

ROYAUME DU MAROC



**Consultation architecturale  
N° NWM/DG/04/2022**

**Elaboration des études urbanistiques d'aménagement  
de la phase I de la Zone Franche de Bétoya**

**Avril 2022**

CONSULTATION ARCHITECTURALE  
N° NWM/DG/04/2022

**Entre**

La société : Nador West Med SA.  
Forme juridique : SA à Conseil d'Administration  
Adresse ou siège social : Zone Franche Betoya, CR Iazzannen, Province de Nador  
Registre du Commerce : 9387  
Représentée par : Mr. Mohamed Jamal BENJELLOUN  
Agissant en qualité de : Directeur Général.  
Ci-après désignée par le Maître de l'Ouvrage

**D'une part,**

Et :

1. Cas de l'architecte exerçant à titre privé et sous forme indépendante

M. ....architecte.....

Agissant en son nom et pour son propre compte.

Autorisé à exercer la profession d'architecte sous le n° .....en date du.....

Taxe professionnelle n° ..... Affilié à la CNSS sous n° ..... Adresse  
.....

Compte bancaire n°(RIB) .....

Ouvert auprès de.....

Désigné ci-après par le terme « architecte ».

D'autre part

2. Cas d'un groupement d'architectes

Les membres du groupement d'architectes soussignés constitués aux termes de la convention de groupement..... (Les références de la convention) :

Architecte 1 :

M. ....architecte.....

Agissant en son nom et pour son propre compte.

Autorisé à exercer la profession d'architecte sous le n° .....en date du.....

La taxe professionnelle .....Affilié à la CNSS sous n° .....

Adresse .....

Architecte 2 .....

(Servir les renseignements le concernant)

Architecte n: .....

(Servir les renseignements le concernant)

Nous nous obligeons conjointement ou solidairement,

Ayant M..... (Prénom, nom) Architecte, en tant que mandataire du groupement et coordonnateur de l'exécution des prestations,

Ayant un compte bancaire commun sous n° (RIB) .....

Ouvert auprès .....

Désigné ci-après par le terme « architecte ».

D'autre part

3. Cas d'une Société d'Architectes

M. ....Architecte,..... (Qualité)

Agissant au nom et pour le compte de la Société d'Architectes .....en vertu des pouvoirs qui me sont conférés.

Au capital social .....

Autorisée à exercer la profession d'architecte sous le n° .....en date du.....

La taxe professionnelle .....  
Affiliée à la CNSS sous n° .....  
Adresse .....  
Compte bancaire n° (RIB) .....  
Ouvert auprès de.....  
Désigné ci-après par le terme « architecte ».

D'autre part

IL a été arrêté et convenu de ce qui suit :

**D'autre part.**

**Il a été convenu ce qui suit :**

## **CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1 – OBJET DU CONTRAT DES PRESTATIONS ARCHITECTURALES**

Le présent contrat a pour objet l'élaboration des études urbanistiques d'aménagement de la première phase de la Zone Franche de Bétoya, situé dans la commune d'Iazzannen, province de Nador et dans la Commune d'Amejjaou à la Province de Driouch. Il définit l'étendue des missions et les obligations du titulaire.

L'élaboration des études urbanistiques tient compte des orientations du Plan d'Aménagement de l'aire d'influence du projet Nador West Med, homologué par décret 2.18.495 du 11 juillet 2018.

### **ARTICLE 2 – CONTENU DE LA MISSION**

Afin de procéder à l'aménagement des zones devant recevoir les activités et services liés au port et qui sont situées au sein du périmètre de la zone franche, la société Nador West Med doit établir un cahier de charges et une charte architecturale pour chaque secteur et sous-secteur. Le cahier de charges devra définir, entre autres, un plan de masse général, un parcellaire modulaire, un CUS et un COS maximal.

Compte tenu des aléas imprévus liés à la nature encore non définie des activités et services à recevoir, la taille des parcelles à aménager ne peut être préétablie de manière rigide. En effet, les activités et services liés au port de NWM ne peuvent être entièrement prévus de manière rigide et exclusive. De ce fait, une grande souplesse doit être envisagée en matière de modification des tailles des parcelles après aménagement.

La nature même des activités et services peut exiger des conditions d'installation, des besoins de proximité et autres qui nécessitent l'utilisation de terrains valablement urbanisables mais prévus pour des usages autres que les activités et services. De ce fait, une souplesse est nécessaire pour un changement d'affectation ou déplacement des équipements sur une même propriété, comme prévu d'ailleurs par le règlement d'aménagement du Plan d'Aménagement.

La mission impartie à l'architecte comprend les phases suivantes :

Phases	Tranche
Etudes de définition et d'esquisses (ESQ)	Ferme
Etudes d'avant-projet sommaire (APS)	Ferme
Etudes d'avant-projet détaillé (APD)	Ferme
Suivi des travaux d'exécution (STE)	conditionnelle

