

SOLA.I.R.

Ingénierie du bâtiment,
de la programmation à
l'exploitation

Proposition de mission de diagnostic et de maîtrise d'œuvre

RESIDENCE PARC CEZANNE
REFECTION DU TOIT-TERRASSE DU BLOC GARAGES

Contrat entre la maîtrise d'ouvrage et le maître d'œuvre

OBJET ET NATURE DE LA MISSION

Maître d'ouvrage : Immeuble Sainte Victoire, Parc Cézanne

Syndic : Cabinet CG Immobilier
Contact : Mme Audrey GLATIGNY audrey.glatigny@cgimmo.fr

Le Parc Cézanne Conseil Syndical représenté par son président, M. CARRON
henri.carron7@orange.fr - Tél. 06.80.37.81.17



Maître d'œuvre : SARL SOL.A.I.R.
24 Route de Galice
13 090 Aix en Provence
Représentée par ses cogérants : Mme GARCIA et M. DULUC

Terrasse végétalisée :

Le bloc-garages est couvert par un toit-terrace végétalisé qui est un espace vert appartenant aux parties communes de la copropriété.

La superficie de la terrasse est d'environ 390 m².

L'étanchéité n'a jamais été refaite depuis l'origine de la résidence construite sur la période 1969-1972. Elle a une cinquantaine d'années.

À la suite de venues d'eau observées lors de fortes pluies dans certains des boxes individuels du bloc-garages et au droit des sorties d'eau en façade Est, un diagnostic a été réalisé par la société ECORES qui a émis un rapport en date du 12 février 2017. Ce dernier a mis en évidence des défauts d'étanchéité importants en périphérie, au droit des façades des bâtiments Olympia et Sainte-Victoire.

Mission :

Maîtrise d'œuvre pour la réfection totale études et maîtrise d'œuvre du toit terrasse végétalisé du bloc garages y compris réfection des descentes d'eau pluviales jusqu'au raccordement sur le collecteur existant. (Une maîtrise d'œuvre pour une réfection partielle n'est pas envisageable pour une question d'assurances et surtout n'engage nullement la maîtrise d'œuvre à obtenir un résultat.)

Surface du toit-terrasse : environ 390m²

Compétences : Étanchéité/ Paysagisme végétalisation-irrigation/VRD.

Budget estimé voté tout compris : 110 000 euros TTC

Budget travaux non communiqué

Maîtrise d'œuvre :

Deux tranches contractuelles :

- Une tranche ferme correspondant à la maîtrise d'œuvre de conception du projet
- Une tranche conditionnelle correspondant à la maîtrise d'œuvre de réalisation

PROGRAMME D'EXECUTION : méthodologie

TRANCHE FERME

PHASE 1 : MISSIONS DE DIAGNOSTIC ET D'AVANT-PROJET SOMMAIRE

DIAGNOSTIC

4 semaines

- Collecte des documents relatifs à la conception et aux réalisations de l'ouvrage,
- Visite de site,
- Repérage des parties communes et des extérieurs pour les installations de chantier,
- Mise en évidence des désordres constatés et recherche des améliorations possibles.

Le diagnostic est basé sur des observations visuelles uniquement.

Le cas échéant, si le maître d'œuvre estime que des expertises complémentaires sont nécessaires, il en précisera les spécifications techniques, les conditions de réalisation et de rémunération, ainsi que le budget prévisionnel dans son offre.

Rendu

- Rapport diagnostic avec chiffrage sommaire des travaux.
- Type d'allotissement proposé
- Remise d'un rapport en version numérique

AVANT-PROJET SOMMAIRE

3 semaines

L'étude d'avant-projet sommaire a pour objectif de définir les programmes de travaux et les solutions techniques envisageables lors de la réfection totale

Le programme des travaux sera précisé pour chacune des trois composantes de l'opération :

- Réfection totale du complexe d'étanchéité et du système de drainage des eaux pluviales ;
- Réfection de l'espace vert y compris le réseau d'arrosage. Coordination avec Jardin Sestian.
- Réseau de collecte des eaux pluviales depuis les sorties d'eau au niveau de l'acrotère jusqu'au collecteur existant de la résidence.

Le maître d'ouvrage prendra à sa charge les sondages nécessaires pour identifier le point de raccordement au réseau collectif. Le maître d'œuvre vérifiera que la capacité du réseau collectif est compatible avec le débit maximum requis.

Rendu

- Rapport APS avec l'estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux.
- Planning provisoire des travaux
- APS Provisoire et APS provisoire yc concertation en version numérique et au format papier en trois exemplaires

PHASE 2 : PROJET ET CONSULTATION DES ENTREPRISES

La phase 2 regroupe dans une même entité administrative les missions d'Avant-Projet Définitif (APD), les études de Projet (PRO), et l'Assistance au maître d'ouvrage pour la passation du Contrat de Travaux (ACT).

Avant-Projet Définitif et Projet/CAHIER DES CHARGES durée 4 semaines

Le cahier des charges précisera la nature de l'ensemble des matériaux, ainsi que le dimensionnement des ouvrages techniques.

Pour cela la Maîtrise d'œuvre proposera un ensemble de solutions techniques afin de permettre au Maître d'ouvrage d'opérer des choix en fonction des avantages et des inconvénients des différentes solutions envisageables.

Le coût prévisionnel des travaux sera décomposé par corps d'états sur la base d'un avant métré et le délai global de réalisation de l'ouvrage finalisé.

Rendu :

- APD/Cahier des charges avec descriptif détaillé de chaque lot et chiffrage,
- Détails nécessaires,
- Décomposition globale et forfaitaire de chaque lot,
- Planning de réalisation,
- Plans détaillés.
- Consignes pour l'entretien de la végétation.

Le maître d'œuvre se donne le droit de rétractation en cas de non acceptation de travaux que le maître d'œuvre juge nécessaires (pour la sécurité, la garantie, etc..).

Le maître d'œuvre assistera la maîtrise d'ouvrage pour la sélection d'au moins **trois candidats** en vue d'une consultation restreinte d'entreprises spécialisées. Il proposera au maître d'ouvrage les critères de sélection et de qualification pour établir cette présélection.

Une attention particulière sera portée à la compétence des entreprises en matière de terrasse végétalisée.

Le maître d'œuvre élaborera tous les documents constitutifs du **Dossier de Consultation des Entreprises (DCE)** qui sera constitué des documents suivants en version numérique.

