux:	35%	2829.20€	ht	3395€	ttc 20.0%
-au démarrage second œuvre, pose des menuiseries :	25%	2020.80€	ht	2425€	ttc 20.0%
-à l'assistance aux opérations de réception :	5%	404.20€	ht	485€	ttc 20.0%

3. Conditions de règlement

Le maître de l'ouvrage s'oblige à régler les factures d'honoraires de la société **A³ Bureau d'Etudes** dans les quinze jours de leur réception. Le taux de TVA est appliqué suivant le taux en vigueur à la signature du contrat. En cas de changement en cours de contrat, il serait appliqué sur les factures calculé à partir du montant hors taxe.

Tout défaut ou retard de paiement donnera automatiquement lieu, au bénéfice de la société **A³ Bureau d'Etudes** sans mise en demeure préalable, à la perception d'un intérêt de retard au taux mensuel de 2.5% ; sans préjudice du droit pour la société de résilier immédiatement le présent contrat, dans les conditions définies à l'article 12 ci-après, au tort du maître de l'ouvrage.

A défaut d'obtention du permis de construire, le présent contrat serait nul et non avenue.

ARTICLE 5 – FINANCEMENT

Le maître de l'ouvrage déclare avoir recours à un prêt pour financer totalement / en partie son projet de construction. (ou déclare ne pas avoir recours à un prêt pour financer son projet de construction : dans ce cas, insérer mention manuscrite du maître de l'ouvrage : « je soussigné, M Gauvin-Le Bigot reconnait avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des articles L 312-15 et suivants du code de la consommation »).

Le maître de l'ouvrage s'engage à déposer un dossier de financement auprès d'un organisme bancaire dans un délai maximum de 8 jours suivant la signature du présent contrat.

En cas d'obtention de son prêt, il devra justifier immédiatement à la société **A³ Bureau d'Etudes** de l'accord définitif de l'organisme concourant au financement. La société **A³ Bureau d'Etudes** ne commencera sa mission qu'après remise par le maître de l'ouvrage de cet accord définitif et de la preuve du déblocage des fonds.

Si le prêt sollicité n'était pas obtenu, le présent contrat serait nul et non avenue. Le maître de l'ouvrage s'engage néanmoins à justifier à la société **A³ Bureau d'Etudes** qu'il a accompli toutes les diligences requises pour obtenir ledit financement et que le refus de l'organisme financier n'est pas dû à sa propre carence. Toutes sommes préalablement versées par le maître de l'ouvrage à la SARL **A³ Bureau d'Etudes** ne seront en aucun cas restituées.

ARTICLE 6 – PRESTATIONS SUPPLEMENTAIRES :

Toute prestation supplémentaire à celles visées à l'article 2 ci-dessus et non expressément prévue audit article, qui pourrait être demandée par le maître de l'ouvrage en cours de contrat, donnera lieu à une facturation séparée, sur la base d'un devis préalable accepté.

-En tous les cas, dans la mesure où des modifications ou travaux supplémentaires sont imposés par une réglementation administrative nouvelle, le maître de l'ouvrage en supportera le coût.

ARTICLE 7 – DELAI ET REALISATION DES PRESTATIONS :

La société **A³ Bureau d'Etudes** s'engage à réaliser sa mission en respectant les délais suivants :

- études préliminaire : 1 mois
- avant-projet, dossier et permis de construire : 1 mois
- projet et consultation des entreprises : 2 mois (temps de l'instruction du permis de construire)
- chantier : après recours des tiers et suivant la date de démarrage fixée à l'issue de la consultation des entreprises, un planning prévisionnel sera effectué.

Les délais de chantier seront prorogés de plein droit dans les cas suivants :

- force majeure, intempéries, grève,
- modifications demandées par l'administration,
- modifications demandées par le maître de l'ouvrage,
- retard dans les paiements,
- retard imputable à d'autres professionnels.

