

DÉPARTEMENT
DE LA CHARENTE-MARITIME

Arrondissement
de ROCHEFORT

Canton
de ROYAN

Commune
de ROYAN

74 129
Objet

Aménagement d'un
VILLAGE RETRAITE :
désignation d'un
Architecte (Me BARDE)

DATE DE CONVOCATION

26 août 1974
DATE D'AFFICHAGE

26 août 1974

Nombre de conseillers en exercice	
Nombre de présents	26
Nombre de votants	18
	18

Extrait du Registre des Délibérations

DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE DE ROYAN

L'An mil neuf cent soixante quatorze
le trente août à 18 heures 30
le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la
présidence de M on sieur de LIPKOWSKI

Etaient présents : MM. de LIPKOWSKI, Melle FOUCHE, MM. BUJARD, STIPAL,
BUCHET, DUFOUR, COLLE, BARDE, MONTRON, DOIREAU, LACHAUD, BROTEAU,
BERLAND, DOMEQ, DELAIR, BOUCHET, BOUTET, TAP.

formant la majorité des membres en exercice.

Représentés : MM.

Absents : MM. TETARD, BARRIERE, LARGETEAU, NAULIN, PAPEAU,
RIVIERE, Mme FAVIERE, Mme BIDEAU

M DELAIR

a été élu Secrétaire.

La Commission spéciale du Legs SARTIAUX s'est réunie le
6 août 1974 pour étudier les nouvelles orientations à prendre
à la suite de la demi-journée " portes ouvertes " du 18 juillet
qui a révélé une proportion importante de candidats en faveur
de la location .

Quelle que soit la solution définitive envisagée pour la
réalisation, le Rapporteur indique que le dossier de permis de
construire doit être constitué et invite le Conseil Municipal à
réitérer sa décision du 19 Octobre 1973 en autorisant Monsieur
le Maire à signer avec M. LEGRAND, Architecte-urbaniste, à
ROYAN , un contrat pour une mission allant dans un premier temps,
jusqu'à la constitution d'un dossier d'avant-projet pour demande
de permis de construire .

LE CONSEIL MUNICIPAL

Ouf l'exposé du Rapporteur,

VU les propositions de la Commission Spéciale du Legs
SARTIAUX du 6 août 1974 ,

./.....

DECIDE :

- de confirmer la désignation de M. LEGRAND, Architecte-urbaniste à ROYAN , de lui confier dans un premier temps , une mission allant jusqu'à la constitution d'un dossier d'avant-projet pour demande de permis de construire et d'autoriser M. le Maire ou M. le Premier Adjoint par délégation, à signer un contrat à cet effet .
- d'imputer la charge qui en résultera pour la VILLE sur le CHAPITRE 909- du Budget Primitif 1974

Fait et délibéré à ROYAN, les mêmes jour, mois et an susdits
Ont signé au registre MM. les membres présents à la séance .

Pour extrait conforme au Registre



APPROUVE

ROCHEFORT-MER, le 18 OCT. 1974
Le Sous-Préfet

Pour le Maire
Le Premier Adjoint,

Guy TETARD





VILLE DE ROYAN

Fixant les conditions dans lesquelles Monsieur Michel LEGRAND, Architecte D.E.S.A. - Urbaniste D.I.U.U.P. à ROYAN - 13, rue Notre-Dame,

Procèdera aux études et assurera la direction et la vérification des travaux concernant la construction de la Résidence - Retraite LEGS GARNIER - SARTIAUX à Vaux-sur-Mer (Charente-Maritime).