CONSULTATION DES ENTREPRISES ET ANALYSE DES OFFRES durée 8 semaines

L'assistance apportée au Maître d'ouvrage pour la passation des contrats de travaux se décompose en plusieurs étapes :

- L'analyse des candidatures pour permettre au Maître d'ouvrage de sélectionner les candidats,
- L'analyse des offres des entreprises,
- Les mises au point nécessaires pour permettre la passation des contrats de travaux,
- Un rapport d'analyse des offres final sera établi : il rendra compte de l'ensemble de la procédure, argumentera le choix des mieux-disant et proposera le classement des offres.
- La maîtrise d'ouvrage s'appuiera sur ce rapport d'analyse des offres pour la présentation de l'opération à l'AG.

Le maître d'œuvre se donne le droit de rétractation en cas de présentation d'une entreprise qui ne présenterait pas les garanties qu'il juge suffisantes pour mener à bien sa mission.

Objectif prévisionnel :

Offres et ACT avant le 15 novembre 2021

TRANCHE CONDITIONNELLE

MISSION SUIVI DES TRAVAUX

VISA Phase préparatoire durée 3 semaines

- Validation des plans d'exécution des entreprises et du matériel sélectionné,
- État des lieux avant Tous Travaux,
- Balisage de sécurité aux pourtours des périmètres travaux,

DET : Diriger l'Exécution des contrats de Travaux

Chantier en 1 tranche

Cette phase consiste à

- Diriger l'Exécution des contrats de Travaux (DET)
- S'assurer de leur conformité tant avec les plans et devis qu'avec les Règles de l'Art.
- Contrôler l'avancement des travaux.

Réunion de chantier hebdomadaire avec établissement d'un compte-rendu suivant planning MOE.

Le Maître d'œuvre visera les situations du ou des Entrepreneurs et établira les certificats de paiement.

AOR

- Opérations préalables à la réception (OPR)
- Réception.
- Levée des réserves.

Tout en veillant au bon respect d'objectifs planifiés de travaux, le maître d'œuvre établira un planning de pré-réception, réception et essais techniques dans le but de la livraison des ouvrages et de la levée des réserves.

Les OPR seront déclenchées au moins 15 jours avant la réception afin d'avoir un délai réaliste permettant de lever les réserves émises pour arriver à une réception sans réserve.

DOE

Validation des DOE par la Maîtrise d'Œuvre et remise au Maître d'Ouvrage des exemplaires au format informatique.

OBLIGATIONS DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Renseignements et études annexes :

Le Maître d'Ouvrage s'engage à fournir au Maître d'Œuvre tous les éléments qui lui seront nécessaires pour mener à bonne fin la réalisation du projet :

- Plans de la résidence,
- Inventaire des derniers travaux importants effectués et/ou tous désordres relevés et non traités
- Tout autre document qui pourrait être utile de porter à connaissance du maître d'œuvre dans le cadre de cette opération

Il devra lui faire part spontanément de toutes difficultés de toute nature dont il pourrait avoir connaissance.

Il prendra en charge les éventuels frais de Coordonnateur S.P.S. si coactivité d'entreprises.

Formalités substantielles :

Le Maître d'Ouvrage, sur le vu des documents qui seront préparés par le Maître d'Œuvre :

- Signera les documents nécessaires à l'obtention des autorisations administratives.
- Procèdera à la passation et à la signature de tous marchés et contrats avec tous les Bureaux d'Études, Entrepreneurs et Homme de l'Art appelés à concourir à l'exécution de l'ouvrage.
- Effectuera tous paiements d'acomptes ou règlements nécessaires.
- Effectuera par écrit les validations nécessaires à chaque étape afin de déclencher la phase suivante.

Initiative du Maître d'Ouvrage :

Si, à l'occasion de ses rapports avec des tiers, il advenait que le Maître d'Ouvrage passe outre aux avis que le Maître d'Œuvre aurait exprimés, il en supporterait seul les conséquences, et le Maître d'Œuvre serait dégagé de toute responsabilité à l'occasion des difficultés qui pourraient résulter du désaccord intervenu.

OBLIGATIONS DU MAÎTRE D'OEUVRE

Conception de l'ouvrage :

Le Maître d'Œuvre concevra un ouvrage conforme à la destination qui lui aura été définie par le Maître d'Ouvrage. Les plans et pièces écrites seront conformes au projet ainsi arrêté.

Exécution de l'ouvrage :

Le Maître d'Œuvre, sur le vu des contrats et marchés qui seront passés, surveillera selon les Règles de l'Art l'exécution de l'ouvrage conforme aux plans et prescriptions du marché de travaux.

Relations avec les tiers :

Le Maître d'Œuvre transmettra aux membres des différents corps d'état intéressés à l'ouvrage les ordres écrits et signés du Maître d'Ouvrage, notamment en ce qui concerne les travaux supplémentaires qui seront décidés par celui-ci.

Dans les rapports avec les Administrations, le Maître d'Œuvre se bornera à assister le Maître d'Ouvrage de ses conseils sans se substituer à lui, toute décision ne pouvant être prise que par ce dernier.

Réception de l'Ouvrage :

La réception sera faite en présence du Maître d'Œuvre ; celui-ci donnera toutes appréciations nécessaires au Maître d'Ouvrage en vue de la formulation des observations et réserves qui paraîtraient utiles.

Garantie biennale et décennale :

Dans la limite de sa responsabilité personnelle, le Maître d'œuvre garantit l'ouvrage suivant les articles 1792 et 2290 du Code Civil.

Une attestation confirmera que les membres de l'équipe de maîtrise d'œuvre ont souscrit un contrat d'assurance en responsabilité civile conformément à leurs obligations.

RESILIATION-RENONCIATION

Chaque phase est indépendante et donne lieu à un ordre de service du maître d'ouvrage ; toutefois, au cours d'une phase, il peut y avoir résiliation du maître d'ouvrage ou renoncement du maître d'œuvre dans les conditions ci-dessous.

RÉSILIATION

Le présent contrat sera résilié de plein droit si bon semble à la partie qui n'est ni défaillante, ni en infraction avec ses propres obligations, un mois après mise en demeure restée sans effet, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, et contenant déclaration d'user du bénéfice de la présente clause, dans tous les cas d'inexécution ou d'infraction aux dispositions du présent contrat.