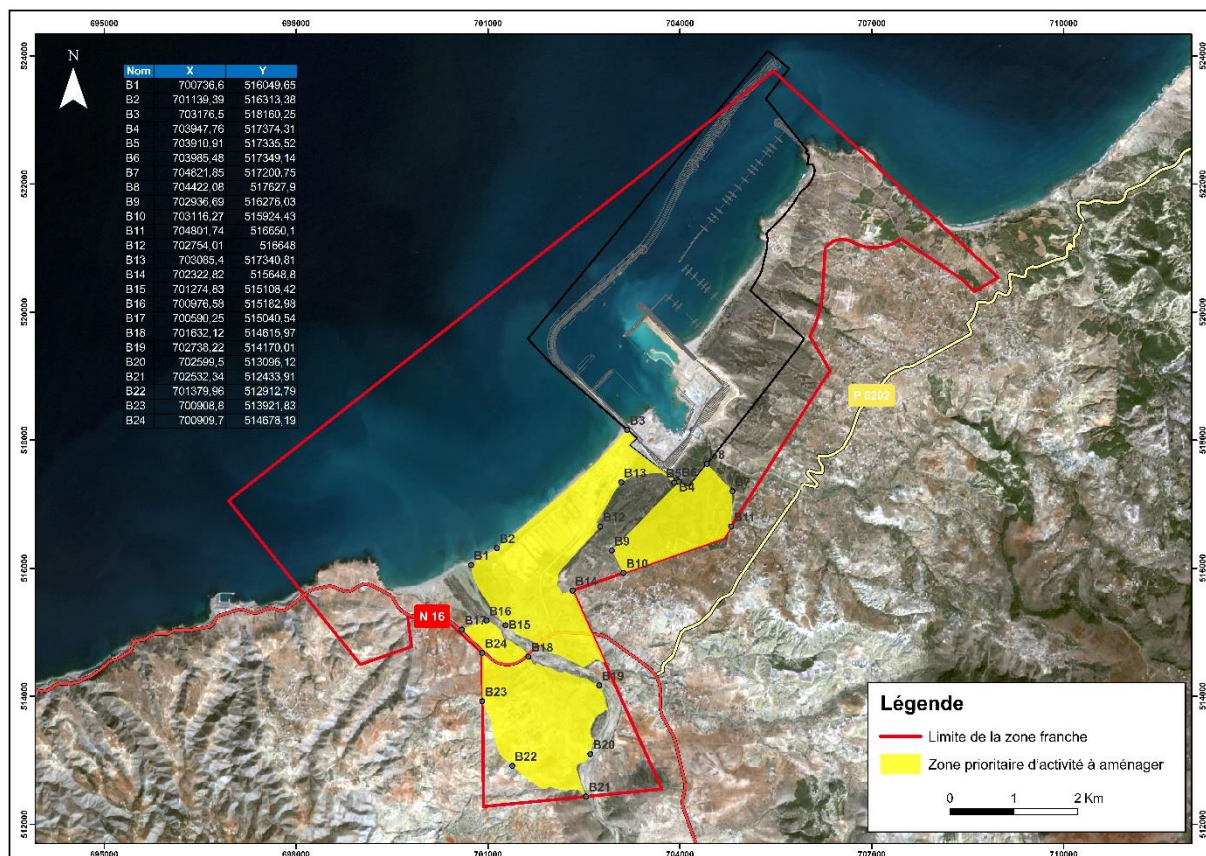
L'affermissement de la phase conditionnelle est soumis à la seule décision du maître d'ouvrage.

L'architecte ne pourra commencer aucune des phases objet du présent contrat qu'après avoir reçu un ordre de service du Maître d'ouvrage.

### **ARTICLE 3 – PROGRAMME PREVISIONNEL**

Le programme prévisionnel établi par le maître d'ouvrage concerne les études urbanistiques d'aménagement de la première phase de la zone d'activités, sis dans la zone franche de Bétoya, Commune d'Iaazzanene, Province de Nador et la Commune d'Amejjaou, Province de Driouch.

La superficie de la zone concernée est d'environ 830 ha. Elle est délimitée dans la figure ci-dessous.



#### ARTICLE 4 – REFERENCE AUX TEXTES GENERAUX ET SPECIAUX

Le Prestataire est soumis aux dispositions des textes applicables à l'objet de la consultation, en particulier, les textes généraux énumérés ci-après :

- Loi n° 016-89 relative à l'exercice de la profession d'architecte et à l'institution de l'Ordre National des Architectes, promulguée par Dahir n° 1-92-122 du 10 septembre 1993 ;
- Loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, promulguée par Dahir n°1-92-7 du 17 juin 1992 telle qu'elle a été modifiée et complétée ;
- Loi n°12-90 relative à l'urbanisme, telle qu'elle a été modifiée et complétée ;
- Décret n° 2-18-577 du 12 juin 2019 approuvant le règlement général de construction fixant les forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour leur application ;
- Arrêté conjoint au ministre de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire et du ministre de l'intérieur n°337-20 du 21 janvier 2020 fixant les pièces constitutives des dossiers exigibles aux demandes d'autorisation en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellement ainsi que les textes pris pour leur application ;
- Le Décret n°2-09-684 du 17 mars 2010 portant création de la zone franche d'exportation de Betoia, tel qu'il a été modifié par le décret n° 2.19.109 du 6 mars 2019 ;
- Dahir du 25 aout 1914 portant réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux comme il a été modifié et complété ;
- Loi n°11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement, telle qu'elle a été modifiée et complétée ;
- Loi n°28-00 relative à la gestion des déchets et à leur élimination ;
- Loi 12-03 relative aux études d'impacts sur l'environnement ;
- Loi 10-95 sur l'Eau ;
- Décret n° 2-07-253 du 18 juillet 2008 portant classification des déchets et fixant la liste des déchets dangereux ;

- Règlement des achats de la société Nador West Med ;
- Cahier des Conditions Administratives et Générales applicables aux marchés de services de la société Nador West Med.

Ainsi que tous les textes réglementaires rendus applicables à la date d'ouverture des plis. Le prestataire devra se procurer ces documents s'il ne les possède pas et ne pourra en aucun cas exciper de l'ignorance de ceux-ci et se dérober aux obligations qui y sont contenues.

## **ARTICLE 5 - MISSIONS DE L'ARCHITECTE**

L'architecte est chargé de :

- Réaliser les études du master plan de la zone franche phase I conformément aux phases définies dans le tableau ci-dessus. Dans ce cadre, il assistera aux réunions convoquées par le maître d'ouvrage ;
- Etablir les documents relevant de la conception urbanistique du master plan ;
- Etablir les documents exigibles pour la validation par l'autorité compétente conformément aux textes en vigueur. Ces documents sont énumérés par l'arrêté conjoint de la ministre de l'aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville et du ministre de l'intérieur n°337-20 du 21 janvier 2020, tel qu'il a été modifié par l'arrêté conjoint de la ministre de l'aménagement du territoire national, de l'urbanisme et du ministre de l'intérieur n° 1032-21 du 13 avril 2021 ;
- Déposer le dossier de validation et en assurer le suivi jusqu'à la validation dudit dossier ;
- Etablir le cahier de charges de chaque secteur et sous-secteur mentionnant notamment les servitudes, les volumes et conditions de l'implantation des bâtiments, les emplacements des services et équipements à prévoir ;
- Etablir, le cas échéant et à la demande du maître d'ouvrage tous les plans modificatifs rendus nécessaires par le déroulement des travaux et en aviser l'autorité compétente ;

## **ARTICLE 6 - NANTISSEMENT DU CONTRAT D'ARCHITECTE**

Dans l'éventualité d'une affectation en nantissement, il sera fait application des dispositions de la loi n° 112-13 relative au nantissement des marchés publics promulguée par le dahir n° 115-05 du 29 rabii II (19 février 2015), étant précisé que :

- La liquidation des sommes dues par le maître d'ouvrage en exécution du contrat est opérée par les soins du Directeur Général de la société Nador West Med.
- Le Responsable habilité à fournir au titulaire du contrat ainsi qu'au bénéficiaire du nantissement ou subrogations portant promulgation de la loi n° 112-13 est le Directeur Général de la société Nador West Med ;
- Les paiements prévus au contrat seront effectués par Le Directeur Général NWM seul qualifié pour recevoir les significations des créanciers du titulaire du contrat ;
- Le Directeur Général de Nador West Med peut délivrer au titulaire du contrat sur sa demande et sans frais un exemplaire spécial ou un extrait du contrat portant la mention « EXEMPLAIRE UNIQUE » destiné à former titre pour le nantissement du contrat.