ARTICLE 8 – ASSURANCE :

La société **A³ Bureau d'Etudes** déclare avoir souscrit les assurances suivantes :

- Responsabilité civile professionnelle
- Responsabilité civile décennale

La loi du 4 novembre 1978 fait obligation au maître de l'ouvrage, à l'exception de l'Etat lorsqu'il construit pour son compte, de souscrire une assurance Dommages-Ouvrage. Le maître de l'ouvrage fait son affaire personnelle de la souscription de cette assurance.

En tout état de cause, il devra être titulaire de cette assurance avant le démarrage des travaux.

ARTICLE 9 – DECLARATION D'INDEPENDANCE RECIPROQUE :

D'autres professionnels étant amenés à intervenir pour le compte du maître de l'ouvrage, la société **A³ Bureau d'Etudes** déclare et reconnait qu'elle est et demeurera avec ces autres professionnels, pendant toute la durée du présent contrat, un partenaire commercial et indépendant. En conséquence, elle assumera seulement les risques de sa propre exploitation et ne pourra être tenue responsable des fautes commises par d'autres intervenants.

ARTICLE 10 – TRANSMISSION DU CONTRAT :

Le présent contrat et les droits en résultant pourront être librement transférés par la société **A³ Bureau d'Etudes** à la personne ou à la société de son choix, sous réserve d'en avertir préalablement par tous moyens appropriés avec un délai de 15 jours, le maître de l'ouvrage et de lui fournir l'engagement écrit du successeur pressenti quant au respect des droits et obligations figurant au présent contrat et sa capacité à assurer, pour le compte du maître de l'ouvrage les prestations visées à obligation figurant au présent contrat dans des conditions au moins équivalentes à celle pratiquées par la société **A³ Bureau d'Etudes**.

Cette clause pourra notamment trouver à s'appliquer si, par suite de maladie, décès du personnel ou du dirigeant de la société ou pour toute autre raison, celle-ci se trouvait dans l'impossibilité d'achever sa mission vis-à-vis du maître de l'ouvrage.

ARTICLE 11 – SOUS-TRAITANCE :

Sans objet..

ARTICLE 12 – RESILIATION ANTICIPEE :

Le présent contrat pourra être résilié par l'une ou l'autre des parties, en cas d'inexécution de l'une quelconque des obligations incombant à l'autre partie aux termes de celui-ci.

La résiliation interviendra automatiquement de plein droit après une mise en demeure signifiée à la partie défaillante par lettre recommandée avec demande d'avis de réception indiquant l'intention de faire jouer la présente clause et restée sans effet.

En cas de résiliation à l'initiative du maître de l'ouvrage qui ne justifierait pas du comportement fautif de la société **A³ Bureau d'Etudes**, cette dernière aurait droit au paiement de ses honoraires qui lui auraient été versés si sa mission n'avait pas été prématurément interrompue.

En cas de résiliation à l'initiative du maître d'œuvre qui ne justifierait pas du comportement fautif de la part du maître d'ouvrage, ce dernier aurait donc droit au remboursement de 40 % de la partie des honoraires déjà versés.

ARTICLE 13 – DOCUMENTS ANNEXES :

De convention expresse entre les parties, les parties font respectivement éléction de domicile :

-pour la société au lieu de son siège social indiqué en tête des présentes,

-pour le maître de l'ouvrage, à l'adresse suivante : Coulon, 35160 Montfort Sur Meu

Toute modification devra être signifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'autre partie.

Fait à Montfort-sur-Meu
Le 10/10/2016
En deux exemplaires originaux

Nickel Gavin



LE BIGOT Noémie



 **A³ Bureau d'Etudes**
1 Allée des Etablettes
35850 GEVEZE
siret : 509 464 624 00048

Madame, Monsieur,

Vous avez fait appel à un Maître d'œuvre pour vous assister dans les démarches de construction de votre maison d'habitation. Nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez.

Vous trouverez ci-joint quelques informations importantes à prendre en compte et qui mettent en relief des points essentiels :

1- Implantation : vous devrez faire implanter votre maison sur votre terrain par un géomètre. (Facturation en dehors du contrat de maîtrise d'œuvre)

2- Un traitement anti-termites est obligatoire (décrets 2006-591 du 23 mai 2006, et arrêté du 27/06/2006, relatif à la protection des bâtiments contre les termites et autres insectes xylophages (article R112-2 à R112-4 du code de la construction et habitation). (Facturation en dehors du contrat de maîtrise d'œuvre)

2- L'enlèvement des terres excédentaires n'est pas prévu au descriptif initial.

