

CONTRAT DE MAITRISE D'OEUVRE JURIDIQUE
--

Entre les soussignés :

- **L'ASL SIMON VOLLANT**

C/O Tourny Gestion ORI, 5 rue Vauban, 33000 Bordeaux

Représentée par son Président M.

Ci-après dénommé "le Maître d'Ouvrage"

D'une part,

Et,

- **L'AARPI Rivière Avocats Associés,**

1 rue Achard, 33300 Bordeaux

Représentée par Maître Emmanuelle Pouts Saint Germé

Ci-après dénommé « le maître d'œuvre juridique »,

D'autre part.

SOMMAIRE

Article 1. Objet du contrat	3
Article 2. Déroulement de la mission de maîtrise d'œuvre juridique	4
<i>La phase de conception du projet.....</i>	<i>4</i>
<i>La phase de réalisation du projet</i>	<i>4</i>
Article 3. Les honoraires du maître d'œuvre juridique	5
Article 4. Les responsabilités du maître d'œuvre juridique.....	5
Article 5. Les limites de la mission du maître d'œuvre juridique	6
<i>Limites relatives au projet.....</i>	<i>6</i>
<i>Limites relatives aux rapports avec les intervenants.....</i>	<i>6</i>
Article 6. Le terme de la mission.....	7
Article 7. Élection de domicile.....	7

EXPOSÉ PRÉALABLE

L'opération de restauration immobilière de l'immeuble ancien sis 13 place Simon Volland – 4 rue Molière à Lille (59000) est une opération immobilière dite complexe pour laquelle le maître d'ouvrage a sollicité le maître d'œuvre juridique aux fins de l'assister quant aux aspects juridiques et fiscaux.

Au terme d'une lettre d'éligibilité en date 13 novembre 2025, le maître d'œuvre juridique a confirmé l'éligibilité du projet de restauration au régime de droit commun dit des « déficits fonciers » sous réserve du respect d'un certain nombre de règles et procédures strictes dont la présente convention de maîtrise d'œuvre juridique a pour but de s'assurer.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit

Article 1. Objet du contrat

Le présent Contrat a pour objet de présenter la mission de maîtrise d'œuvre juridique consistant à s'assurer de la conformité du projet de restauration aux objectifs de la lettre d'éligibilité susvisée.

Ce projet consiste en la restauration de l'Immeuble ci-après cadastré en vue de la réalisation des travaux tels que définis à la déclaration préalable n° 059350 25 00716 (le « Projet ») obtenue le 13 juin 2025.

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	CONTENANCE		
			HA	A	CA
HW	56	4 RUE MOLIERE	00	01	82
HW	75	13 PLACE SIMON VOLLANT	00	01	61

De la même manière, la mission consiste à s'assurer que les travaux respectent :

- une augmentation de surface de plancher inférieure à 10 % ;
- une atteinte inférieure à 50 % des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;
- une atteinte inférieure à 50 % de la consistance des façades (hors ravalement) ;
- une atteinte inférieure aux deux tiers d'au moins un des éléments de second œuvre suivant :
 - planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage ;
 - huisseries extérieures ;
 - cloisons intérieures ;

- installations sanitaires et de plomberie ;
- installations électriques ;
- système de chauffage.
- de la dissociabilité technique des travaux ne pouvant respecter les critères ci-dessus.

Article 2. Déroulement de la mission de maîtrise d'œuvre juridique

Le maître d'œuvre juridique intervient dans le cadre d'un accompagnement en deux phases.

La phase de conception du projet

La mission du maître d'œuvre juridique comporte les prestations suivantes :

- L'étude de la faisabilité et du potentiel fiscal de l'immeuble ;
- La validation de l'organisation générale de l'opération ;
-
- La préparation des actes et contrats utiles ;
- Le contrôle d'actes ou documents devant être établis par d'autres professionnels ;
- La validation des autorisations d'urbanisme par rapport aux règles fiscales et urbanistiques ;
- La validation fiscale des différentes parties du budget de l'opération et son impact pour les investisseurs ;
- La délivrance, à l'attention des investisseurs, d'une lettre d'éligibilité du potentiel fiscal de l'opération à un ou plusieurs régimes fiscaux applicables.

L'accomplissement de cette phase suppose que lui soit transmis l'ensemble des pièces administratives et techniques relatives à la conception du projet pour analyse et recommandations (projet des actes d'acquisition, dossier de permis de construire, cerfa, marchés, etc.).