Les frais d'enregistrement, s'il y a lieu, de l'original du contrat et de l'exemplaire qui peut être remis au titulaire sont à la charge de ce dernier.

## **ARTICLE 7 - VALIDITE ET DELAI DE NOTIFICATION DE L'APPROBATION DU MARCHE**

Le présent contrat ne sera valable, définitif et exécutoire qu'après notification de sa signature par le maître d'ouvrage.

L'architecte déclaré attributaire ne sera libre de renoncer à son offre que si la signature de son contrat ne lui pas notifiée dans un délai de 90 jours à compter de la date limite de remise des plis.

Ce délai peut être augmenté d'une période supplémentaire du maintien de l'offre que l'adjudicataire aurait accepté.

## **ARTICLE 8 - DOCUMENTS CONSTITUTIFS DU CONTRAT D'ARCHITECTE**

1) Les documents constitutifs du contrat comprennent :

- a) La proposition financière comprenant l'acte d'engagement et la proposition d'honoraires ;
- b) Le présent contrat d'architecte ;
- c) Cahier des Conditions Administratives et Générales applicables aux marchés de services de la société Nador West Med.

2) En cas de discordance ou de contradiction entre les documents constitutifs du contrat des prestations architecturales, ceux-ci prévalent dans l'ordre où ils sont énumérés ci-dessus.

## **ARTICLE 9 - PIECES CONTRACTUELLES POSTERIEURES A LA CONCLUSION DU CONTRAT**

Les pièces contractuelles postérieures à la conclusion du contrat comprennent :

1. Les ordres de service ;
2. Les avenants éventuels (prévus à l'article 14 ci-dessous) ;
3. Les décisions de résiliation prévues à l'article 30 ci-après, le cas échéant.

Les copies des avenants et /ou des décisions doivent accompagner les ordres de services par lesquels ils sont notifiés.

## **ARTICLE 10 - DROITS D'ENREGISTREMENT**

L'architecte est tenu de s'acquitter des droits de timbre et d'enregistrement du contrat, tels que ces droits résulteront des lois et règlements en vigueur.

## **ARTICLE 11 - DELAIS**

Le délai global de l'établissement de l'étude est de **4 mois**, à compter du lendemain de la notification de l'ordre de service prescrivant à l'architecte de commencer l'exécution des prestations. Ce délai ne prend pas en compte les délais que se réserve le Maître d'Ouvrage pour la notification de ses observations ou son approbation. Il ne prend non plus les délais nécessaires à l'autorité compétente pour examiner le dossier et obtenir sa validation.

Pour la phase de suivi d'exécution et de réception, le délai des prestations architecturales commence à la date prévue par l'ordre de service prescrivant le commencement des travaux par l'entrepreneur et prend fin à la réception définitive des travaux des marchés lancés à l'issue de l'étude architecturale.

Durant l'exécution du projet, l'architecte ou son représentant est tenu de se rendre sur chantier (pour suivi) selon la doléance ci-après :

- Au pré implantation ;
- A l'implantation ;
- Réunions, visites du chantier nécessaires durant l'exécution des travaux ;
- A la réception provisoire ;
- A la réception définitive.

Ces visites seront sanctionnées par des procès-verbaux en présence du représentant du maître d'ouvrage.

## **ARTICLE 12 - PENALITES POUR RETARD DANS L'EXECUTION DES PRESTATIONS ARCHITECTURALES-ABSENCES AUX RENDEZ-VOUS DE REUNIONS**

1- En cas de retard dans la remise des documents selon les délais fixés à l'article 11 ci-dessus, il est appliqué à l'architecte une pénalité journalière fixée à 1,5/1000ème du montant initial du contrat pour les missions relatives à la phase études modifiée ou complétée par les avenants intervenus.

Les pénalités sont encourues du simple fait de la constatation par le maître d'ouvrage du retard dans la remise des documents.

Dans le cas de résiliation du contrat, les pénalités sont appliquées jusqu'au jour inclus de la notification de la décision de résiliation.

Les journées de repos hebdomadaire ainsi que les jours fériés ou chômés ne sont pas déduits pour le calcul des pénalités.

Le montant de ces pénalités est plafonné à 10% du montant du contrat.

Lorsque le plafond des pénalités est atteint, l'autorité compétente est en droit de résilier le contrat après mise en demeure préalable et sans préjudice de l'application des autres mesures coercitives prévues par l'article 32 ci-après.

**2-** En cas d'absence non justifiée de l'architecte aux visites et réunions de chantier, une pénalité fixée à 1.000 DH par visite lui est appliquée.

**3-** Dans tous les cas, les pénalités encourues par l'architecte sont, sans préjudice de toute autre méthode de recouvrement, déduites d'office de toutes les sommes dont le maître d'ouvrage est redevable à l'architecte. L'application de ces pénalités ne libère en rien l'architecte de l'ensemble des autres obligations et responsabilités qu'il a souscrites au titre du contrat.

## **ARTICLE 13 - COMMUNICATIONS**

**1-** Les communications de toutes natures relatives à l'exécution des prestations architecturales entre le maître d'ouvrage et l'architecte se font par courrier classique ou électronique.

**2-** Les communications prévues ci-dessus sont soit déposées contre récépissé auprès du destinataire, soit adressées audit destinataire par courrier classique ou électronique et ce dans le délai imparti, s'il en est prévu un.