3- Etude de sol :

-à défaut d'étude de sol, le devis de maçonnerie sera prévu de 2 rangs de 20 cm de haut en soubassement.

-bien évidemment, s'il y avait besoin de rangs supplémentaires afin de permettre d'assoir les fondations de la maison sur le bon sol (2Mpa), ils resteraient à la charge du Maître d'Ouvrage.

-Si besoin, et en fonction de la nature du terrain, il pourrait être exigé au Maître d'Ouvrage de fournir une étude précise du sous-sol du terrain.

4- Réglementation Thermique BBC RT 2012 et test d'étanchéité à l'air :

La nouvelle réglementation effective depuis le 01 janvier 2013 impose un niveau d'exigence **de mise en œuvre et d'isolation du bâti** dont les caractéristiques et mise en œuvre sont contrôlés par des organismes indépendants.

Les étapes :

-Avant le dépôt du permis de construire : **Etude Bbio.**

-Pendant l'instruction du permis : **Etude thermique RT 2012 validant la conception et choix techniques du projet**

-**Test d'étanchéité à l'air** au stade hors d'eau hors d'air.

-**Test final** d'étanchéité à l'air : après la réception des travaux

-**Contrôle** du respect des matériaux mis en œuvre. (Estimation à 168 € Ttc)

Dans cette démarche, le Maître d'œuvre s'engage à contrôler et à faire en sorte que les entreprises concernées par les marchés signés avec le maître d'ouvrage, respectent les normes de mise en œuvre, afin de répondre à l'exigence de la norme RT 2012.

Dans ce cas, le Maître d'œuvre ne saurait être porté responsable de défauts d'étanchéité à l'air causés par des intervenants extérieurs et ultérieurs (cas de meubles de cuisine accroché et fixés au mur, membrane d'étanchéité à l'air percée, mauvais calfeutrement de gaine, etc....) et non signataire d'un marché de travaux avec le maître d'ouvrage.

ASSURANCE DE DOMMAGES-OUVRAGE OBLIGATOIRE.

Assurance de dommages-ouvrage obligatoire

Ce jour : 10/10/2016 M et Mme Michael GAUVIN et Noémie LEBIGOT

demeurant à : 1, Pénit' Coeur 35160 Montfort-sur-Orne

dans le cadre du contrat nous liant à la société A³ Bureau d'Etudes, pour le projet de construction d'un pavillon

individuel situé à L'ARICOLATS 35720 Saint Pierre de Pleugny

.....

.....

.....

.....

déclarent avoir été informés et conseillés par la société A³ Bureau d'Etudes de l'obligation faite au maître de l'ouvrage, selon la loi du 4 novembre 1978, de souscrire une assurance dommages-ouvrage.

Se référer au code des assurances Construction : Art. L 242-1 et suivant Art. L 243-8

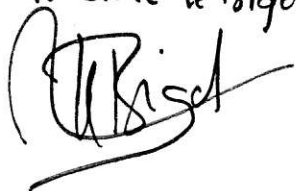
Fait en deux exemplaires.

Le Maître d'ouvrage

Michael GAUVIN



Noémie le Bigot



ACCESSIBILITE DES LOGEMENTS.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Ce jour : 10/10/2016 M et Mme Michael GAUVIN et Noémie LEBIGOT

demeurant à 16 bis rue de la Colonne 35160 Noalfont-sous-Ren

dans le cadre du contrat nous liant à la société A³ Bureau d'Etudes, pour le projet de construction d'un pavillon

individuel situé à La Ricolaie 35720 Saint Pierre de Pluzeran

.....

.....

.....

.....

déclarent que la construction de l'habitation est destinée à un usage de résidence principale.

déclarent que la construction de l'habitation n'est pas destinée à un usage de résidence principale.

Fait en deux exemplaires.

Le Maître d'ouvrage

Michael GAUVIN


Noémie Le Bigot
