



MARCHE DE TRAVAUX PRIVE
Restauration de l'immeuble sis

19b Rue Joseph Denis 66000 Perpignan

ENTRE LES SOUSSIGNES

Maître de l'ouvrage

ASL 19b Rue Joseph Denis

Représentée par son Président, M.....

Domicilié en cette qualité au siège social sis 5, Rue Vauban 33 000 Bordeaux

En cas de maîtres de l'ouvrage conjoints, se reporter à l'article 6.1.2 de la norme.

D'UNE PART

ET

Entreprise générale

Société DWG Patrimoine

EURL au capital de 1.000€, enregistrée au RCS de Perpignan sous le n° 937 691 871 000 19

Représentée par son gérant, M. Jean Paul COPPENS

Domicilié en cette qualité au siège social sis 3b Rue Hippolyte Despres 66000 Perpignan

D'AUTRE PART

IL A ETE DIT ET CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 : Objet du contrat

L'ASL regroupant les copropriétaires de l'immeuble sis **19b Rue Joseph Denis 66.000 Perpignan** confie à la société DWG Patrimoine en qualité d'entreprise générale, la restauration de l'immeuble tous corps d'état confondus.

La maîtrise d'œuvre est confiée à AGENA ARCHITECTURE, domicilié en cette qualité au siège social sis 16, Rue Jean Reboul 66000 PERPIGNAN

Les missions de contrôle technique et de SPS seront confiées à des professionnels habilités.

L'assurance dommages-ouvrage est souscrite par l'entreprise générale au nom et pour le compte du maître de l'ouvrage ainsi que l'assurance Tous Risques Chantier et ce, par l'intermédiaire du courtier de son choix.

Après avoir pris connaissance de toutes les pièces du marché, s'être personnellement rendue compte de la situation des lieux, et après avoir apprécié, sous sa responsabilité, la nature et la difficulté des travaux, l'entreprise générale se soumet et s'engage envers le maître de l'ouvrage à réaliser lesdits travaux et ce, conformément aux règles de l'art et prescriptions contractuelles suivant la norme NF P 03-001 du 20 octobre 2017 régissant les marchés privés.

Ces travaux seront réalisés sous la direction et le contrôle du maître d'œuvre, l'entreprise étant tenue de se conformer strictement à ses ordres.

Il est expressément convenu entre les parties d'appliquer les dispositions de l'article 1799-1 alinéa 4 ».

ARTICLE 2 : Pièces contractuelles

Par dérogation à la norme NF P 03-001 du 20 octobre 2017, les pièces constituant le marché sont les suivantes :

En cas de contradiction, elles prévalent les unes sur les autres dans l'ordre où elles sont énumérées ci-après :

- 1- Le présent marché (incluant le Cahier des Clauses Administratives Particulières),
- 2- Le permis de construire ou déclaration préalable (ou autorisation de travaux sur immeuble classé) ainsi que les éventuelles autorisations de travaux modificatives*,
Dans certains cas les avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles et de l'Architecte des Bâtiments de France*,
- 3- Le descriptif sommaire et les plans projet par appartement,
- 4- L'état descriptif de division et règlement de copropriété*,
- 5- Le Cahier des Clauses Techniques Particulières* (établi par l'architecte), comportant notamment les pièces mentionnées dans la norme NF P 03-001 du 20 octobre 2017,
- 6- Le calendrier général des travaux (établi par l'entreprise générale et l'architecte) et un calendrier de trésorerie,
- 7- Le rapport initial de contrôle techniques et les notes annexes*
- 8- Les diagnostics obligatoires et études nécessaires à la réalisation des travaux, y compris ceux à faire établir par l'entreprise*,
- 9- Le bordereau des prix et les clauses financières relatives à la localisation des réseaux existants se trouvant à proximité des travaux conformément aux dispositions des articles L 554-1 et suivants du Code de l'environnement,
- 10- La Norme NF P03-001 Du 20 octobre 2017 réputée connue des parties, non jointe au marché*,
- 11- Les clauses techniques générales applicables aux travaux de bâtiment (normes, DTU) et règles de l'art réputées connues des parties non jointes au marché*

* Les pièces contractuelles (à l'exception du présent contrat et de celles devant être établies par l'entreprise générale) sont réputées avoir été reçues par l'entreprise générale et ne sont pas jointes au marché.