**3-** Lesdites communications échangées sont conservées dans le dossier du contrat.

## **ARTICLE 14 - AVENANTS**

Le présent contrat peut faire l'objet d'une révision et introduit par un avenant dans les cas suivants :

**1-** Il est passé des avenants :

a) constater des modifications dans :

- La personne du maître d'ouvrage ;
- La dénomination de l'architecte ;
- La domiciliation bancaire de l'architecte.

b) Pour redresser des erreurs manifestes relevées dans les documents constitutifs du contrat d'architecte ;

c) En cas de force majeure tel que prévu à l'article 25 ci-dessous pour constater les incidences de celle-ci sur l'exécution du contrat en particulier sur les obligations respectives de chacune des parties notamment en matière de délai.

**2-** L'avenant ne peut modifier l'objet du contrat initial.

**3.** Les avenants ne sont valables et définitifs qu'après notification de sa signature par le maître d'ouvrage.

## **ARTICLE 15 - PIECES A DELIVRER A L'ARCHITECTE**

Aussitôt après la notification de la signature du contrat, le maître d'ouvrage remet gratuitement à l'architecte un exemplaire du présent contrat et des documents expressément désignés comme constitutifs du contrat.

Le Maître d'Ouvrage mettra également à disposition de l'architecte tout document, renseignement ou résultats d'études en sa possession susceptibles de faciliter la réalisation des prestations objet du présent contrat (plan topographique, rapport de l'étude géotechnique, études techniques et tout document nécessaire à l'exécution des prestations architecturales objet du présent contrat.



Il appartient à l'architecte d'acquiescer tous les documents nécessaires à la bonne exécution de la mission.

#### **ARTICLE 16 - DOMICILE DE L'ARCHITECTE**

L'architecte est domicilié à son cabinet.

Les notifications du maître d'ouvrage sont valablement faites au cabinet de l'architecte ou l'adresse électronique mentionnés dans l'acte d'engagement.

En cas de changement de domicile ou d'adresse électronique, l'architecte est tenu d'en aviser immédiatement le maître d'ouvrage.

Faute par lui d'avoir satisfait aux obligations ci-dessus, toutes les notifications qui se rapportent au Contrat sont valables lorsqu'elles ont été faites à l'adresse des bureaux ou adresse électronique du titulaire indiquées dans l'acte d'engagement.

#### **ARTICLE 17 - CHOIX DES COLLABORATEURS DE L'ARCHITECTE**

1- L'architecte ne peut prendre pour collaborateurs que les personnes qualifiées pour l'exécution des prestations.

2- Le maître d'ouvrage a le droit d'exiger de l'architecte le changement de ses collaborateurs pour des raisons justifiées.

3- L'architecte demeure responsable des manquements dans les actes professionnels qui seraient commises par ses collaborateurs dans l'exécution des prestations.

#### **ARTICLE 18 - ASSURANCES**

1- Outre la police d'assurance prévue à l'article 26 de la loi no 016-89 relative à l'exercice de la profession d'architecte et à l'institution de l'Ordre National des Architectes promulguée par Dahir n° 1-92-122 du 22 rabia I 1414 (10 septembre 1993), l'architecte adresse au maître d'ouvrage avant la notification de l'ordre de service de commencement d'exécution du contrat une ou plusieurs attestations délivrées par un ou plusieurs établissements agréés à cet effet justifiant la souscription d'une ou de plusieurs polices d'assurances pour couvrir les risques se rapportant aux accidents du travail survenant à ses employés conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

Le maître d'ouvrage ne peut être tenu pour responsable des dommages ou indemnités légales à payer en cas d'accidents survenus aux employés de l'architecte.

A ce titre, les dommages, intérêts, indemnités, frais, charges et dépenses de toutes natures relatifs à ces accidents sont à la charge de l'architecte.

2- L'architecte est tenu de renouveler les assurances prévues au paragraphe 1 du présent article de manière à ce que la période d'exécution des prestations soit constamment couverte par les assurances prévues par le contrat.

#### **ARTICLE 19 - OBLIGATIONS DE DISCRETION ET DE CONFIDENTIALITE.**

L'architecte est tenu au secret professionnel dans le cadre des textes législatifs. Il doit faire preuve de discrétion professionnelle pour tous les faits, informations ou documents dont il a connaissance dans l'exercice de sa mission. Il ne peut être dispensé de cette obligation de discrétion professionnelle que par décision expresse du maître d'ouvrage.

#### **ARTICLE 20 - INDEPENDANCE DE L'ARCHITECTE**

1 -L'architecte est tenu de garder une indépendance d'action absolue vis-à-vis des attributaires des marchés de travaux, de fournitures ou de services qui interviennent dans le cadre de l'exécution du projet sur lequel portent les prestations objet du contrat qui lui est confié.

A cet effet, il ne doit accepter de ces attributaires aucun avantage et s'abstenir d'entretenir avec eux toute relation qui serait de nature à compromettre son objectivité ou celle de ses agents.

L'architecte ne peut recevoir, ni directement ni indirectement, aucune redevance, gratification ou commission sur un article ou un procédé utilisé pour l'exécution du contrat.

2- En cas d'inobservation par l'architecte des obligations prévues par le paragraphe I du présent article, il est fait application des mesures coercitives prévues à l'article 32 ci-dessous sans préjudice des poursuites pénales le cas échéant.

## **ARTICLE 21 - COMMENCEMENT DE L'EXECUTION DES PRESTATIONS**

Le commencement de l'exécution des prestations intervient sur ordre de service du maître d'ouvrage.

L'architecte doit commencer les prestations à la date fixée par l'ordre de service du maître d'ouvrage.

## **ARTICLE 22 - AJOURNEMENT DE L'EXECUTION DES PRESTATIONS**

L'ajournement de l'exécution des prestations est une suspension de l'exécution des prestations décidée par le maître d'ouvrage pour une période déterminée.

L'ajournement de l'exécution des prestations est prescrit par ordres de services d'arrêt et de reprise de l'exécution. L'ordre prescrivant l'ajournement fixe la date d'arrêt et, le cas échéant, la durée de l'ajournement. Toutefois, la reprise de l'exécution doit être prescrite par ordre de service fixant la date exacte pour la reprise. Ces ordres de services sont consignés au registre du contrat.

## **ARTICLE 23 - DECES DE L'ARCHITECTE**

1 -Lorsque le contrat est conclu avec un seul architecte, il est résilié de plein droit et sans indemnité si celui-ci vient à décéder.