-:-:-:-

Entre les soussignés :

Monsieur le Maire de la ville de ROYAN, ou son délégué stipulant au nom de la ville de Royan, agissant en cette qualité, en vertu de la délibération du Conseil Municipal de la ville de ROYAN, en date du 30 Août 1974, désigné ci-après par l'expression "LE MAITRE de L'OUVRAGE",

d'une part,

et Monsieur LEGRAND Michel, Architecte - Urbaniste, inscrit au tableau de l'Ordre des Architectes de la Circonscription de POITIERS sous le n° 223, demeurant à ROYAN 17200 - 13, rue Notre-Dame,

d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1er - OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles Monsieur Michel LEGRAND, agissant en tant qu'Architecte pour le compte du Maître de l'Ouvrage, procèdera aux études, à la direction et à la vérification des travaux concernant la construction d'une Résidence-Retraite, l'aménagement du terrain en voiries et réseaux divers, espaces verts, équipements et constructions diverses, etc... l'aménagement et l'équipement des locaux existants dits "LA FERME", à l'exception de ceux dits "LE LOGIS" et "LE CHAI" sur la propriété de la ville de ROYAN, ayant fait l'objet d'une donation de la part de Madame SARTIAUX, d'une superficie totale de 12 Ha 29 a 81 ca.

Section AN n° 15.16.17.18.19.20. 190 Lieu-dit "champ des Mattes"
n° 23.24.25.26.27 Lieu-dit "Les Mattes"
n° 36 Lieu-dit "La Petite Prée"
Section AP n° 81 Lieu-dit "Le Bourg Ouest",

Situé sur la Commune de Vaux-sur-Mer (Charente-Maritime)

74

ARTICLE 2 - NATURE DE LA MISSION

Monsieur LEGRAND accomplira sa mission selon les règles de l'Art en se conformant aux textes légaux et réglementaires en vigueur, et notamment aux prescriptions du "Code des Devoirs Professionnels de l'Ordre des Architectes".

Il observera les instructions qui lui seront données par le Maître de l'Ouvrage ou son représentant, en ce qui concerne les programmes, les directives juridiques, techniques, et architecturales ; les délais et l'ordre d'urgence des travaux, ainsi que celles relatives aux modalités d'exécution de chacune des missions prévues au présent contrat.

La mission comporte à ce titre les opérations suivantes :

- a) Etudes préliminaires
- b) Mise au point de l'Avant projet et du dossier de demande de permis de construire
- c) Etablissement des dossiers d'appel d'offres
- d) Participation à la passation des Marchés
- e) Direction d'exécution et vérification des travaux
- f) Réception des travaux et propositions de règlement

A) ETUDES PRELIMINAIRES

Sur les données qui lui sont fournies relativement au terrain, aux constructions existantes, au programme et au budget de l'opération, Monsieur LEGRAND procédera aux études préliminaires permettant au Maître de l'Ouvrage de fixer son choix sur un parti général

- 1°) Etablissement d'esquisses
- 2°) Recueil d'Informations auprès des services administratifs et techniques
- 3°) Une maquette d'étude montrant l'état des lieux après réalisation.

B) MISE AU POINT de L'Avant-projet et du dossier de demande de permis de construire

Sur la base de l'étude préliminaire approuvée par le Maître de l'Ouvrage, Monsieur LEGRAND procédera aux études de chacune des tranches opérationnelles envisagées, jusqu'au complet aménagement permettant de définir pour chacune d'elles, l'ensemble des ouvrages dans leur fonctionnement, leur forme, leur qualité, leur coût global estimé :

- 1°) Etablissement de l'avant projet pour chaque tranche comprendra :
 - un plan de situation orienté,
 - un plan orienté de l'état actuel du terrain, suivant un relevé plan planimétrique et altimétrique fourni, sur lequel figureront les renseignements relatifs au nivellement, à la viabilité existante, aux accès du terrain et seront portées les caractéristiques géologiques du sous-sol présumées, selon les indications fournies par les administrations locales compétentes.
 - un plan d'ensemble avec cotes principales du nivellement projeté, le tracé de la viabilité, les réseaux et branchements, l'implantation des clôtures et, d'une façon générale, de tous les ouvrages prévus.

