batimex
L'EXPERT DE L'ENVELOPPE EXTÉRIEURE
diagnostic - conseil - maîtrise d'oeuvre

Proposition d'honoraires de Maîtrise d'Œuvre

ÉTUDE DES TOITURES ET OUVRAGES ASSOCIES



Résidence « LES VULCAINS »

NANTES (44)

Syndicat des copropriétaires : LES VULCAINS

1, boulevard Alexandre Millerand

Numéro de proposition : Pro-25.05-110

Date de proposition : 23 mai 2025

02 40 42 65 00
www.batimex44.fr

RGE OPQTECC
QUALIFIÉ RGE
N°1753
WWW.OPQTECC.ORG

Se rapportant au projet de rénovation des toitures adjacentes et ouvrages associés de la Résidence " **LES VULCAINS** " sise au 1, Boulevard Alexandre Millerand, à Nantes.

CONTENU DE LA MISSION

PHASE ETUDE

1.1 Calendrier de mission MOE :

- Programmation, en fonction de la date d'Assemblée Générale, des dates de visites de diagnostic, de présentation du rapport de diagnostic, de validation du cahier des charges, d'envoi du dossier de consultation des entreprises, du retour des offres et de présentation de l'analyse financière du projet aux membre du Conseil Syndical et / ou en Assemblée Générale.

1.2 Etat des lieux et diagnostic qui permettront :

- De reconnaître, analyser et répertorier les différents éléments (structure, parements…) des ouvrages constituant l'ensemble des enveloppes des toitures adjacentes à la principale (toitures, complexe, façades, réseaux d'évacuation des eaux pluviales, garde-corps, …).
- De vérifier les dimensionnements et la qualité des ancrages des garde-corps au gros-œuvre et d'apprécier la pertinence d'une solution de réfection.
- D'apprécier la composition des enduits et revêtements de façades existants et la possibilité de leur conservation en fonction des états résiduels et de la norme 84-404.
- D'analyser et de vérifier les liaisons entre chaque élément constituant la façade.
- De définir les solutions de remises en état nécessaires et adaptées avec leurs variantes.

Un rapport détaillé avec description des ouvrages, repérage des désordres, remarques éventuelles sur certains points particuliers et synthèse avec les solutions de réfection ou réparation est ensuite établi puis présenté et débattu avec les membres du conseil syndical et/ou de la commission de travaux.

Le Maître d'Ouvrage et / ou son représentant devra communiquer les plans de la résidence. Auquel cas, un devis de complément de mission sera établi pour la réalisation des métrés sur site.

1.3 Projet :

- Définition et mise au point des solutions techniques.
- Présentation du dossier technique et validation auprès du Maître d'ouvrage.
- Etablissement du Dossier de Consultation des Entreprises comprenant :
  - C.C.A.P. et C.C.T.P.
  - Quantitatif par unité d'ouvrage et par corps d'état.
  - Croquis et détails d'exécution.
  - ***Option sur demande (non incluse à la présente proposition)*** *: réalisation de plans des élévations, des niveaux extérieurs et coupes de façades des bâtiments de la résidence.*

☞ ***Missions complémentaires à charge du Maître d'Ouvrage à valider avant envoi DCE :***
- ***Coordination SPS (si coactivité d'entreprises) ;***
- ***Le R.A.A.T. – Repérage Amiante Avant Travaux.***

1.4 Consultation des entreprises :

- Rapport d'analyse des offres par type d'ouvrage et par corps d'état.
- Synthèse de la consultation.

1.5 Présentation en Assemblée Générale.

- Rétrospective du montage du dossier technique et financier.
- Exposé et commentaires à partir de la présentation d'un fichier photos, d'échantillons et de maquettes.

PHASE TRAVAUX

Cette mission consisterait à l'organisation et au suivi de l'exécution des travaux et comprendrait les prestations suivantes :

2.1 Préparation du chantier :

- Préparation des choix et étude des couleurs.
- Constitution (DP1, DP4 et DP6) et dépôt de la Déclaration Préalable en Mairie.

- Mise au point du planning et assistance à la passation des contrats de travaux.
- Confirmation du calendrier d'exécution, phasage et chronologie des interventions.
- Visas des échantillons, fiches techniques, cahiers des charges, …des matériaux et produits utilisés.