2 -Lorsque le contrat est confié à un groupement et que l'un ou plusieurs de ses membres viennent à décéder, il est dressé un état contradictoire de l'avancement des prestations et l'autorité compétente décide s'il y a lieu de résilier sans indemnité ou de continuer le contrat suivant l'engagement des autres membres du groupement.

3- Si la société d'architectes est dissoute suite au décès de l'un des architectes associés, le contrat est résilié.

4- la résiliation, si elle est prononcée comme prévu par les paragraphes 1, 2 et 3 ci-dessus, prend effet à la date du décès de l'architecte.

Dans ce cas, l'ordre national des architectes est compétent pour examiner tous les problèmes liés à la profession conformément à l'article 35 de la loi n° 016-89 précitée.

## **ARTICLE 24 - INCAPACITE CIVILE OU PHYSIQUE DE L'ARCHITECTE**

1 -Si l'architecte est frappé d'une suspension d'exercer la profession ou d'un retrait de l'autorisation, il doit arrêter l'exécution des prestations et en informer immédiatement le maître d'ouvrage. Dans ce cas, la résiliation du contrat est prononcée par l'autorité compétente.

La résiliation prend effet à la date de suspension d'exercice de la profession ou du retrait de l'autorisation et n'ouvre droit pour l'architecte à aucune indemnité.

2 -En cas d'incapacité physique manifeste et durable de l'architecte, l'empêchant d'assumer ses engagements contractuels, l'autorité compétente peut résilier le contrat sans que l'architecte puisse prétendre à indemnité.

3- Si la société d'architectes est dissoute suite à la suspension ou au retrait de l'autorisation d'exercer la profession de l'un des architectes associés, le contrat est résilié.

Dans ce cas, l'ordre national des architectes est compétent pour examiner tous les problèmes liés à la profession conformément à l'article 35 de la loi n° 16-89 précitée.

## **ARTICLE 25 – MODALITES ET BASES DE REGLEMENT DES HONORAIRES DE L'ARCHITECTE**

L'architecte est rémunéré sur la base du taux d'honoraire prévu dans la proposition financière qu'il a présentée et selon la répartition suivante :

<b>Phases</b>	<b>Contenu de la phase</b>	<b>Taux de règlements d'honoraires</b>
1	Étude de définition et esquisses (ESQ)	20%
2	Etude d'avant-Projet Sommaire (APS)	25%
3	Etude d'avant-Projet Détaillé (APD)	35%
4	Suivi des travaux d'exécution (STE)	20%
Total		100%

A chaque échéance pour les phases 1, 2 et 3 l'architecte transmettra au maître d'ouvrage les factures correspondantes à l'échéancier contractuel.

Pour la mission 4 relative au suivi d'exécution des travaux d'aménagement, le règlement se fera progressivement, au prorata de la tranche de travaux réalisés, sur la base de la surface brute aménagée.

## **ARTICLE 26 - CARACTERE DES HONORAIRES DE L'ARCHITECTE**

Les honoraires de l'architecte sont réputés comprendre toutes les dépenses résultant de l'exécution de la prestation architecturale, y compris les frais de déplacement, de séjour, les frais généraux, impôts et taxes et une marge pour risques et bénéfice.

Les prix s'entendent hors TVA (le maître d'ouvrage en étant exonéré de cette taxe).

## **ARTICLE 27 - REVISION DES HONORAIRES**

Les honoraires de l'architecte sont fermes et non révisables.

## **ARTICLE 28 - MODIFICATIONS DES PRESTATIONS**

Si pendant l'établissement des études ou l'exécution des travaux d'aménagement, le maître de l'ouvrage envisage le changement de diverses natures des études ou de travaux, l'architecte devra s'y conformer sans prétendre aucune indemnité supplémentaire.

## **ARTICLE 29 - DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES CONTRACTANTES SUR L'UTILISATION DES RESULTATS**

### **A -Droits et obligations du maître d'ouvrage :**

- Utiliser librement les résultats des prestations de l'architecte dans le cadre exclusif de la réalisation du projet ;
- Communiquer à des intervenants dans la réalisation du projet, les résultats des prestations, notamment les dossiers d'études et documents ;
- Publier ou exposer les résultats des prestations, notamment, les maquettes et les plans ; cette publication doit mentionner, le nom de l'architecte ;
- Considérer les méthodes et le savoir-faire de l'architecte comme confidentiels, sauf si ces méthodes et ce savoir-faire sont compris de manière explicite dans l'objet du contrat.

### **B -Droits et obligations de l'architecte :**

- L'architecte doit recevoir l'accord préalable du maître d'ouvrage avant de procéder à la publication des résultats de la prestation ;
- L'architecte ne peut faire aucun usage commercial des résultats des prestations ;
- L'architecte ne peut communiquer les résultats des prestations à des tiers, à titre gratuit ou onéreux, qu'avec l'autorisation du maître d'ouvrage ;

- Les droits de propriété artistique et intellectuelle qui peuvent naître à l'occasion ou au cours de l'exécution des prestations sont acquis à l'architecte ;
- L'architecte s'engage à accepter la collaboration technique bénévole des architectes ou des ingénieurs de la société NWM en ce qui concerne le contrôle des chantiers, portant sur la qualité et la quantité des travaux exécutés. Cette collaboration qui pourra se manifester sous forme de vérifications inopinées faites sur le chantier à l'occasion des tournées de service de l'Architecte ou de l'Ingénieur, ne dégage en rien la responsabilité de l'Architecte ;
- L'architecte ne pourra s'opposer à la présence sur les chantiers des agents désignés par la société pour surveiller l'exécution des travaux. L'architecte devra donner à ces agents tous renseignements utiles à leurs fonctions. La présence de surveillants ne dégage pas l'Architecte de sa responsabilité.

## **ARTICLE 30 - RESILIATION DU CONTRAT D'ARCHITECTE**

**1.** La résiliation est une fin anticipée du contrat avant l'achèvement total des prestations. Cette décision de résiliation est notifiée à l'architecte par ordre de service.

La résiliation prend effet à compter de la date fixée dans la décision de résiliation ou, à défaut d'une telle date, à la date de notification de cette décision à l'architecte.