74 

- un plan à l'échelle de 2 mm p. m (1/500)
- des plans complets et détaillés de chacun des étages (niveaux de planchers) montrant la distribution et la répartition des locaux, à l'échelle de 1 cm p.m (1/100)
- les coupes transversales et longitudinales nécessaires à la parfaite intelligence du projet, à la même échelle,
- une notice descriptive des dispositions proposées, précisant le parti constructif général, les matériaux prévus et l'équipement envisagé,
- un devis estimatif sommaire au mètre carré, d'après les derniers renseignements résultant des marchés passés pour des constructions analogues.

2°) Constitution du dossier de demande de permis de construire,

3°) Le cabinet LEGRAND fournira en cinq exemplaires, les dossiers des documents énumérés ci-dessus.

C) ETABLISSEMENT DES DOSSIERS D'APPELS D'OFFRES

Sur la base de l'avant-projet approuvé par le Maître de l'Ouvrage et l'Administration, Monsieur LEGRAND établira le projet d'exécution de la construction en cause, comportant tous éléments graphiques ou écrits ci-après énoncés, permettant aux entrepreneurs consultés de définir sans ambiguïté, la nature, la quantité, la qualité et les limites de leurs fournitures.

1°) Le plan d'ensemble fixant les implantations cotées des bâtiments,

- les plans complets à l'échelle de 2 cm par m. (1/50) (fouilles, fondations et niveaux successifs), l'élévation des façades vues et des murs, les coupes transversales et longitudinales, ainsi que les dessins de détail nécessaires à la parfaite compréhension du projet à l'échelle de 5 cm par m. (1/20), une élévation d'une partie de la façade comportant les détails des différentes baies, un détail pour chaque type de menuiserie, intérieure ou extérieure.

- un devis descriptif détaillé, ventilé par corps d'état,

- un devis estimatif fixant les prix globaux par corps d'état et grandes catégories d'ouvrages.

Ce devis ne comprendra pas les dépenses de fondations exceptionnelles; celles-ci seront chiffrées à la suite d'une campagne de sondage à la charge de l'entreprise adjudicatrice.

Sont définies exceptionnelles, les fondations qui seront nécessaires lorsque la résistance du sol sera inférieure à 2 kg/cm² et quand les ouvrages en fondation seront situés à la cote : - 0,80 par rapport au niveau de terrain naturel ou par rapport au niveau du sol fini le plus bas s'il existe des sous-sol.

- le cahier des charges et clauses particulières à l'opération

- programme succinct d'avancement des travaux.

Le Cabinet de Monsieur LEGRAND apportera éventuellement à tous les documents ci-dessus énumérés, les modifications demandées par l'Administration de manière à fournir en définitive un projet répondant entièrement aux désirs exprimés.

Les dessins et devis devront être établis de telle sorte qu'ils puissent servir au lancement du ou des appels d'offres et à la passation du ou des marchés, sans donner lieu ultérieurement à aucune contestation de la part des entrepreneurs quant à la nature des travaux à exécuter.

Le Maître de l'Ouvrage complètera les dossiers par les pièces administratives nécessaires (modèle de cahier des charges, modèle de soumission) et lancera les appels d'offres.

2°) Assistance au Maître de l'Ouvrage pour le lancement des consultations

- constitution du dossier de consultations

3°) Fourniture du dossier en trois exemplaires.

D) PARTICIPATION A LA PASSATION DES MARCHES

Le Maître de l'Ouvrage fixera librement son choix compte tenu de ses obligations propres, sur la forme des marchés à adopter ainsi que sur le ou les entrepreneurs chargés par lui de l'exécution des travaux.

Toutefois, il recueillera préalablement le ou les avis motivés de Monsieur LEGRAND, tant sur la forme du marché qu'il préconise que sur les entreprises soumissionnaires et leurs propositions.

Monsieur LEGRAND établira les documents contractuels graphiques ou écrits, ci-après énoncés, des marchés liant le Maître de l'Ouvrage et les entrepreneurs.

1°) Assistance au Maître de l'Ouvrage pour le dépouillement des offres, examen sur le plan économique et technique.