2.2 Démarrage de chantier :

- Validation :
  - Contrat D.O. éventuel.
  - Autorisations (Déclaration Préalable, voiries, accès privatifs…)
  - Matériaux et produits utilisés.
  - Aspects et couleurs.
- Mises au point diverses avec le Maître d'ouvrage.

2.3 Réunions de chantier hebdomadaires :

- Contrôle des prestations.
- Point technique et avancement par zone.
- Point administratif.
- Etablissement et diffusion d'un compte-rendu hebdomadaire.
- Comptabilité des ouvrages et visas des situations de travaux.

2.4 Assistance du Maître d'Ouvrage lors des opérations de réception des travaux.

HONORAIRES

HONORAIRES ETUDE (montant forfaitaire)		
Phase 1 Etat des lieux et diagnostic	Base : 1 réunion de présentation aux membres du Conseil Syndical	3 900,00 euros
Phase 2 : Rédaction projet, envoi D.C.E.	Base : 1 réunion de validation du CCTP avec les membres du Conseil Syndical avant envoi du DCE -	2 200,00 euros
Phase 3 : Analyse financière et restitution du rapport d'analyse des offres	Base : 1 réunion d'information aux membres du Conseil Syndical	1 300,00 euros
Phase 4 : Présentation des résultats de l'opération en Assemblée Générale	Base : 1 Assemblée Générale	700,00 euros
TOTAL PHASE ETUDE HT		8 100,00 euros
T.V.A. en sus au taux en vigueur		
HONORAIRES TRAVAUX (montant proportionnel aux travaux réalisés hors taxes)		
Déclaration Préalable aux travaux (DP1, DP4, DP6)		7,50 %
Suivi avec réunions hebdomadaires		
TOTAL PHASE TRAVAUX		7,50 %
T.V.A. en sus au taux en vigueur		

Conditions générales de ventes

ARTICLE 1 : VALIDITÉ DE LA PROPOSITION D'HONORAIRES

Les conditions financières sont appréciées au mois M0 à la date indiquée sur la présente proposition d'honoraire et sont valables pour une durée de 6 mois. Sont révisables chaque mois supplémentaire par application de l'indice de variation indexé sur la formule BT ING INSEE. Dans le cas contraire, les prix sont fermes et actualisables.
La présente proposition d'honoraires est valable pour les travaux, les localisations et missions définis dans le présent document. L'ajout de travaux, de localisations ou de missions non définis dans le présent document fera l'objet d'honoraires supplémentaires.
Ce document, signé par les deux parties, formalise le contrat de maîtrise d'œuvre et détermine de manière exhaustive les termes de la mission.
Les prestations objet du présent marché privé sont exécutées conformément aux exigences de la norme NF P 03-001 en vigueur à la date de signature du présent contrat.

ARTICLE 2 : HONORAIRES SUPPLÉMENTAIRES

En cas de découverte d'amiante ou de plomb non déclaré par le maître d'ouvrage, le cabinet BATIMEX se réserve le droit de facturer des honoraires complémentaires pour les prestations supplémentaires liées à la gestion de cette situation, et ce, à toutes les phases de la mission.
Les honoraires couvrent une présentation en conseil syndical ou en assemblée générale selon les modalités définies. Toute demande de présentation supplémentaire entraînera l'application d'honoraires complémentaires, déterminés sur la base des tarifs habituellement pratiqués pour une prestation similaire.
En phase études, les honoraires couvrent les prestations définies dans le présent contrat. Toute demande additionnelle ou toute modification d'une phase déjà validée (acceptation de facture ou règlement) donnera lieu à une facturation complémentaire.
Les honoraires sont établis dans l'hypothèse d'une réalisation continue des études et des travaux. Tout changement d'orientation nécessitant une segmentation en plusieurs phases fera l'objet d'une facturation d'honoraires complémentaire.

ARTICLE 3 : RÉMUNERATION

En rémunération des missions déterminées au dit contrat, le maître d'ouvrage règlera les notes d'honoraires présentées par le maître d'œuvre dès réception de celles-ci (délai maximum de 30 jours).
Chaque phase ou chaque ligne de la présente proposition sera facturée à l'avancement chaque mois sous forme de situation d'honoraires.
Si la facture régulièrement demandée, reste impayée, après mise en demeure adressée au maître d'ouvrage par courrier ou par courriel, le maitre d'œuvre sera en droit de suspendre sa mission et de faire intervenir l'entité juridique nécessaire afin d'aboutir au règlement de sa facture.
A défaut de paiement dans les délais impartis des intérêts seront dus par de maître d'ouvrage, de plein droit et sans mise en demeure préalable, le taux applicable aux pénalités est celui appliqué par la Banque Centrale Européenne à son opération de financement la plus récente, majoré de dix points. De plus, depuis le 1er janvier 2013, tout professionnel en situation de retard du paiement est débiteur à l'égard du créancier d'une indemnité pour frais de recouvrement dont le montant est fixé par décret à 40 €.
Tous les paiements seront exigibles à la réception du projet.