En cas de résiliation à l'initiative du Maître d'Ouvrage que ne justifierait pas le comportement fautif du Bureau d'Études, ce dernier aura droit au paiement, outre ses honoraires liquidés au 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.

Tous les litiges auxquels la mission ou les missions peuvent donner lieu, notamment au sujet de sa validité, de son interprétation, de son exécution ou sa résiliation, seront soumis à la juridiction des Tribunaux d'Aix en Provence.

À défaut d'un règlement amiable, le litige opposant les parties sera du ressort des juridictions civiles territorialement compétentes.

RENONCIATION

Le Bureau d'Études 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 par le Bureau d'Études de respecter les règles de son art, de sa déontologie ou toutes 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,
- Survenance d'une situation plaçant le Maître d'Œuvre et/ou le Bureau d'Études en conflit d'intérêts au sens de l'article 13 du code des Devoirs Professionnels, ou susceptible de porter atteinte à son indépendance.

REMUNERATION

La maîtrise d'œuvre s'engage à ne percevoir aucune autre rémunération dans le cadre de la réalisation de l'opération, sa seule rémunération est constituée par les honoraires qui lui sont versés par le Maître d'ouvrage

Tranche ferme

Pour la première tranche, les montants des honoraires sont forfaitaires, fermes et non révisables. Le maître d'oeuvre précisera dans son offre les montants correspondant aux différentes phases de la mission.

| Phase livrables | Phase 1 remise du rapport définitif (DIA et APS) | Phase 2 DCE définitif | rapport d'analyse des offres et projet de contrat de travaux |
|--------------------------|---|--------------------------|--|
| Montants forfaitaires HT | 1600 | 2200 | 3100 |

** En cas de non réalisation des travaux à l'issue du Diagnostic, le taux de TVA applicable pour la réalisation du Diagnostic est de 20% (ou autre taux en vigueur)*

Modifications de la rémunération

La date de référence des prix est le mois de janvier 2021.

- **Actualisation** : La rémunération des prestations objet de la présente convention est ferme et "ne varietur" pour une période de 12 mois à compter de la date de référence ; au-delà de cette échéance, la rémunération des éléments ou parties d'éléments restant à réaliser sera actualisée au moyen des index ingénierie", par un coefficient rapporté à index du mois de référence respectivement à m+12, et à m+24, chaque période de 12 mois suivante étant elle-même "ne varietur".
- **Seuil de tolérance** : Par analogie avec le mode de rémunération visé plus haut, dans le cas où le montant prévisionnel des travaux résultant des propositions des entreprises ramenées aux conditions économiques du mois de référence de la présente convention, est supérieur ou inférieur aux limites hautes ou basses de tolérance + 10% et -10%, les dispositions de la loi (MOP) en vigueur seront applicables.
- **Modification programmatique** : Toute modification du programme à l'initiative du maître d'ouvrage ou de la réglementation entraînant de nouvelles études ou la reprise partielle de celles-ci, donnera lieu à une rémunération complémentaire fixée préalablement par les parties : elle fera l'objet d'un avenant au contrat.

Fait à Aix en Provence, le 04/02/2021

Le maître d'ouvrage

Le Maître d'oeuvre

SOL.A.I.R. sarl d'ingénierie
 Rte de Galice - 13090 - Aix Pce
 Tel : 04.42.26.41.47 - mail@sol-air-aix.fr

Parc Cezanne

55, 57, avenue des écoles militaires
13100 Aix-en-Provence

Réfection du toit-terrasse du bloc-garages

Termes de référence pour une mission de maîtrise d'œuvre

1. PRÉAMBULE

Le conseil syndicat (CS) de la résidence le Parc Cezanne lance une consultation restreinte auprès de prestataires spécialisés en vue de présenter à la prochaine Assemblée Générale (AG) des copropriétaires, un projet de contrat portant sur une mission complète de maîtrise d'œuvre qui aura pour objet les travaux relatifs au toit-terrasse du bloc-garages.

Les présents termes de référence (TdR) ont pour objectif de porter à connaissance des candidats présélectionnés toutes les informations nécessaires à l'établissement de leurs offres. Des visites in situ seront organisées pour les compléter.

Cette mission concerne un programme technique classique. Mais elle interviendra dans un contexte administratif particulier, décrit dans les présents TdR, à la suite de deux échecs d'une même opération présentée à l'AG, qui sera déterminant pour les conditions de sa réalisation,

2. BLOC-GARAGES, TOIT-TERRASSE, DÉSORDRES OBSERVÉS

Le bloc-garages est situé à l'angle des bâtiments Olympia et Ste-Victoire (cf. Figure 1). Il abrite 15 box garages individuels. L'accès des véhicules est réalisé par les sous-sols du bâtiment Olympia (cf. Figure 2). Il sert lui-même d'accès pour les véhicules aux box individuels en sous-sol du bâtiment Ste-Victoire. Il permet également un accès piétons avec la cour des mûriers pour les résidents des bâtiments Olympia et Ste-Victoire et les usagers des box du bloc-garages.