2°) Etablissement des documents directeurs d'exécution par adaptation du projet aux propositions techniques des entrepreneurs retenus.

3°) Constitution des dossiers contractuels rassemblant outre les documents directeurs d'exécution, les textes des marchés, les soumissions et bordereaux d'entreprises, le calendrier contractuel.

4°) Fourniture de dossier en 3 exemplaires.

E) DIRECTION D'EXECUTION ET VERIFICATION DES TRAVAUX

Monsieur LEGRAND assurera la direction des travaux, la vérification des situations, à savoir :

- vérifier sur les ouvrages, dès le début de leur exécution, si l'implantation est conforme aux positions et niveaux prescrits.

- coordonner l'activité des entrepreneurs sur le chantier en vue d'assurer l'avancement régulier des travaux dans le cadre du planning et exercer par toutes inspections périodiques et inopinées nécessaires, la direction générale de l'oeuvre en vue de s'assurer de la bonne exécution des travaux, conformément aux pièces du marché et d'apporter en cours de réalisation, toutes propositions de solutions dans le cas où des événements imprévisibles nécessiteraient certaines novations ou précisions.

- tenir un carnet de chantier relatant l'avancement et les incidents survenus en cours de travaux.

74 



- vérifier les situations de travaux présentées par les entrepreneurs et établir les propositions de paiements d'acomptes eu égard aux clauses des marchés intervenus.

Pour la coordination et la direction générale des travaux, ainsi que pour la vérification des situations, Monsieur LEGRAND fera connaître, le cas échéant, le nom du représentant qualifié qui, éventuellement, pourra l'assister ou le remplacer.

Il appartient au Maître de l'Ouvrage de délivrer l'Ordre de Service portant ouverture du chantier ; les ordres de services subséquents numérotés seront délivrés par l'Architecte et copie en sera adressée au Maître de l'Ouvrage.

Le Maître de l'Ouvrage s'interdit, sans accord conjoint de l'Architecte, de donner directement des ordres aux entrepreneurs pour l'exécution des travaux et s'engage à leur soumettre, le cas échéant, toutes suggestions qu'il jugerait opportunes. Aucun travail supplémentaire ne pourra être commandé par l'Architecte sans accord préalable du Maître de l'Ouvrage, qui contresignera l'ordre de service correspondant.

L'Architecte conserve l'initiative et la responsabilité de tous les ordres particuliers nécessaires à la parfaite réalisation des travaux dont l'exécution lui a été confiée par le présent contrat, dans la mesure où ils ne sont pas générateurs de dépenses supplémentaires.

A ce sujet, Monsieur LEGRAND s'interdit, dès à présent, d'apporter, en cours d'exécution, toute modification à la conception architecturale du projet d'exécution remis au maître de l'Ouvrage, sans avoir obtenu l'accord préalable du Maître de l'Ouvrage.

F) RECEPTION DES TRAVAUX - PROPOSITION DE REGLEMENTS

1°) Réception provisoire des travaux et vérification des décomptes ou mémoires -

L'Architecte assistera le Maître de l'Ouvrage lors de la réception provisoire des travaux et rédigera le procès-verbal correspondant.

Il vérifiera les décomptes ou mémoires présentés par les entrepreneurs et établira les propositions de règlement de comptes faisant ressortir le montant des décomptes définitivement réglés en cours des travaux et celui des paiements faits à titre provisionnel aux entrepreneurs.

2°) Réception définitive et règlement définitif des travaux -

L'Architecte assistera le Maître de l'Ouvrage lors de la réception définitive des travaux et rédigera le Procès-Verbal.

Il rédigera définitivement les comptes afférents aux travaux et établira les propositions de règlement pour solde.

Dans le cas où seraient constatés, tant au cours des travaux que lors de la réception provisoire ou définitive des dits travaux, des malfaçons ou des fautes dues à la mauvaise mise en œuvre des matériaux, ou un emploi de matériaux défectueux, l'Architecte appréciera si ces malfaçons doivent entraîner une réfection totale ou partielle du travail ou une déduction pécuniaire et soumettra ses propositions à l'acceptation du Maître de l'Ouvrage.