La phase de réalisation du projet

En phase réalisation, la mission de maîtrise d'œuvre juridique comprendra les points suivants :

1. Mise en place et suivi d'une éventuelle structure ad' hoc (ASL ou autre) pour mener le projet de restauration dans le respect des conditions légales
 - Rédaction de statuts et formalités subséquentes ;
 - Tenue du secrétariat juridique de la structure ;

- Vérification de l'adéquation avec les objectifs fiscaux des contrats nécessaires au projet de la structure ;
 - Information par un site internet dédié à l'opération ;
2. Contrôle d'un point de vue fiscal des éléments comptables transmis par un administrateur de biens
- Vérification des appels de fonds ;
 - Vérification des attestations de versement de fonds ;
 - Vérification des libellés et du taux de TVA des factures réglées.
3. Contrôle des pièces écrites inhérentes aux travaux
- Contrôle de l'adéquation du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme avec les dispositions de l'avantage fiscal recherché ;
 - Contrôle de l'adéquation de l'ensemble des pièces du marché de travaux avec les dispositions de l'avantage fiscal recherché et du taux de TVA réduit et assistance pour l'établissement de l'attestation ad hoc.

Article 3. Les honoraires du maître d'œuvre juridique

La rémunération de cette mission est arrêtée à la somme de 50.000€ TTC (en toutes lettres euros toutes taxes comprises) payable sur présentation de ses factures par le maître d'œuvre juridique et dont le solde sera à régler au plus tard le 31 décembre de la troisième année suivant la signature du présent contrat.

Cette rémunération est forfaitaire et comprend l'ensemble des prestations réalisées au titre des phases conception et réalisation.

Ce forfait n'inclut pas le temps passé sur des questions utiles à l'opération, mais hors des limites de la mission. Toute intervention liée à une modification technique ou au-delà du terme de la mission fera l'objet d'une nouvelle proposition de mission.

Article 4. Les responsabilités du maître d'œuvre juridique

La mission du maître d'œuvre juridique, telle que détaillée ci-avant, a pour objet d'assurer le maître de l'ouvrage de la conformité des travaux aux objectifs de la lettre d'éligibilité susvisée.

Ce n'est donc qu'en considération, et dans les limites de ce qui est nécessaire pour atteindre cet objectif fiscal, que la responsabilité du maître d'œuvre juridique doit être appréciée.

Le maître d'œuvre juridique ne saurait en aucun cas être tenu responsable du choix des entreprises ou intervenants ; du niveau des prestations et des prix retenus par la maîtrise d'ouvrage ; de la capacité du maître d'ouvrage à financer l'intégralité des travaux faute notamment d'un nombre d'adhésions suffisant ; de non-façons, malfaçons ou retards dans la réalisation des travaux qui relèvent de la responsabilité des entreprises et des prestataires missionnés à cet effet ; d'éventuels dépassements de budget.

Il est pleinement responsable à l'égard du maître de l'ouvrage de ce qui fait partie de sa mission, telle qu'évoquée ci-avant, à condition que le maître de l'ouvrage se soit soumis à son contrôle et à sa validation préalable à chaque étape et lui ait permis d'exercer sa mission.

Article 5. Les limites de la mission du maître d'œuvre juridique

Limites relatives au projet

La mission du maître d'œuvre juridique est circonscrite au projet de restauration tel qu'il a été arrêté par le maître d'ouvrage et tel qu'il ressort des plans d'aménagement et du descriptif sommaire des travaux.

Limites relatives aux rapports avec les intervenants

Afin d'assurer sa mission fiscale, le maître d'œuvre juridique devra collaborer sur les questions utiles à cet objectif avec les professionnels auxquels le maître d'ouvrage a confié d'autres missions (architecte, entreprises...), ce qui interdit le maître d'œuvre juridique d'accepter toute mission de contrôle de ces intervenants, autre que celle portant sur les aspects liés à l'objectif final de sa mission, ou d'intenter toute action à leur encontre.

De même, le maître d'œuvre juridique ne pourra accepter aucune mission du maître de l'ouvrage à l'encontre d'un des membres de l'association syndicale libre notamment en vue du recouvrement de sa quote-part de dépenses.

Article 6. Le terme de la mission

La mission prendra fin à l'expiration du de l'année de parfait achèvement (telle que définie à l'article 1792-6 du code civil) et au plus tard le 31 décembre de la quatrième année qui suivra la signature du présent contrat.

Article 7. Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, les parties élisent domicile en leurs sièges sociaux respectifs tels qu'indiqués en tête des présentes.

La lettre recommandée est la forme de communication entre les Parties. Toutefois, elle peut être remplacée par tous moyens permettant de donner une date certaine à ladite communication :

- Remise en mains propres contre récépissé ;
- Courriel avec accusé de réception et de lecture adressé par le destinataire en retour à l'émetteur ;
- Signification par personne assermentée.

En cas de changement de ses coordonnées, chaque Partie s'engage à informer l'autre, par courrier adressé en recommandé avec demande d'avis de réception, de sa nouvelle adresse à laquelle devra parvenir toute nouvelle notification.

Fait à

Le

En autant d'exemplaires que de parties.

Le Maître d'ouvrage

Le Maître d'œuvre juridique