L'entreprise générale pourra en cas de besoin les demander au maître d'ouvrage à l'exception des documents à établir par elle-même.

ARTICLE 3 : Dispositions légales et contractuelles

- L'entreprise générale justifie de son activité et de la régularité de sa situation par la fourniture des documents suivants :
 - Extrait d'immatriculation justifiant de son immatriculation au répertoire des métiers ou au registre du commerce et des sociétés.
 - Justificatifs URSSAF ASSEDIC démontrant qu'il est à jour de ses cotisations sociales
 - Attestation sur l'honneur certifiant que le travail sera réalisé avec des salariés **employés** régulièrement.
- L'entreprise générale doit justifier d'une **assurance de responsabilité décennale et d'une assurance responsabilité civile professionnelle** (incluant le risque d'effondrement et menace imminente d'effondrement avant réception de tout ou partie de l'ouvrage) valables à la date de l'ouverture du chantier sur lequel elle intervient, ainsi que pour l'exercice des activités objets du marché dont elle est titulaire et être à jour du paiement de sa cotisation.

Elle déclare ne pas avoir fait l'objet d'une résiliation pour sinistres et s'engage à informer sans délai le maître de l'ouvrage de tout changement de situation. Le strict respect des conditions de l'article 3 constitue une condition suspensive de l'application du présent contrat. Le paiement de factures est suspendu au strict respect du présent article. Le renouvellement des justificatifs se fera conformément aux dispositions légales en vigueur.

ARTICLE 4 : Prix

L'entreprise générale, après avoir pris connaissance de toutes les pièces contractuelles dont l'énumération est faite à l'article précédent, s'engage envers le maître de l'ouvrage à exécuter les travaux de restauration tous corps d'état de l'immeuble sis **19b Rue Joseph Denis 66.000 PERPIGNAN** pour le prix global, forfaitaire de :

Montant HT	826.714,13€
Montant TVA 10 %	71.530,20€
Montant TVA 5,5 %	6.127,67€
Soit un montant TTC	904.372,00€

Neuf cent quatre mille trois cent soixante-douze euros.

Par dérogation à l'article 9.1.2 de la norme, le prix est ferme, non révisable et non actualisable.

Il ne peut être modifié que par voie d'avenant signé par les parties.

Le prix ci-dessus comprend tous les travaux nécessaires pour l'entière et parfaite exécution des ouvrages indiqués dans les plans, descriptif, et cahier des charges, y compris tout document d'exécution, pour un entier et parfait achèvement des travaux dans les règles de l'art.

Le prix TTC intègre, sans surcoût, les contraintes et charges supplémentaires liées à l'application du taux réduit de TVA à 5,5 %.

De plus l'entreprise s'engage à supporter le risque lié à l'application des taux intermédiaire et réduit de TVA sans pouvoir réclamer au maître d'ouvrage le surcoût qui résulterait d'une contestation de l'application de ces taux.

En contrepartie, les parties conviennent qu'en cas de perception d'une prime énergétique (CEE) par le maître d'ouvrage, 1/3 serait reversé à l'entreprise.

ARTICLE 5 : Engagement du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage décide de ne s'engager qu'à hauteur du montant du marché de travaux de mise en valeur des lots appartenant aux membres de l'ASL au moment de la signature du présent contrat.

L'ASL communiquera à son entreprise générale toute adhésion ultérieure.

Toute nouvelle adhésion s'accompagnera du versement du marché y afférent.

ARTICLE 6 : Travaux modificatifs ou supplémentaires

· Les travaux modificatifs ou supplémentaires seront évalués et chiffrés avant leur exécution et ne seront exécutables qu'après ordre de service du maître de l'ouvrage et visa du maître d'œuvre.

Leur coût fera l'objet d'un avenant signé préalablement à l'exécution desdits travaux par le maître de l'ouvrage.