74



G) DELAIS

Sauf empêchement dû à une cause extérieure, l'Architecte fournira :

- 1°) l'avant projet ; 1 mois après la signature du contrat
- 2°) le projet d'exécution et le dossier d'appel d'offres ; six mois après l'approbation de l'avant-projet par l'Administration.
- 3°) Les situations remises à l'Architecte seront vérifiées par lui dans le délai d'un mois ; la vérification des mémoires par l'Architecte aura lieu dans le délai d'un an après remise par le Maître de l'Ouvrage, de tous les mémoires.

ARTICLE 3 - RESPONSABILITE

La collaboration de l'Architecte, telle quelle résulte des articles ci-dessus, aura pour effet d'engager sa responsabilité en tant qu'Architecte, responsabilité définie notamment par les Articles 1792 et 2270 du Code Civil.

ARTICLE 4 - HONORAIRES et INDEMNITES

1) Taux des honoraires

Les honoraires alloués pour l'exécution de l'ensemble des missions confiées par le présent contrat s'appliqueront au montant définitif de la dépense mise à la charge du Maître de l'Ouvrage, toutes taxes comprises, tel qu'il ressortira des comptes de la ou des entreprises définitivement arrêtées et ce, toutes révisions et tous rabais compris, mais à l'exclusion des pénalités de dommages et intérêts dus éventuellement par les entrepreneurs.

A défaut, sur l'estimation de cette dépense.

Pour l'exécution de l'ensemble des missions confiées par le présent contrat, Monsieur LEGRAND, architecte, recevra des honoraires calculés comme suit, en application du décret n° 49-165 du 7 Février 1949, modifié et complété par les décrets n° 56-465 du 5 Mai 1956 et n° 61-336 du 4 Avril 1961 :

- pour les premiers francs et jusqu'à 100.000 frs : cinq francs pour cent francs (5%)
 - pour les francs suivants : quatre francs pour cent francs (4%)
- et ce, pour chaque tranche de travaux engagée.

Si le Maître de l'Ouvrage venait à concéder la maîtrise de l'Ouvrage à un organisme parapublic ou privé de quelque nature que ce soit, Monsieur LEGRAND sera l'Architecte.

Les taux d'honoraires seront alors calculés suivant les tranches successives de la catégorie B3 des bâtiments et la catégorie 2 des V.R.D. et Espaces Verts du contrat-type de l'Ordre des Architectes, à la date du présent contrat, et ce, pour toutes études complémentaires.

2) Détail des honoraires et modalités de versement :

Le détail des honoraires, en vue du paiement des acomptes, s'établit comme suit :

- a) Etudes préliminaires
- et
- | | |
|--|-----|
| b) A la remise de l'avant-projet | 20% |
| c) A la remise du dossier d'appel d'offre | 10% |
| d) A la signature des marchés ou au plus tard 2 mois après le dépouillement des offres | 10% |
- soit, réévalué sur le montant des offres 40%

74



- e) Au fur et à mesure de l'exécution des travaux et proportionnellement à leur valeur 40%
 - f) A la réception des travaux et propositions de règlement 20%
- soit, réévalués sur le montant définitif des travaux 100%

3) Les honoraires d'Architecte sont exclusifs de toute indemnité, supplément de vacation, en particulier aucune indemnité pour frais de déplacement, de séjour, ne sera allouée à l'Architecte.

Toutefois, l'Architecte a droit au remboursement par le Maître de l'Ouvrage des frais de maquette de présentation exécutée à la demande du Maître de l'Ouvrage, et aux frais de reproduction au-delà des quantités contractuelles, qui lui seront remboursés par le Maître de l'Ouvrage au tarif de la Chambre Syndicale des Entreprises de reproductions héliographiques de France, majoré de 30% pour frais de manipulation, de contrôle et d'expédition.