**2.** La décision de résiliation est prise dans les cas suivants :

- Lorsque l'ordre de service prescrivant le commencement des prestations ne lui a pas été notifié dans les délais ;
- En cas de force majeure rendant l'exécution des prestations impossible ;
- En cas de décès de l'architecte ;
- En cas d'incapacité civile ou physique de l'architecte ;
- En cas de retard dans l'exécution ;
- En cas d'application des mesures coercitives prévues dans le contrat.

**3.** Les dispositions suivantes s'appliquent en cas de résiliation du contrat : l'architecte est tenu de remettre au maître d'ouvrage :

- Les rapports ou documents relatifs aux prestations réalisées et réceptionnées ou en cours d'exécution ;
- Les documents ou plans spécialement conçus pour l'exécution du contrat ;
- Les documents qui lui ont été remis par le maître d'ouvrage pour l'exécution du contrat.

La résiliation donne lieu à l'établissement des états d'honoraires provisoires et définitif.

**4.** La liquidation du contrat tient compte des seules prestations réceptionnées suivant les prescriptions du contrat à la date de la décision de résiliation.

**5.** En cas de résiliation suite au décès ou à l'incapacité civile ou physique de l'architecte l'ordre national des architectes est compétente pour examiner tous les problèmes liés à la profession conformément à l'article 35 de la loi n° 016-89 précitée.

## **ARTICLE 31 - REGLEMENT JUDICIAIRE DES LITIGES**

En cas de litige entre le maître d'ouvrage et l'architecte, le maître d'ouvrage et l'architecte peuvent recourir à la médiation de l'ordre national des architectes.

En cas d'échec de ce processus, le différent est soumis aux tribunaux compétents.

## **ARTICLE 32 - MESURES COERCITIVES**

**1.** Les mesures coercitives s'appliquent en cas de constatation du défaut d'exécution imputable à l'architecte. Le défaut d'exécution est constaté lorsque l'architecte ne se conforme pas :

- Aux stipulations du contrat ;
- Aux ordres de service qui lui sont donnés par le maître d'ouvrage.

Le Maître d'Ouvrage met en demeure l'architecte par décision qui lui est notifiée par un ordre de service en lui précisant exactement les manquements relevés et le délai dans lequel il doit remédier aces manquements.

Ce délai, sauf cas d'urgence, ne peut être inférieur à quinze (15) jours à compter de la notification de la mise en demeure. Passé ce délai, si l'architecte n'a pas exécuté les dispositions prescrites, le Maître d'Ouvrage prononce, au plus tard, dans les quinze (15) jours qui suivent la fin du délai fixé dans la mise en demeure, la résiliation du contrat.

**2.** Dans le cas d'un contrat passé avec un groupement, si le mandataire ne se conforme pas aux obligations qui lui incombent, il est mis en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai qui ne peut être inférieur à quinze (15) jours. Si cette mise en demeure reste sans effet, le Maître d'Ouvrage invite les autres membres du groupement à désigner un autre mandataire dans le délai d'un mois, le nouveau mandataire, une fois désigne, se substitue à l'ancien dans tous ses droits et obligations.

A défaut de cette désignation, le maître d'ouvrage peut désigner un architecte membre du groupement pour coordonner l'action des divers membres du groupement.

Si l'un des membres du groupement d'architectes est défaillant, le maître d'ouvrage avise le mandataire par courrier classique ou électronique. Le mandataire dispose de quinze (15) jours à compter de la fin du délai fixé par la mise en demeure pour pallier la défaillance du membre concerne soit en se substituant à lui dans ses engagements, soit en proposant au maître d'ouvrage un autre membre.

Le substitut du membre défaillant doit répondre aux conditions requises, pour réaliser les prestations concernées.

## **CHAPITRE II : DISPOSITIONS TECHNIQUES**

### **ARTICLE 33 - ETUDES DE DEFINITION ET D'ESQUISSES (ESQ)**

Ces recherches et études ont pour buts essentiels, après diagnostic et évaluation des potentialités et contraintes du site, d'établir une ou plusieurs variantes d'aménagement répondant aux intentions du Maître d'Ouvrage.

Les études d'esquisse ont pour objet de :

- Prendre connaissance et analyser le dossier programme et les documents fournis par le Maître d'ouvrage ;
- Visiter les lieux et analyser le site ;
- Analyser le cadre administratif, juridique et réglementaire, la situation foncière et les conditions d'obtention de la validation ;
- Analyser les données techniques en liaison avec les ingénieurs spécialisés : topographie, hydraulique, nature des sols ;
- Analyser les objectifs du Maître d'ouvrage et les fonctionnalités à assurer : accès, circulation, sécurité, organisation de l'espace, liaisons internes et externes, ...
- Analyser les objectifs et les contraintes qui en découlent. Ces analyses permettront d'élaborer un programme précis du projet.
- Explorer les différentes solutions envisageables et en proposer une ou plusieurs variantes d'aménagement répondant aux intentions du Maître d'ouvrage ; en présenter les dispositions générales envisagées ; en indiquer le séquençement éventuel des différentes tranches de réalisation ;
- Vérifier la pertinence des solutions présentées, notamment en matière d'incidence sur les coûts d'aménagement (volume de terrassements, linéaires de voirie, etc.), de surface nette commercialisable, de taille des parcelles ;
- Vérifier la faisabilité de l'opération au regard des différentes contraintes du programme et du site et proposer éventuellement des études géologiques et géotechniques, environnementales ou urbaines complémentaires.

#### **A. Documents à remettre au Maître d'ouvrage**

- **Un document de « Définition du programme du projet »** établissant une synthèse des éléments de diagnostic et d'analyse fournis par le Maître d'ouvrage et ceux élaborées par l'architecte lui-même.

Ce document intégrera notamment :

- L'analyse des données topographiques, hydrauliques et géotechniques fournies par le maître d'ouvrage ;
  - L'analyse, en collaboration avec les ingénieurs spécialisés, des connexions aux différents réseaux d'infrastructure de base (eau, électricité, assainissement) ainsi qu'aux réseaux routiers, autoroutiers et ferroviaires.
  - La proposition de directives et objectifs pour la conception du projet d'aménagement, zonage, phasage des travaux, organisation des dessertes ...
- **Un dossier des variantes d'aménagement**, établies à partir de l'étude de définition, et comportant :
    - Formalisation graphique des variantes d'aménagement envisageables, présentée sous forme de synopsis et plans simplifiés à l'échelle de 1/2000 ;
    - Note de présentation des solutions d'aménagement et fonctionnels envisagées et justification du parti retenu. Cette note explicitera les principes techniques retenus, les surfaces loties (surface utile des lots, surface voirie et espaces libres, servitudes,...), l'analyse comparée des différentes options techniques choisies ;
  - **Synthèse des échanges** avec le maître d'ouvrage, portant sur les principales options prises à ce stade de la mission, à partir notamment des comptes rendus dressés par l'architecte.