A défaut d'avenant signé, l'entreprise générale ne pourra prétendre au paiement des travaux supplémentaires non acceptés et à aucun supplément par rapport au prix forfaitaire du présent marché.

· Les travaux en supplément ou en modification du marché initial, demandés soit :

* par les autorités administratives (DRAC, SDAP, MAIRIE, DDE, etc.)

* par le client,

* par l'Architecte de l'opération, après découverte fortuite d'éléments non visibles lors de l'étude préliminaire (sondages, recherches archéologiques, etc.) remettant en question le descriptif initial des travaux, feront l'objet d'un avenant chiffré et signé par les deux parties (prix et délais).

ARTICLE 7 : Prestations comprises dans le présent marché

L'entreprise générale doit, au titre de son marché, outre la restauration tous corps d'état des lots énoncés (parties communes et privatives), missionner et prendre à sa charge tout professionnel habilité pour la réalisation des diagnostics avant travaux, des études techniques et des réseaux, branchements et autres, dans le cadre du bon fonctionnement de l'entier immeuble ainsi que le marquage ou piquetage au sol des ouvrages souterrains suivant les règles prescrites par les réglementations en vigueur.

Elle doit également, dans le cadre de son marché, faire réaliser un constat d'huissier avant travaux permettant de déterminer l'état des avoisinants.

L'affichage de l'autorisation de travaux est à effectuer par l'entreprise pour le compte du maître d'ouvrage en ce compris la désignation d'un huissier pour le faire constater (3 passages), les honoraires de ce dernier étant à mettre à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE 8 : Modalités de paiement du prix

Par dérogation à la norme NF P 03-001 du 20 octobre 2017, le prix sera réglé en plusieurs tranches, correspondant à un pourcentage du montant global, tel que défini à l'article 4, au fur et à mesure des appels de fonds nécessaires à la réalisation des travaux, suivant le planning ci-après arrêté :

- **30 %** à la signature du contrat afin de réaliser l'ensemble des études techniques et diagnostics nécessaires à la réalisation du projet et de garantir la réservation des différents corps de métiers ;
- **3 %** après l'envoi par l'entreprise générale au maître d'ouvrage du calendrier détaillé des travaux, avec date de démarrage certaine et fixe, cet envoi intervenant après signature de l'ordre de service établi par le maître d'œuvre (ou AMO, etc.) par le maître d'ouvrage. Cet ordre de service ne pourra être délivré qu'une fois le permis de construire obtenu et purgé du recours des tiers ;
- 2 % après envoi par l'entreprise générale des CCTP, DCE, RICT et DQE par lot ;**
- **63 %** en fonction de l'avancement du chantier selon les modalités suivantes : l'entreprise générale présentera une facture mensuelle détaillée correspondant à un prorata d'avancement du chantier exprimé en coût. Le prorata, exprimé en pourcentage, tel que validé, sera appliqué sur le solde de **63 %** du marché jusqu'à atteindre un total de **63 %**, soit un total cumulé du marché de **98 %**.
- **1 %** à la signature du procès-verbal de réception et remise du **Rapport Final de Contrôle Technique sans réserve** ;
- **1 %** à la signature du procès-verbal de levée des réserves, remise du dossier des ouvrages exécutés, du projet de décompte final au maître d'œuvre et après transmission du rapport final du contrôle technique levé de toute réserve et finalisation du dossier d'assurance dommages-ouvrage.

L'entreprise générale est payée directement par le maître de l'ouvrage, sur présentation de la situation visée par le maître d'œuvre, situation devant tenir compte des éventuels règlements effectués au titre des délégations de paiement consenties à ses sous-traitants.

Le paiement se fera le 30 du même mois dans la mesure où la facture est présentée avant le 20 du mois, sinon elle sera reportée d'office au mois suivant.

L'exécution des travaux est subordonnée au parfait règlement de l'entreprise générale par le maître de l'ouvrage. En cas de retard de règlement de l'entreprise générale, le délai d'exécution des travaux sera allongé du nombre de jour équivalent, sans préjudice du droit de l'entreprise de poursuivre en paiement, suspendre le chantier ou faire constater la rupture du marché de ce chef.