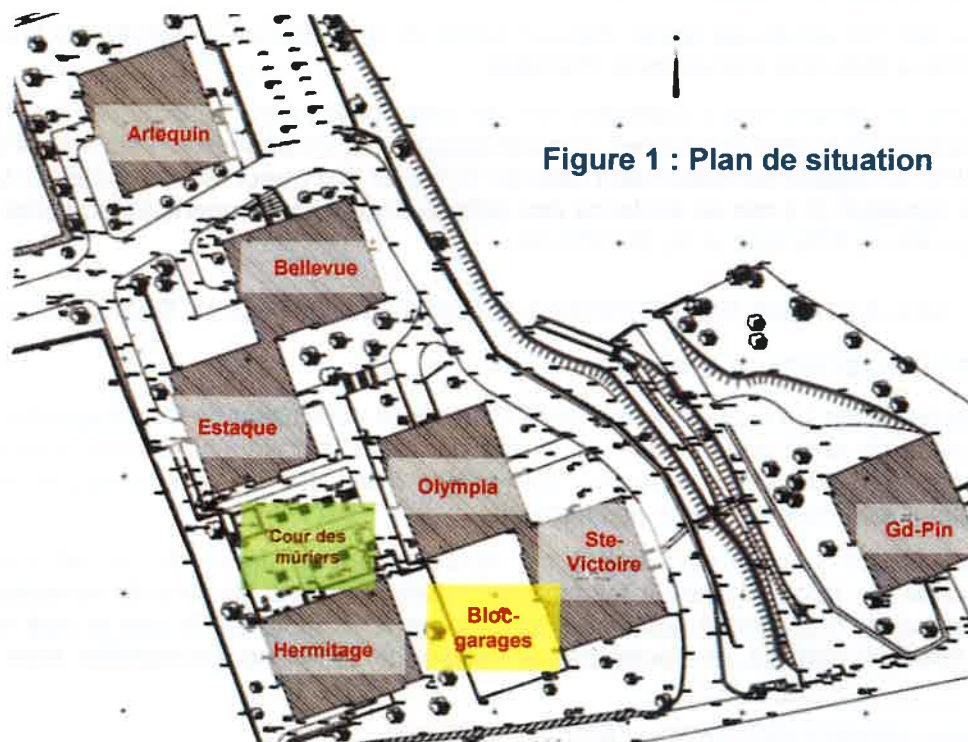


Figure 3 : Terrasse végétalisée



Il est couvert par un toit-terrasse végétalisé (cf. Figure 3). Cet espace est considéré comme constitutif des espaces verts au titre des parties communes de la copropriété. Il contribue à la qualité de l'environnement de la résidence, notamment pour les logements des bâtiments Olympia, Ste-Victoire et Hermitage qui bénéficient d'une vue sur cet espace.

La superficie de la terrasse est voisine 390 m².

L'étanchéité n'a jamais été refaite depuis l'origine de la résidence construite sur la période 1969-1972. Elle a donc une cinquantaine d'années.

À la suite de venues d'eau observées lors de fortes pluies dans certains des box individuels du bloc-garages et au droit des sorties d'eau en façade Est, un diagnostic a été réalisé par la société ECORES. Le rapport correspondant daté du 12 février 2017 peut être consulté sur le site web du conseil syndical¹. Il a mis en évidence des défauts d'étanchéité importants en périphérie, au droit des façades de l'Olympia et du Ste-Victoire.

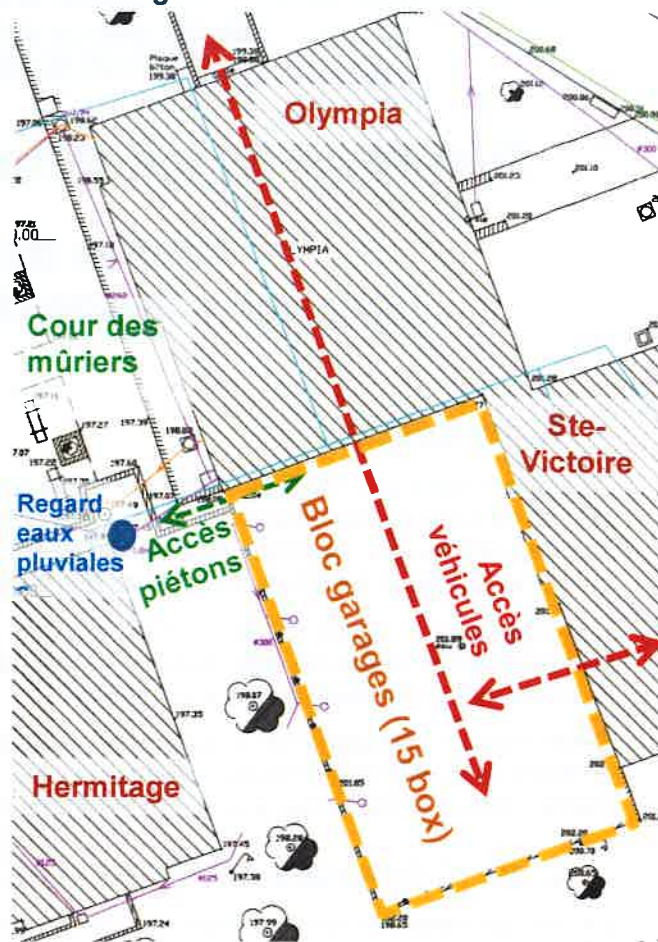
3. LES ACTIONS ENTREPRISES POUR REMÉDIER AUX DÉSORDRS

3.1 PROPOSITION À L'AG 2018

Le programme de travaux préconisé par ECORES en conclusion de son diagnostic consistait en « la reprise du drain périphérique, la reprise des relevés d'étanchéité avec pose d'un solin, la réalisation d'un curage/curetage des évacuations d'eau qui sont bouchées par des racines et contribuent à la mise en charge des terrasses ».

Mais ce programme qui consistait à ne reprendre que le drain (qui en fait n'existe pas) et l'étanchéité sur la périphérie du toit-terrasse, n'offrait aucune garantie de remédier à la totalité des désordres. Il convenait également de prendre en compte d'une part le coût très important d'une réfection partielle, et d'autre part la vétusté du complexe d'étanchéité, mise en évidence

Figure 2 : schéma fonctionnel



¹ http://www.parc-cezanne.fr/AG2019/Rapport_ECORES_20170212.pdf

par le diagnostic d'ECORES au moins sur la périphérie, qui a très largement dépassé sa durée de vie conventionnelle. Le CS a alors considéré que seule la solution de la réfection globale permettait de bénéficier de la garantie décennale de l'entreprise et de l'assurance dommage-ouvrage, et que la solution d'une réfection partielle en périphérie ne permettrait pas d'écarter le risque de devoir supporter de nouvelles dépenses très lourdes si les désordres observés persistaient ou si de nouveaux apparaissaient. Dans cette affaire, les trois critères qui établissent la justification d'un programme de rénovation globale se trouvaient réunis : la vétusté du complexe d'étanchéité ; l'obsolescence de la végétalisation qui ne correspond pas aux normes actuelles d'aménagement d'un toit-terrasse, et l'opportunité d'y remédier dans le cadre d'une réfection totale.

Sur proposition du CS, l'AG 2018 a donc décidé de faire réaliser une mission de maîtrise d'œuvre pour que lui soit présenté un projet de contrat de travaux à l'AG 2019.