## **B. Réunions**

Durant le déroulement de la présente phase, l'architecte est tenu de participer à toutes les réunions de concertation avec le maître d'ouvrage et éventuellement avec les autorités compétentes.

Les études d'esquisse des variantes d'aménagement sont soumises à l'approbation du maître d'ouvrage. La solution préconisée proposera, en tant que besoin, certaines mises au point du programme et des études complémentaires (études géologiques, géotechniques, environnementales, urbaines, confort thermique, ventilation, économie d'énergie, bruit,...).

### **ARTICLE 34 - ETUDES D'AVANT-PROJET SOMMAIRE (APS)**

Les études d'avant-projet-sommaire ont pour objet de :

- Pour la variante d'aménagement retenue par le Maître d'ouvrage, préciser les dispositifs d'aménagement par un plan à l'échelle appropriée et convenue avec le maître d'ouvrage faisant ressortir la voirie, les espaces libres, les servitudes et les masses bâties ;
- Apprécier les surfaces des parcelles avec plus de précision ;
- Contrôler les relations fonctionnelles des éléments du programme et leurs surfaces ;
- Vérifier la compatibilité de cette variante avec les contraintes du programme et du site ;
- Vérifier la compatibilité de la solution retenue avec les différentes réglementations notamment celles relatives à la voirie, l'hygiène et la sécurité ainsi que la conformité en vue de la validation et l'approbation ;
- Examiner les possibilités et contraintes de raccordement aux différents réseaux ;
- Proposer un calendrier de réalisation et, le cas échéant, le découpage en tranches fonctionnelles.
- Définir les éléments clé d'un règlement d'aménagement : COS, CUS, hauteurs constructibles, retraits, etc. ;
- Etablir une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux en collaboration avec les ingénieurs spécialisés chargés par le maître d'ouvrage des études techniques du projet ;
- Etablir les critères de comparaison des variantes de façon à éclairer le choix de la variante à retenir par le maître d'ouvrage.

## **A. Documents à remettre au Maître d'ouvrage**

- Formalisation graphique de l'APS proposé, dans la variante retenue par le Maître d'ouvrage, sous forme de Master Plan et de voirie à l'échelle appropriée et convenue avec le maître d'ouvrage.
- Le cas échéant, demande complémentaire de reconnaissance des sols ;
- Des coupes transversales et longitudinales sur les terrains ;
- Tableau des surfaces des lots avec désignation de l'usage prévu ;
- Notice explicative des dispositions et options techniques proposées pour les travaux d'aménagement ;
- Indication d'un délai global de réalisation de l'opération comprenant, le cas échéant, un phasage par tranches fonctionnelles ;
- Estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux établi avec l'assistance du BET ;
- Dossier de présentation du projet pour consultations avec les autorités compétentes ;
- Synthèse des échanges avec le Maître d'ouvrage portant sur les principales options prises à ce stade de la mission, à partir notamment des comptes rendus dressés par l'architecte ;
- Produire des perspectives et des images de synthèse 3D du projet à haute résolution.

## **B. Réunions**

Durant le déroulement de la présente phase, l'architecte est tenu de participer à toutes les réunions de concertation nécessaires avec le maître d'ouvrage et l'autorité compétentes t.

Le dossier de l'APS sera présenté au maître d'ouvrage pour approbation.

### **ARTICLE 35 – ETUDES D'AVANT-PROJET DETAILLE (APD)**

Le dossier d'avant-projet-détaillé doit être établi par l'architecte en vue de fournir toutes les informations nécessaires à l'établissement par les ingénieurs spécialisés du dossier de consultation des entreprises (DCE). Par ailleurs ce dossier intégrera tous les éléments techniques du règlement d'aménagement.

L'architecte apporte sa participation à ce dossier sous forme d'avis, de notes et plans pour la partie qui relève de ses compétences et missions telles que définies dans le présent contrat.

Les études d'avant-projet-détaillé sont fondées sur les études d'avant-projet-sommaire approuvées par le maître d'ouvrage. Elles ont pour objet de :

- Déterminer les surfaces détaillées de tous les éléments du programme ;
- Arrêter en plans et coupes, l'aménagement de la zone ;
- Définir les éléments pertinents du règlement d'aménagement : taux d'occupation, servitudes, hauteur des constructions, stationnement interne au lot, ...
- Etablir la charte architecturale et paysagère de la zone. Celle-ci doit comporter tous les éléments permettant de mettre en œuvre les objectifs du développement durable ;
- Vérifier le respect des différentes réglementations notamment celles relatives à l'hygiène, sécurité, environnement ...etc.
- Etablir l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux, décomposé en lots séparés ;
- Permettre au maître d'ouvrage d'arrêter définitivement le programme et certains choix d'équipements en fonction de l'estimation des coûts d'investissement, d'exploitation et de maintenance.

#### **A. Documents à remettre au Maître d'ouvrage**

- Formalisation graphique de l'APD proposé sous forme de plans, coupes,... à l'échelle appropriée et convenue avec le maître d'ouvrage ;
- Tableau des surfaces détaillées ;
- Notice descriptive présentant les choix fonctionnels et le phasage ;
- Projet de règlement d'aménagement définissant les éléments de conception urbanistique (COS, CUS, hauteurs constructibles, retraits, aspects extérieurs, traitement des abords...etc.).
- Cahier des charges portant sur les servitudes de toute nature, le volume et les conditions d'implantation des constructions ; Ce cahier de charges doit prévoir :
  - a- La possibilité de réalisation par phases ou tranches.
  - b- La possibilité de créer des parcelles individuelles adaptées, en matière de superficies, aux besoins spécifiques des investisseurs.
  - c- Le plan global fera l'objet d'une réception de la part des autorités compétentes.
- La charte architecturale et paysagère de la zone. Celle-ci doit comporter tous les éléments permettant de mettre en œuvre les objectifs du développement durable ;
- Estimation définitive du coût prévisionnel des travaux, décomposée en lots séparés, en collaboration avec les ingénieurs spécialisés ;
- Synthèse des échanges avec le Maître d'ouvrage portant sur les principales solutions retenues, à partir notamment des comptes-rendus dressés par l'architecte ;
- Une plaquette définitive de format A3 en couleur comportant le plan de situation, le plan de masse ainsi qu'une ou plusieurs perspectives.