ARTICLE 9 : Retenue de garantie

1) Constitution de la retenue de garantie

Il est fait application d'une retenue de garantie égale à **3 %** du montant du marché, conformément aux dispositions législatives en vigueur, sur chaque facture présentée par l'entrepreneur général.
Toutefois, la retenue contractuelle n'est pas pratiquée si l'entreprise générale fournit, pour un montant égal, une caution personnelle et solidaire émanant d'un établissement financier.

2) Consignation

En accord avec l'entreprise générale, le maître d'ouvrage consignera une somme égale à la retenue effectuée, entre les mains de la société Tourny Gestion ORI, gestionnaire des comptes de l'ASL (5 rue Vauban – 33 000 Bordeaux), conformément aux dispositions législatives en vigueur.

3) Libération de la retenue de garantie

A l'expiration du délai d'une année à compter de la date de réception des travaux, faite avec ou sans réserve, la caution est libérée ou les sommes consignées sont versées à l'entreprise générale, même en l'absence de mainlevée, si le maître de l'ouvrage n'a pas notifié à la caution ou au consignataire, par lettre recommandée, son opposition motivée par l'inexécution des obligations de l'entrepreneur.

ARTICLE 10 : Délai, retard d'exécution et pénalités

- Les délais d'exécution sont définis par le calendrier général des travaux établi après obtention des autorisations administratives.

Par dérogation à la norme NF P 03-001 du 20 octobre 2017, le chantier démarrera sur ordre de service (ou déclaration d'ouverture de chantier) notifié par le maître de l'ouvrage, une fois que ce dernier aura obtenu les autorisations administratives ci-dessus mentionnées.

L'ordre de service doit être notifié au minimum 15 jours avant la date demandée pour le démarrage des travaux.

A réception, l'entreprise générale dispose d'un délai de 15 jours pour formuler ses réserves.

A défaut, l'ordre de service sera réputé "accepté".

Les délais d'exécution des travaux sont de **24 mois**, délais augmentés :

- De la période de préparation **d'un mois**,
- Des jours d'intempéries constatés par le maître d'œuvre,
- De la période nécessaire pour l'exécution de travaux modifcatifs ou supplémentaires sollicités par le maître de l'ouvrage,
- Et de toutes causes étrangères à l'entreprise générale et ce compris la défaillance d'un de ses sous-traitants faisant l'objet d'une décision de redressement ou de liquidation judiciaire.

Au cas où les travaux ne seraient pas commencés à la date prévue, comme en cas de suspension, d'arrêt ou de retard dans la progression non justifiée, le maître de l'ouvrage se réserve le droit de remplacer l'entreprise générale considérée alors comme défaillante, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet plus de quinze jours.

- Par dérogation à la norme, en cas de dépassement du délai visé ci-dessus, il est fait application d'une pénalité journalière de 1/3000ème du montant du marché, sans mise en demeure préalable et sur simple constatation du retard. Le montant des pénalités est plafonné à 5 % du montant du marché.

Les pénalités ne sont pas assujetties à la TVA conformément à la législation fiscale.

ARTICLE 11 : Réunion et compte rendu de chantier

- Il sera tenu des réunions de chantier en principe toutes les semaines suivant un calendrier déterminé par le maître d'œuvre.

La présence de l'entrepreneur convoqué est obligatoire.

Toute absence aux rendez-vous de chantier de l'entreprise non excusée entraîne l'application d'une pénalité de 90 € HT venant en diminution du marché de travaux.

- Un compte-rendu de réunion est établi après chaque réunion et transmis au maître d'ouvrage.

Les comptes rendus de chantier adressés à l'entrepreneur général, comportant des ordres d'exécution dans un délai déterminé ont valeur de mise en demeure préalable au sens de l'article 1146 du Code Civil.

Une Lettre d'information concernant les travaux sera adressée trimestriellement par l'entreprise générale au maître d'ouvrage, comportant :

- Un reportage photographique ;
- Un état d'avancement global ;
- Une date de réception prévisionnelle,
- La date contractuelle de réception.