ARTICLE 4 : LES OBLIGATIONS DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage s'engage à informer le cabinet BATIMEX, dès à présent, de tout élément (expertises, litiges, rapports amiante, etc.) susceptible d'impacter les études et les travaux. À défaut, le cabinet BATIMEX pourra facturer les prestations supplémentaires et/ou résilier le contrat
Le Maître d'Ouvrage s'engage à collaborer activement avec le cabinet BATIMEX dans le cadre des études commandées. Il s'engage à fournir au cabinet BATIMEX, dans un délai maximum de deux mois à compter de toute demande écrite, toutes les informations et tous les éléments nécessaires à la bonne exécution des prestations. À défaut de réponse dans ce délai, le cabinet BATIMEX se réserve le droit de résilier le contrat aux torts exclusifs du Maître d'Ouvrage, sans préjudice de toute autre action en réparation.
Le Maître d'Ouvrage s'engage à ce que le programme des études fasse l'objet d'une définition précise en amont de la mission. Toute demande de modification ultérieure devra être formalisée par écrit et fera l'objet d'un avenant au contrat, précisant notamment les incidences financières et les délais supplémentaires éventuels. À défaut d'accord amiable sur cet avenant, le cabinet BATIMEX se réserve le droit de résilier le contrat aux torts exclusifs du Maître d'Ouvrage.
Afin de garantir la bonne exécution des travaux et la cohérence du projet, le Maître d'Ouvrage s'engage à ne donner aucune instruction directe à l'Entrepreneur. Toute demande ou suggestion du Maître d'Ouvrage devra être transmise au Maître d'œuvre, seul habilité à apprécier sa pertinence et à donner les instructions nécessaires à l'Entrepreneur. Toute dérogation à ce principe devra faire l'objet d'un avenant écrit au contrat.

ARTICLE 5 : DROIT DE RETRAIT

Dans le cas où est constaté un comportement ou une action, directement ou indirectement, réalisée ou cautionnée par le client, allant à l'encontre de dispositions législatives ou réglementaires, de principes et règles éthiques, le cabinet BATIMEX se réserve le droit d'exercer son droit de retrait. Il peut être temporaire ou définitif et ouvre droit au paiement des prestations réalisées.
Une perte de confiance exprimée par le maître d'ouvrage, orale ou écrite pourra également donner lieu à résiliation de contrat.
Un manquement aux obligations du maître d'ouvrage peut être considérée comme une faute sérieuse donnant droit à le cabinet BATIMEX de mettre fin à la mission sans délai.

ARTICLE 6 : FIN DES ENGAGEMENTS

Les missions diagnostic, PPT, les diverses études de conception de maîtrise d'œuvre s'achèvent à la validation du dernier livrable exigé par le contrat, l'achèvement, la résiliation ou l'arrêt du contrat ouvre droit au paiement du solde et de l'ensemble des prestations déjà réalisées.
La mission DET/ AOR s'achève avec l'admission de fin de mission du cabinet BATIMEX tacitement acceptée par la maîtrise d'ouvrage dès lors que le cabinet BATIMEX aura transmis les DOE, les certificats de fin des levées de réserves, les décomptes généraux définitifs des entreprises et le décompte général du cabinet BATIMEX. Après la réception des travaux et les levées des réserves, et pendant la période de garantie de parfait achèvement, le suivi d'éventuelles reprises ne sera pas réalisé par le cabinet BATIMEX. La mission de MOE s'arrête donc aux levées de réserves.