3.2 AG DU 25 MARS 2019 – PREMIER ÉCHEC

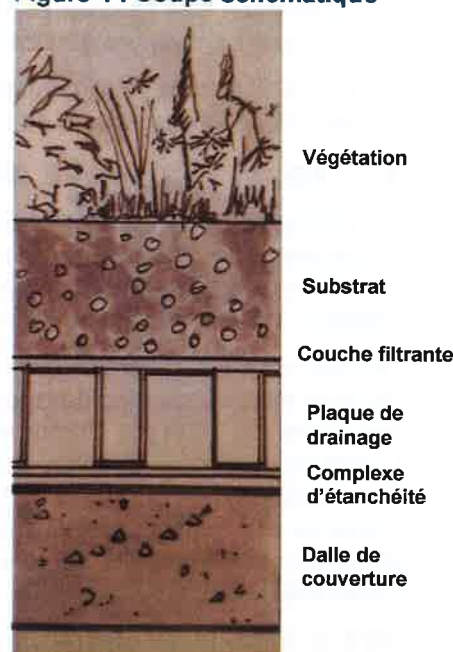
Un projet de marché de travaux a donc été présenté à l'AG 2019, au terme de la mission de conception du maître d'œuvre, conformément au mandat de l'AG 2018. Les pièces constitutives peuvent être consultées sur le site web du CS².

3.2.1 LE PROGRAMME TECHNIQUE DE TRAVAUX

Le programme technique des travaux tel que prévu dans le projet de marché élaboré par le maître d'œuvre et présenté à l'AG 2019, correspondait à la réfection totale de l'étanchéité, avec la réalisation d'une terrasse végétalisée. La Figure 4 présente les différentes composantes de ce programme. Les travaux relatifs à l'aménagement végétalisé, y compris les plantations et le réseau d'arrosage, étaient prévus d'être réalisés dans le cadre du même marché de travaux pour des raisons de coordination, de responsabilité, et de garantie. Le programme comprenait également la réfection des descentes d'eau existantes et la création d'un réseau de collecte et d'évacuation jusqu'au point de raccordement au réseau collectif des eaux pluviales de la copropriété pour supprimer les nuisances actuelles que subissent les riverains du fait des eaux stagnantes au pied du bâtiment Hermitage.

Le programme de végétalisation était conçu pour être conforme aux normes en vigueur relatives aux terrasses plantées, en référence au système dit « végétalisation semi-intensive », comme illustré par la Figure 5.

Figure 4 : Coupe schématique



3.2.2 LE BUDGET DE L'OPÉRATION

Le budget global de l'opération présenté à l'AG 2019 a été estimé à 110 000 € TTC. Il comprenait le montant du marché de travaux, les honoraires des maîtrises d'ouvrage et d'œuvre, et la souscription de l'assurance dommage-ouvrage.

Le montant du marché résultait d'une procédure de mise en concurrence des entreprises. Mais celle-ci ne s'est pas déroulée dans un contexte très favorable, deux offres seulement ayant été

² http://www.parc-cezanne.fr/AG2019/docs_2019.html

recueillies, avec des montants très hétérogènes. L'offre moins disante financièrement avait été néanmoins retenue considérant que le niveau de prix obtenu était acceptable dans le contexte économique local.

Considérant la décomposition par natures de travaux du prix global et forfaitaire du projet de marché il avait également été estimé que les dépenses de l'opération correspondaient à hauteur de 40% pour la fonction étanchéité et de 60% pour la fonction espaces verts.

3.2.3 LA RÉPARTITION DES CHARGES ET L'ÉCHEC DE LA PROPOSITION

Dans la proposition présentée à l'AG 2019 par le CS, la répartition des charges correspondait à l'interprétation par le syndic et le CS de la clé de répartition définie par le règlement de copropriété, cette interprétation ayant été confirmée par l'avocat conseil sollicité par le CS. Il en résultait que les dépenses correspondant à la fonction étanchéité devaient être affectées aux quinze propriétaires des box du bloc-garages au titre des charges bâtiments, et celles correspondant à la fonction espace vert à l'ensemble des copropriétaires de la résidence au titre des charges communes générales.

Cette interprétation a été contestée à la majorité des quinze copropriétaires du bloc-garages. En conséquence l'engagement du marché de travaux s'est avéré impossible.

3.3 AG DU 8 OCTOBRE 2020 – DEUXIÈME ÉCHEC

La résolution relative à la réfection du toit-terrasse a été présentée à nouveau au vote de l'AG du 8 octobre 2020, mais selon de nouvelles dispositions en matière de répartition des charges. Les conditions de réalisation des travaux par l'entreprise et de la mission de maîtrise d'œuvre restaient inchangées par rapport à celles présentées à l'AG 2019.

Un avis juridique contradictoire avait été transmis au syndic et au conseil syndical par un groupe de propriétaires du bloc-garages, qui considérait que la totalité des charges de l'opération était imputable en charges communes générales. Un troisième avis avait ensuite été sollicité à l'initiative du conseil syndical auprès de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement des Bouches-du-Rhône (ADIL 13) qui avait alors confirmé l'interprétation de l'avis contradictoire présenté par lesdits propriétaires. Dans ces conditions le CS avait en fin de compte décidé de proposer à l'AG que l'ensemble des dépenses soient affectées au titre des charges communes générales.

Mais la conduite de l'opération par le maître d'ouvrage (syndic et CS), les prestations réalisées par le maître d'œuvre, le programme de travaux retenu, le choix de l'entreprise, ont fait l'objet de critiques dont on trouvera une expression dans la note du 6 janvier 2020 disponible sur le site web du CS³.

Finalement, la résolution d'engager les travaux a de nouveau été rejetée par l'AG du 8 octobre 2020. Trois causes peuvent être évoquées pour expliquer ce nouvel échec : 1) le fait que des votes ont été exprimés par correspondance dans le contexte de la crise sanitaire, sans pouvoir s'appuyer sur la présentation et le débat intervenus lors de l'AG ; 2) les critiques émises à l'encontre de la conduite de l'opération, du programme technique retenu et des conditions proposées pour sa réalisation ; 3) la contestation de la légitimité de l'affectation de la totalité des dépenses en charges communes générales.

C'est dans ces conditions que le CS a proposé une nouvelle tentative pour sortir de cette nouvelle impasse, avec l'objectif qu'il ne reste plus que la clause d'affectation des dépenses pour déterminer la prise de décision par les copropriétaires. Cela implique de reprendre l'opération depuis le début, avec l'assistance d'un nouveau maître d'œuvre, pour présenter un programme d'intervention dont la conception aura été établie avec les meilleures garanties de qualité et de concertation possibles pour lever dans toute la mesure du possible les critiques qui ont pu être exprimées jusqu'ici.