ARTICLE 5 -

La mission confiée à Monsieur LEGRAND est limitée dans un premier temps, aux opérations fixées en a et b de l'Article 2 ci-dessus.

L'extension de la mission sera décidée par le Maître de l'Ouvrage.

ARTICLE 6 - SERVICE LIQUIDATEUR - REGLEMENT

Le Maître de l'Ouvrage, ou son délégué, est chargé de la liquidation des sommes dues en exécution du présent contrat, sur présentation des notes d'honoraires établies par Monsieur LEGRAND.

Ce règlement sera effectué en créditant le compte ouvert au nom de :

Monsieur LEGRAND - compte n° 279.06637 J
C.I.O. - 6, av. Aristide Briand - 17200 ROYAN

ARTICLE 7 - RESILIATION

La présente convention pourra être résiliée par le Maître de l'Ouvrage par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception :

- en cas d'incapacité de l'Architecte, reconnue par le Maître de l'Ouvrage et le Président du Conseil National de l'Ordre des Architectes, consulté,
- en cas de décès ou de tout autre cas de force majeure pouvant empêcher l'Architecte d'exécuter en totalité la mission qui lui est confiée.

La résiliation, en ce qui concerne Monsieur LEGRAND, Architecte, produira son effet, dans un délai de deux mois après sa notification par le Maître de l'Ouvrage.

En cas de résiliation, le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de faire poursuivre la mission d'Architecte d'opération par un autre Architecte, agissant en conformité de l'Article 16 du Code des Devoirs professionnels de l'Ordre des Architectes, étant entendu

74

que les honoraires dus au nouvel Architecte pour chacune des opérations qui lui sont confiées dans ces conditions ne pourront excéder ceux correspondant à l'entier accomplissement de la mission d'Architecte, telle qu'elle est définie par la présente convention, diminués de ceux dus en application des dispositions du présent article à l'Architecte dont le contrat a été résilié et que si la résiliation résulte du décès de l'Architecte, ses héritiers ont la faculté de proposer au Maître de l'Ouvrage, qui reste toutefois libre de son choix, la désignation de son successeur.

- L'Architecte, ou ses ayant-droit, s'oblige à remettre au Maître de l'Ouvrage, tous documents en sa possession nécessaires à la poursuite, par un autre, des missions confiées.

Le montant des honoraires correspondant aux missions réellement effectuées à la date de cessation du contrat, sera fixé conformément aux pourcentages indiqués à l'Article 5 ci-dessus.

En aucun cas, il ne sera dû d'indemnité par la partie qui résilie.

ARTICLE 8 - CONTESTATIONS ET LITIGES

1) Pour toutes les difficultés que pourrait soulever l'application des dispositions de la présente convention, il est expressément convenu entre les parties de solliciter les avis du Conseil Régional de l'Ordre des Architectes, avant d'engager toute action judiciaire.

En cas de litige soulevé par l'exécution des clauses et conditions du présent contrat, le Tribunal Administratif compétent sera, dans tous les cas, celui dans le ressort duquel sont situés les travaux visés à l'Article 1er.

2) Le Maître de l'Ouvrage ne pourra publier ou faire reproduire les documents que sous réserve de mentionner les nom et titres de leur auteur et après autorisation de celui-ci.

3) Dans tous les cas de résiliation, les droits de propriété artistique de l'Architecte seront réservés, tant à son profit qu'à celui de ses ayant-droit.

ARTICLE 9 - ENREGISTREMENT

Le présente convention est dispensée de la formalité et du droit d'enregistrement (décret n° 54-1318 du 31 Décembre 1954).

Fait à ROYAN, le 8 Octobre 1974

Le Maître de l'Ouvrage,

Pour le Maire,
l'Adjoint-Délégué :



APPROUVÉ

Rochefort-Mer, le 18 OCT. 1974
Le Sous-Prefet,

L'Architecte : M. LEGRAND,

et approuvé
T. Grand



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]