#### **B. Réunions**

Lors du déroulement de la présente phase, l'architecte est tenu de participer à toutes les réunions de concertation nécessaires avec le maître d'ouvrage et l'autorité compétentes jusqu'à validation du dossier APD établi en concertation avec les ingénieurs spécialisés chargés par le maître d'ouvrage des études techniques du projet.

Le dossier d'APD sera présenté au Maître d'ouvrage pour approbation.

#### **ARTICLE 36 – DEPOT DU DOSSIER ET SUIVI JUSQU'À SA VALIDATION PAR L'AUTORITÉ COMPÉTENTE**

Après approbation du dossier de l'APD par le maître d'ouvrage, l'architecte procédera à l'élaboration du dossier de validation par l'autorité compétente et notamment :



- Un plan de conception urbanistique du lotissement (composition du lotissement et son intégration dans le secteur)
- Le cahier des charges mentionnant notamment les servitudes de toute nature grevant l'immeuble, le volume et les conditions d'implantation des constructions ainsi que les équipements qui seront réalisés par le lotisseur..

A cet effet, l'architecte se rapprochera auprès du maître d'ouvrage pour la constitution, le dépôt et le suivi du dossier jusqu'à sa validation par l'autorité compétente.

Les documents architecturaux graphiques et écrits constitutifs de validation sont fournis conformément aux exigences en vigueur.

L'architecte établira le dossier de validation par l'autorité compétente en autant d'exemplaires que nécessaire.

L'architecte devra faire en sorte que la validation soit obtenue dans les meilleurs délais tout en défendant au maximum les intérêts du maître d'ouvrage.

Lors du déroulement de la présente phase, l'architecte est tenu de participer à toutes les réunions avec les autorités compétentes en coordination avec le maître d'ouvrage jusqu'à sa validation par l'autorité compétente.

L'approbation des documents exigés par le maître d'ouvrage ne pourra intervenir qu'après leur validation par l'autorité compétente.

#### **ARTICLE 37 - SUIVI DES TRAVAUX D'EXECUTION (STE)**

Le prestataire doit s'assurer que les documents ainsi établis respectent les dispositions du projet telles qu'établies dans le document APD. Après constatation de la conformité, l'architecte délivre son visa.

Les prestations de l'architecte intègrent les tâches suivantes :

- Examen de la conformité des plans et documents d'exécution établis par les ingénieurs spécialisés aux documents établis par l'architecte et aux plans validés ;
- Etablissement d'un état récapitulatif d'approbation ou d'observations de tous les documents d'exécution ;
- S'assurer que l'exécution des travaux est conforme aux dispositions de l'APD validé ;
- Donner un avis au maître d'ouvrage sur les réserves éventuellement formulées par l'entrepreneur en cours d'exécution des travaux ;
- Vérifier les mémoires présentés par les entreprises et valider les décomptes ;
- Assister le maître d'ouvrage en cas de litige sur l'exécution ou le règlement des travaux ;
- Participer aux réunions de contrôle et suivi du chantier ;
- Participer à l'établissement par les ingénieurs spécialisés de la liste des réserves par corps d'état ou par ilot.

L'examen de la conformité ainsi que leur visa par l'architecte ont pour objet d'assurer d'obtenir la réception provisoire des travaux.

#### **ARTICLE 38 - PRESENTATION DE RAPPORTS ET DOCUMENTS**

L'architecte est tenu de remettre au maître d'ouvrage les rapports et documents dans les formes prévus par le présent contrat.

L'exécution de chaque mission ou phase est subordonnée à l'approbation par le maître d'ouvrage de la mission ou de la phase précédente, sauf dans le cas où les phases peuvent être exécutées concomitamment. Chaque phase des prestations donne lieu à l'établissement par l'architecte d'un rapport ou document.

Il remettra à la société Nador West Med en particulier :

Un rapport intitulé « Etudes de définition et d'esquisse ». Il sera remis :

- En trois (03) exemplaires pour la version provisoire pour avis
- En cinq (05) exemplaires pour la version définitive, après satisfaction des remarques éventuelles du maître d'ouvrage

Un rapport intitulé « Etudes d'avant-projet sommaire ». Il sera remis :

- En trois (03) exemplaires pour la version provisoire pour avis
- En cinq (05) exemplaires pour la version définitive, après satisfaction des remarques éventuelles du maître d'ouvrage

Un rapport intitulé « Etudes d'avant-projet détaillé ». Il sera remis :

- En trois (03) exemplaires pour la version provisoire pour avis
- En cinq (05) exemplaires pour la version définitive, après satisfaction des remarques éventuelles du maître d'ouvrage

Un dossier complet comportant les plans validés ainsi que le cahier de charge approuvé en cinq (5) exemplaires.

Pour ces livrables, un Disque dur comprenant tous les fichiers numériques (word , dwg, psd, png et pdf) sera remis.

#### **ARTICLE 39 - AUGMENTATION ET DIMINUTION DANS LA MASSE DES PRESTATIONS**

Par dérogation aux articles 40 et 41 CCAG applicables aux marchés de services de Nador West Med, les prestations du présent marché peuvent augmenter ou diminuer dans la limite de 25% sans que le titulaire ne puisse porter des réclamations et ces prestations seront réglées suivant les conditions du présent contrat.

**Bordereau des prix – détail estimatif**  
**Consultation architecturale**  
**N° NWM/DG/04/2022**

**ARTICLE 41 - BORDEREAU DES PRIX – DETAIL ESTIMATIF**

**Elaboration des études urbanistiques d'aménagement de la phase I de la Zone Franche de Bétouya**

N° prix	Désignation des prestations	Unité	Quantité	Prix par ha	Prix total
1	Elaboration des études urbanistiques d'aménagement de la phase I de la Zone Franche de Bétouya	Hectare	830		
TOTAL (HT)					

Arrêté le présent bordereau des prix détail estimatif à la somme  
de ..... DH HT (..... dirhams hors taxes).

**Le Directeur Général**

**Le Prestataire**