³ http://www.parc-cezanne.fr/AG2020/aix_toit_terrasse_SLIDES-V7_travaux_et_maitrise_d_oeuvre.pdf

4. DÉFINITION DE LA MISSION DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

La mission est une mission complète de maîtrise d'œuvre portant sur la reprise des désordres ou la réfection complète du toit-terrasse, selon les conclusions du diagnostic qui sera établi au démarrage de cette mission.

Elle est constituée des missions particulières définies ci-après. Leurs définitions font référence aux missions normalisées du Code des Marchés Publics.

Elles sont regroupées en deux tranches contractuelles : la tranche ferme correspondant à la maîtrise d'œuvre de conception du projet sera présentée au vote de la prochaine AG ; la tranche conditionnelle correspondant à la maîtrise d'œuvre de réalisation sera présentée au vote de l'AG suivante, en même temps que le projet de marché de travaux.

4.1 TRANCHE FERME : MAÎTRISE D'ŒUVRE DE CONCEPTION

Cette première tranche a pour objectif la présentation à l'assemblée générale de la copropriété d'un projet de marché de travaux établi à l'issue d'une procédure de consultation d'entreprises présélectionnées. Elle est constituée des éléments de mission définis ci-dessous.

4.1.1 PHASE 1 : MISSIONS DE DIAGNOSTIC ET D'AVANT-PROJET SOMMAIRE

La phase 1 regroupe dans une même entité administrative les missions de diagnostic (DIA) et d'Avant-Projet Sommaire (APS)

4.1.1.1 Diagnostic

Le diagnostic permettra de renseigner le maître d'ouvrage sur l'état du toit-terrasse et sur la faisabilité des solutions préconisées par le maître d'œuvre au stade de l'APS. Il permettra d'établir un état des lieux ainsi qu'une analyse fonctionnelle et technique du bâti existant, avec l'objectif de pouvoir établir, au stade de l'APS, un programme fonctionnel d'utilisation du toit-terrasse, ainsi qu'une estimation financière, pour en déduire la faisabilité de l'opération.

Le maître d'œuvre précisera dans son offre s'il estime que le diagnostic peut être établi sur la base des éléments déjà disponibles mentionnés plus haut dans les présents termes de référence, complétés par un examen visuel réalisé par ses propres experts. Le cas échéant, s'il estime que des expertises complémentaires sont nécessaires, il en précisera les spécifications techniques, les conditions de réalisation et de rémunération, ainsi que le budget prévisionnel dans son offre.

Le diagnostic sera réalisé dans la perspective de pouvoir définir les programmes des deux solutions techniques alternatives suivantes au stade de l'APS : ~~i) réfection des désordres constatés (réfection partielle de l'étanchéité et reprises ponctuelles des désordres du réseau d'évacuation des eaux de drainage) ; ii) réfection totale du toit-terrasse en garantie décennale (complexe d'étanchéité ; espace vert ; réseau d'évacuation des eaux de drainage).~~

4.1.1.2 Avant-Projet Sommaire

L'étude d'avant-projet sommaire a pour objectif de définir les programmes de travaux des deux solutions techniques alternatives envisageables évoquées plus haut (réfection partielle versus réfection totale), et de proposer celle qui apparaît comme la plus pertinente au terme d'une analyse technico-économique comparative.

Le programme des travaux sera précisé pour chacune des trois composantes de l'opération : i) réfection du complexe d'étanchéité et du système de drainage des eaux pluviales ; ii) réfection de l'espace vert y compris le réseau d'arrosage ; iii) réseau de collecte des eaux pluviales depuis les sorties d'eau au niveau de l'acrotère jusqu'au point de raccordement au réseau d'eau pluviale de la résidence.

Pour chacune de ces trois composantes le maître d'œuvre proposera les dispositions techniques pouvant être envisagées, les performances techniques à atteindre en référence aux règles de l'art, règlements et normes en vigueur.

Une attention particulière sera portée au programme de réfection de l'espace vert dans le cas de la solution d'une réfection globale du toit-terrasse en garantie décennale. Le maître d'œuvre

proposera le système de végétalisation le mieux adapté parmi les trois techniques envisageables : extensive, semi-intensive, intensive. Le maître d'œuvre précisera les enjeux en termes de surcharge admissible par la structure du toit-terrasse, d'épaisseur du substrat compte tenu de la hauteur des acrotères, d'impact visuel, de coût d'entretien de la végétalisation y compris l'arrosage, et de coût global de réfection de la toiture y compris le complexe d'étanchéité et drainage.

Une première concertation sera organisée à ce stade avec Jardin Sestian, le prestataire pour l'entretien des espaces verts de la copropriété, qui sera poursuivie tout au long de l'opération. Elle portera sur le type de végétalisation, le choix des végétaux, le système d'arrosage, les consignes en matière d'entretien des végétaux. Les conditions de l'entretien par l'entreprise en charge de la réalisation des travaux ou par Jardin Sestian pendant la période de garantie de parfait achèvement seront explicitées.

Concernant le réseau de collecte des eaux de drainage du toit-terrasse, le maître d'œuvre recherchera la solution la plus économique compatible avec la capacité du réseau collectif existant. Le maître d'ouvrage prendra à sa charge les sondages nécessaires pour identifier le point de raccordement au réseau collectif. Le maître d'œuvre vérifiera que la capacité du réseau collectif est compatible avec le débit maximum requis.

Il sera précisé dans l'APS l'estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux. Cette estimation sera sous détaillée pour chacune des trois composantes du programme (étanchéité/drainage, espace vert, collecte eaux pluviales) et par natures de travaux pour préfigurer le plan d'allotissement du dossier de consultation des entreprises.

Une première indication sera donnée du délai global de réalisation de l'opération avec mention des délais partiels nécessaires à la poursuite de la mission de maîtrise d'œuvre, à la passation du marché et à la réalisation des travaux.

Pour anticiper un possible troisième échec devant l'AG, et concevoir une solution de replis provisoire afin de limiter les nuisances et la dégradation de l'ouvrage, jusqu'à ce qu'une solution juridique soit trouvée, le maître d'œuvre proposera un programme de travaux minimum il sera étudié un programme technique minimal e solution de replis

4.1.1.3 Livrables

Les études de phase 1 feront l'objet d'un seul et même rapport. Il sera remis en version numérique provisoire pour servir de support à la seconde réunion de concertation évoquée ci-dessus.