ARTICLE 7 : RÉSILIATION – TRANSFERT – LITIGE

Le présent contrat sera résilié de plein droit par la partie qui n'est ni défaillante, ni en infraction avec ses propres obligations, un mois après la mise en demeure restée sans effet, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, et contenant la déclaration d'user du bénéfice de la présente clause, dans tous les cas d'inexécution ou d'infraction par l'autre partie aux dispositions du présent contrat.
En cas de résiliation sur l'initiative du maître d'ouvrage que ne justifierait par le comportement fautif du maître d'œuvre, ce dernier aura droit au paiement, outre ces honoraires liquidés du jour de cette résiliation, d'une indemnité égale à 20% de la partie des honoraires qui lui auraient été versés si sa mission n'avait pas été prématurément interrompue.
Le maître d'œuvre est en droit de renoncer à la poursuite de son contrat dès lors que les motifs en sont justes et raisonnables, soit à titre d'exemples :

- impossibilité pour le maître d'œuvre de respecter les dispositions légales ou réglementaires,
- choix par le maître d'ouvrage d'une entreprise ne présentant pas les garanties indispensables à la bonne exécution de l'ouvrage.

En cas de résiliation en phase conception (diagnostic et études) à l'initiative du cabinet BATIMEX liées à des manquements aux obligations du maître d'ouvrage, ce dernier devra s'acquitter de la facture des travaux exécutés au jour de la résiliation augmenté de 20% des honoraires d'études restants dus.

ARTICLE 8 : INDISPONIBILITÉ

Si, par la suite de maladie, de décès ou pour toute autre raison grave, le gérant de la société est dans l'impossibilité d'achever sa mission, le remplaçant est proposé au maître d'ouvrage par lui-même ou ses ayants droit, sans discussion possible ou demande de rabais.

ARTICLE 9 : ASSURANCE

Chaque partie souscrit toutes assurances nécessaires à la garantie des responsabilités de l'exercice de l'intégralité de ses activités.
Le Cabinet BATIMEX déclare avoir souscrit un contrat de responsabilité professionnelle civile et décennale des professions libérales du BTP suivant :

- Compagnie : SMA BTP
- Date d'effet : Période de validité du 01/01/2025 au 31/12/2025
- N° client : 557951C
- N° contrat : 7302000 / 001 650827/0

Garantie décennale applicables aux missions suivantes :

- Bureau d'études techniques dans la spécialité Façade et enveloppe extérieure (Toiture terrasse – Couverture – Façade et ouvrages collaborant tels que Balcons, gardes corps) ; y compris maitrise d'oeuvre dans la spécialité
- Expertise et Etude de faisabilité
- Maitrise d'oeuvre Tous corps d'Etat
- Assistance à Maitrise d'Ouvrage (AMO) Maître d'œuvre ou Architecte ou Assistant à la Maitrise d'Ouvrage Technique (AMO) Mission en phase d'exécution / réalisation

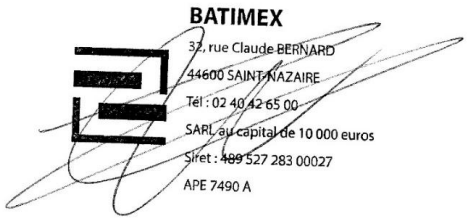
ARTICLE 10 : DIFFÉRENTS ET LITIGES

Le mode de règlement privilégié de tout litige est le règlement amiable. Tout différend fera l'objet d'un courrier de réclamation exposant les motifs de son désaccord ainsi que les sommes réclamées. Cette lettre doit être communiquée, dans un délai de trois (3) mois à compter du jour où le différend est apparu. Les parties disposent alors d'un délai de deux (2) mois, à compter de la réception de la réclamation pour trouver une solution à leur différend. Les parties peuvent décider (facultatif) d'avoir préalablement recours à une instance de conciliation, de médiation ou d'arbitrage. Si aucun compromis n'est trouvé à l'issue de ce délai, le différend est porté à la connaissance de l'une des juridictions inscrites à l'article 1 suivant « clause attributive de juridiction ».
En cas de litige soulevé par l'acheteur, la compensation est exclue : le Client s'interdit de procéder à la déduction de tout préjudice dont il serait victime sur le montant des factures émises par le cabinet BATIMEX qui doivent être payées à la date d'échéance prévue.

ARTICLE 11 : CLAUSE ATTRIBUTIVE DE JURIDICTION

Tous les litiges résultant de l'application des contrats et propositions commerciales ou techniques relèveront de la compétence exclusive des juridictions de la ville de SAINT-NAZAIRE et seront soumis à la loi française.

Pour la SARL BATIMEX	Pour le Maître d'ouvrage :
Nicolas RIVOAL	Nom, prénom, signature et cachet précédé
co-gérant de la société BATIMEX	de la mention « lu et approuvé » :



Date :