ARTICLE 12 : La sous-traitance

L'entreprise générale pourra faire appel à des entreprises sous-traitantes.

Par dérogation à la Norme NF P 03-001 du 20 octobre 2017, le maître de l'ouvrage autorise l'entreprise générale à sous-traiter intégralement son marché.

ARTICLE 13 : La réception

La réception est unique et ne pourra être demandée avant l'entier achèvement des ouvrages prévus au marché.

Un procès-verbal de réception avec ou sans réserve sera signé par les parties.

En cas de réception avec réserves, l'entreprise générale a 60 jours pour lever les réserves contenues au procès-verbal de réception.

Le maître de l'ouvrage s'engage à permettre à l'entrepreneur d'accéder au chantier pour procéder à la levée des réserves. A défaut et après mise en demeure restée infructueuse au bout de quinze jours, les réserves sont réputées levées. Par dérogation à la norme, si l'entreprise générale n'a pas levé les réserves dans le délai prévu contractuellement, elle sera réputée défaillante et le maître de l'ouvrage pourra faire procéder, sans aucune autre formalité aux levées des réserves et désordres dénoncés conformément aux dispositions de l'article 1792-6 du Code civil, par toute entreprise de son choix, aux frais et risques de l'entreprise défaillante, sans préjudice de tout dommage et intérêts qui pourraient lui être réclamé.

La réception peut être refusée par le maître de l'ouvrage en cas d'inachèvement des ouvrages ou en cas d'imperfections équivalent à un inachèvement ou nécessitant des reprises d'ouvrage substantielles. En tout état de cause, les motifs de refus de réception doivent être indiqués au procès-verbal.

ARTICLE 14 : Inexécutions du marché et cas de résiliation

Par dérogation à la norme NF P 03-001 du 20 octobre 2017, le marché peut être résilié de plein droit, sans aucunе formalité judiciaire et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de quinze jours, et ce aux torts exclusifs de l'entreprise générale, pour les raisons suivantes :

- Abandon de chantier pendant une durée d'au moins quinze jours consécutifs dûment constaté par la maîtrise d'œuvre,
- Sous-effectif sur le chantier pendant une durée d'au moins quinze jours consécutifs constaté par la maîtrise d'œuvre,

- Accumulation de retard,
- Inexécution des prestations, manquement ou non-respect contractuel, non-respect des règles de l'art, défaut d'assurance,
- Refus d'application des consignes de la maîtrise d'œuvre,
- Tromperie grave et dûment constatée par la maîtrise d'œuvre sur la qualité des matériaux ou sur la qualité d'exécution des travaux,
- Sous-traitance en infraction avec les dispositions de l'article 12,
- Non-production des documents prévus à l'article 5.4.1 de la norme NF P 03-001 du 20 octobre 2017 pour la carte d'identification professionnelle et 5.4.2 en cas de détachement de salariés.

L'entreprise générale devra libérer les lieux sans délai de toutes occupations de son chef en faisant place nette. Tous les ouvrages provisoires assurant la conservation ou la protection des lieux seront obligatoirement laissés en place.

Il sera dressé un constat contradictoire des travaux exécutés à la date de la résiliation.

Leur règlement sera effectué sur la base de cet état, après liquidation des indemnités éventuellement dues.

ARTICLE 15 : Règlement des contestations

Les différends relatifs à la validité, à l'interprétation, l'exécution, l'inexécution ou la résiliation du marché, pourront être soumis, préalablement à toute action en justice, à une médiation ou conciliation.

Lorsque le litige n'a pas pu trouver de solution amiable, si les parties ne sont pas convenues d'une procédure d'arbitrage, il est porté devant la juridiction du lieu d'exécution de la prestation.

Le marché est régi par le droit français.

Fait en double exemplaire à

Le

Pour l'ASL 19b Rue Joseph denis
Son Président

Pour l'entreprise Générale
Son Gérant

Annexes au marché

- 1) Le descriptif sommaire et les plans projet par appartement,
- 2) Le calendrier général des travaux (établi par l'entreprise générale et l'architecte) et un calendrier de trésorerie