La version définitive intégrera les mises au point qui résulteront de la concertation. Elle sera remise en version numérique, et au format papier en trois exemplaires. La version numérique sera mise à disposition des copropriétaires sur le site web du conseil syndical.

4.1.2 PHASE 2 – PROJET ET CONSULTATION DES ENTREPRISES

La phase 2 regroupe dans une même entité administrative les missions d'Avant-Projet Définitif (APD), les études de Projet (PRO), et l'Assistance au maître d'ouvrage pour la passation du Contrat de Travaux (ACT).

4.1.2.1 Avant-Projet Définitif et Projet

Les études d'avant-projet définitif et de projet, fondées sur l'avant-projet sommaire approuvé par le maître d'ouvrage, ont pour objectif :

- de préciser par des spécifications techniques et des plans détaillés, les formes des différents éléments du programme, la nature et les caractéristiques des matériaux ainsi que les conditions de leur mise en œuvre ;
- de déterminer l'implantation et l'encombrement de tous les éléments et de tous les équipements techniques ;
- de décrire les ouvrages et d'établir les plans de repérage nécessaires à la compréhension du projet ;

- d'établir un coût prévisionnel des travaux décomposés par corps d'état, sur la base d'un avant métré ;
- de permettre au maître d'ouvrage, au regard de cette évaluation, d'arrêter le coût prévisionnel de l'ouvrage et, par ailleurs, d'estimer les coûts de sa maintenance ;
- de déterminer le délai global de réalisation de l'ouvrage.

Dans le cadre de ces études des réunions de concertation sont organisées avec le maître d'ouvrage où sont fournies des explications sur les solutions techniques et économiques proposées.

Au terme de cette mission particulière le maître d'œuvre remettra au maître d'ouvrage les documents suivants, en version numérique, pour approbation :

- Le Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP), en référence aux Cahiers des Clauses Techniques Générales (CCTG), aux normes, règlements et règles de l'art en vigueur.
- La Décomposition du Prix Global et Forfaitaire (DPGF) pour chacun des trois lots du programme (étanchéité/drainage, espace vert, collecte eaux pluviales), avec une décomposition par natures de travaux.
- Le dossier des plans détaillés.
- Les consignes pour l'entretien de la végétation.

4.1.2.2 Assistance au maître d'ouvrage pour la passation du Contrat de Travaux (ACT)

Présélection des entreprises

Le maître d'œuvre assistera la maîtrise d'ouvrage pour la sélection d'au moins ^{trois} ~~cinq~~ candidats en vue d'une consultation restreinte d'entreprises spécialisées. Il proposera au maître d'ouvrage les critères de sélection et de qualification pour établir cette présélection.

Une attention particulière sera portée à la compétence des entreprises en matière de terrasse végétalisée.

Consultation des entreprises

Le maître d'œuvre élaborera tous les documents constitutifs du Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) qui sera constitué des documents suivants en version numérique :

- Le règlement de la consultation (RC).
- Le Cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP).
- Le CCTP approuvé par le maître d'ouvrage.
- Le DPGF.
- Le dossier des plans détaillés.

Après approbation par la maîtrise d'ouvrage, le DCE sera transmis par le maître d'œuvre aux candidats présélectionnés.

Le cas échéant, il apportera les réponses aux questions posées par les entreprises, suivant les modalités définies avec le maître d'ouvrage.

Analyse des offres

Les offres seront remises au syndic par les entreprises, en version papier et en version numérique, avant la date limite fixée dans le règlement de la consultation.

L'ouverture des plis sera réalisée par la maîtrise d'ouvrage en présence du maître d'œuvre.

Celui-ci procèdera à l'analyse des offres qui auront été jugées recevables à l'issue de la séance d'ouverture des plis. Il vérifiera la conformité des réponses aux documents de la consultation. Il analysera les méthodes ou solutions techniques proposées en s'assurant qu'elles sont assorties de toutes les justifications et avis techniques, en vérifiant qu'elles ne comportent pas d'omissions, d'erreurs ou de contradictions normalement décelables par un homme de l'art. Il établira un

rapport d'analyse comparative proposant les offres susceptibles d'être retenues, conformément aux critères de jugement des offres précisés dans le règlement de la consultation. La partie financière de l'analyse comportera une comparaison des offres entre elles ; elle établira le coût prévisionnel des travaux. La maîtrise d'ouvrage s'appuiera sur ce rapport d'analyse des offres pour la présentation de l'opération à l'AG.

Mise au point du contrat de travaux

Le maître d'œuvre préparera les mises au point nécessaires pour permettre la passation du contrat de travaux par le maître d'ouvrage, pour le cas où l'AG déciderait d'engager sa réalisation.

4.2 TRANCHE CONDITIONNELLE : MAÎTRISE D'ŒUVRE DE RÉALISATION

Cette seconde tranche a pour objet le contrôle de l'exécution des travaux. Il s'agit d'une tranche conditionnelle dont l'affermissement sera décidé par la même AG qui aura à se prononcer sur la réalisation du contrat de travaux. Elle est constituée des éléments de mission définis ci-dessous.

4.2.1 VISA DES ÉTUDES D'EXÉCUTION (VISA)

Les études d'exécution seront réalisées par l'entreprise. Le maître d'œuvre s'assurera que les documents qu'elle a établis respectent les dispositions du projet et, dans ce cas, il leur délivrera son visa.

L'examen de la conformité au projet des études d'exécution faites par l'entrepreneur ainsi que leur visa par le maître d'œuvre ont pour objet d'assurer au maître d'ouvrage que les documents établis par l'entrepreneur respectent les dispositions du projet établi par le maître d'œuvre.

L'examen de la conformité au projet comporte la détection des anomalies normalement décelables par un homme de l'art. La délivrance du visa ne dégage pas l'entreprise de sa propre responsabilité.

L'avis de Jardin Sestian sera sollicité pour tout ce qui concerne la végétalisation et le système d'arrosage.

4.2.2 DIRECTION DE L'EXÉCUTION DES TRAVAUX (DET)

La direction de l'exécution du contrat de travaux a pour objet de :

- s'assurer que les documents d'exécution ainsi que les ouvrages en cours de réalisation respectent les études effectuées ;
- s'assurer que les documents à produire par l'entrepreneur, en application du contrat de travaux, sont conformes au dit contrat et ne comportent ni erreur, ni omission, ni contradiction normalement décelables par un homme de l'art ;
- s'assurer que l'exécution des travaux est conforme aux prescriptions du contrat de travaux ;
- délivrer tout ordre de service et établir tout procès-verbal nécessaire à l'exécution du contrat de travaux ainsi que procéder aux constats contradictoires, organiser et diriger les réunions de chantier ;
- informer systématiquement le maître d'ouvrage sur l'état d'avancement et de prévision des travaux et dépenses, avec indication des évolutions notables ;
- vérifier les projets de décomptes mensuels présentés par l'entrepreneur, établir les états d'acomptes, vérifier le projet de décompte final établi par l'entrepreneur et établir le décompte général ;
- donner un avis au maître d'ouvrage sur les réserves éventuellement formulées par l'entrepreneur en cours d'exécution des travaux et sur le décompte général, assister le maître d'ouvrage en cas de litige sur l'exécution ou le règlement des travaux, ainsi qu'instruire les mémoires en réclamation de l'entreprise.

4.2.3 ASSISTANCE AU MAÎTRE D'OUVRAGE POUR LES OPÉRATIONS DE RÉCEPTION ET PENDANT LA PÉRIODE DE GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT (AOR)

L'assistance apportée au maître d'ouvrage lors des opérations de réception ainsi que pendant la période de garantie de parfait achèvement a pour objet :

- d'organiser les opérations préalables à la réception des travaux ;
- d'assurer le suivi des réserves formulées lors de la réception des travaux jusqu'à leur levée ;
- de procéder à l'examen des désordres signalés par le maître d'ouvrage ;
- de constituer le dossier des ouvrages exécutés (DOE) nécessaires à l'exploitation de l'ouvrage à partir des plans conformes à l'exécution remis par l'entrepreneur, des plans de récolement ainsi que des notices de fonctionnement et des prescriptions de maintenance des fournisseurs d'éléments d'équipement mis en œuvre. Le DOE sera remis en trois exemplaires papier et en version numérique aux formats Word et PDF.

Jardin Sestian sera associé pour tout ce qui concerne la végétalisation et le système d'arrosage.

5. PLANIFICATION PRÉVISIONNELLE DE L'OPÉRATION

Le projet de contrat de maîtrise d'œuvre sera présenté au vote de la prochaine assemblée générale ordinaire (AGO) de la copropriété prévue en mars 2021 (date à préciser). Si celle-ci le décide, la tranche ferme démarrera deux mois après la date effective de l'AGO 2021, soit au 1^{er} juin 2021 (date à préciser).

Le maître d'œuvre proposera dans son offre les délais partiels pour la réalisation des éléments de missions définis au paragraphe 4.1, ainsi que leur planification, avec l'objectif que le projet de contrat de travaux soit disponible avant le 15 novembre 2021, pour qu'il puisse être présenté à l'AGO suivante qui pourra intervenir en décembre 2021. La consultation des entreprises devra intervenir dans la période la plus favorable possible pour la préparation de leurs offres.

Si l'AGO décide d'affermir la tranche conditionnelle, la mission de maîtrise d'œuvre de réalisation débutera deux mois après ladite AGO et se terminera avec l'année de garantie de parfait achèvement.

6. RÈGLEMENT DES HONORAIRES

La seule rémunération perçue par le maître d'œuvre dans le cadre de la réalisation de l'opération est celle correspondant aux honoraires qui lui sont versés par le maître d'ouvrage. Le maître d'œuvre s'engage à ne percevoir aucune autre rémunération.

Tranche ferme

Pour la première tranche, les montants des honoraires sont forfaitaires, fermes et non révisables. Le maître d'œuvre précisera dans son offre les montants correspondant aux différentes phases de la mission.

| Phase | Phase 1 | Phase 2 | |
|--------------------------|--|---------------|--|
| livrables | remise du rapport définitif (DIA et APS) | DCE définitif | rapport d'analyse des offres et projet de contrat de travaux |
| Montants forfaitaires HT | 1.600,- | 2.200,- | 3.100,- |

Tranche conditionnelle

Pour cette tranche les montants des honoraires sont calculés sur la base d'un pourcentage du montant hors taxes des travaux réalisés.

Ils sont révisés selon l'indice ING de l'INSEE (idBank 1711010).

Le règlement interviendra mensuellement, avec une retenue de garantie de 8% qui sera restituée à l'issue de l'année de garantie de parfait achèvement.

7. GARANTIES

Le maître d'œuvre devra être garanti contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile et professionnelle. Dans la limite de sa responsabilité personnelle, le maître d'œuvre garantira l'ouvrage suivant les articles 1792 et 2290 du Code Civil.

Une attestation confirmera que les membres de l'équipe du maître d'œuvre ont souscrit un contrat d'assurance en responsabilité civile conformément à leurs obligations.

Pour ce qui concerne le toit-terrasse, le maître d'ouvrage souscrira une assurance Dommage-Ouvrage dans le cas d'une réfection totale de l'étanchéité.

8. CONSTITUTION DU DOSSIER D'OFFRE

L'offre du maître d'œuvre sera constituée des documents suivants :

- Le projet de contrat qui fera explicitement référence aux présents termes de référence, avec les précisions complémentaires que le maître d'œuvre jugera nécessaire d'apporter.
- Les présents termes de référence sur lesquels le maître d'œuvre aura apposé son visa.
- Les références du maître d'œuvre portant sur des réalisations de natures similaires et récentes, notamment en matière de toit-terrasse végétalisé.
- Attestation d'assurance en responsabilité civile.

9. REMISE DU DOSSIER D'OFFRE

Le dossier d'offre sera remis :

- en un exemplaire papier,
- sous double enveloppe, l'enveloppe intérieure portant la mention « Parc Cezanne – Bloc-garages - ne pas ouvrir »,
- par voie postale ou remis en mains propres à l'adresse suivante :

CG Immobilier
Le Gambetta
11, cours Gambetta
13100 Aix-en-Provence

À l'attention de **Madame Audrey GLATIGNY**
Gestionnaire de copropriété
Tél. : 04.42.38.31.03

Il sera transmis également par courrier électronique à son adresse audrey.glatigny@cgimmo.fr

La date limite pour la remise des offres est fixée au **08 février 2021**.

Aix-en-Provence, le 12 janvier 2021

Pour le conseil syndical,

Le président



H CARRON

Visa du maître d'œuvre



SOLA.I.R. sarl d'ingénierie
24 Rte de Galice - 13090 Aix en Pce
Tél. 04.42.26.41.17 - solair@solair-aix.fr

Date **04/02/21**