

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION. (Partie réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

SECTION II : Contrats des organismes privés d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux

Article R. 433-5

(Décret n° 93-746 du 27 mars 1993 art. 2, art. 3 Journal Officiel du 30 mars 1993 en vigueur le 1er septembre 1993)

Sont soumis aux dispositions de la présente section les contrats définis aux articles L. 433-1 et L. 481-4 dont le montant est supérieur au seuil visé au 10° du I de l'article 104 du code des marchés publics, passés pour leur propre compte par les organismes privés d'habitations à loyer modéré et par les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux :

Aucun projet de contrat ne peut être scindé en vue de le soustraire aux obligations découlant de la présente section.

Les contrats définis aux trois premiers alinéas du présent article sont soumis, sous réserve des dispositions prévues à la section IV du présent chapitre pour les contrats que cette section concerne, aux règles de publicité, de mise en concurrence et d'exécution prévues aux articles R. 433-6 à R. 433-19.

Article R. 433-6

(Décret n° 93-746 du 27 mars 1993 art. 2, art. 3 Journal Officiel du 30 mars 1993 en vigueur le 1er septembre 1993)

Les contrats entrant dans le champ d'application défini à l'article R. 433-5 sont des contrats écrits. Les prestations qui font l'objet des contrats doivent répondre exclusivement à la nature et à l'étendue des besoins à satisfaire. Les spécifications et la consistance technique de ces prestations doivent être déterminées aussi exactement que possible avant tout appel à la concurrence ou négociation.

Les prestations sont définies par référence aux normes homologuées ou à d'autres normes applicables en France en vertu d'accords internationaux, dans les conditions prévues au décret n° 84-74 du 26 janvier 1984 modifié fixant le statut de la normalisation. Il peut être dérogé aux normes dans les conditions prévues à ce décret.

Les contrats doivent être conclus avant tout début d'exécution. Ils comportent au moins un acte d'engagement et un cahier des charges, qui en forment les pièces constitutives.

Article R. 433-7

(Décret n° 93-746 du 27 mars 1993 art. 2, art. 3 Journal Officiel du 30 mars 1993 en vigueur le 1er septembre 1993)

le 1er septembre 1993)

Toute personne physique ou morale peut se porter candidate aux contrats entrant dans le champ d'application défini à l'article R. 433-5. Les candidats bénéficient d'une égalité de traitement dans l'examen de leurs candidatures ou de leurs offres. Toutefois les dispositions législatives et réglementaires excluant des marchés publics certaines personnes physiques ou morales sont applicables aux contrats visés par le présent chapitre.

Article R. 433-8

(Décret n° 93-746 du 27 mars 1993 art. 2, art. 3 Journal Officiel du 30 mars 1993 en vigueur le 1er septembre 1993)

Les personnes physiques ou morales en état de liquidation judiciaire et les personnes physiques dont la faillite personnelle a été prononcée, ainsi que les personnes faisant l'objet d'une procédure équivalente régie par un droit étranger ne sont pas admises à soumissionner pour les contrats entrant dans le champ d'application défini à l'article R. 433-5. Aucun de ces contrats ne peut leur être attribué. Les personnes physiques ou morales admises au redressement judiciaire doivent justifier qu'elles ont été habilitées à poursuivre leur activité pendant la durée prévisible d'exécution du contrat.

Article R. 433-9

(Décret n° 93-746 du 27 mars 1993 art. 2, art. 3 Journal Officiel du 30 mars 1993 en vigueur le 1er septembre 1993)

(Décret n° 97-638 du 31 mai 1997 art. 7 Journal Officiel du 1er juin 1997)

A l'appui des candidatures ou des offres pour les contrats entrant dans le champ d'application défini à l'article R. 433-5, il ne peut être exigé que :

1° Des renseignements ou pièces relatives à la nature et aux conditions générales d'exploitation de l'entreprise, à ses moyens techniques, à ses références, aux pouvoirs de la personne habilitée pour l'engager ;

2° Si le candidat est en redressement judiciaire, la copie du ou des jugements prononcés à cet effet ;

3° La déclaration que le candidat ne tombe pas sous le coup des interdictions mentionnées à l'article R. 433-8, ou à l'article 50 de la loi n° 52-401 du 14 avril 1952, modifié par l'article 56 de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978, ou d'une interdiction équivalente prononcée dans un autre pays ;

4° Les attestations des administrations comptables et organismes chargés de l'assiette et du recouvrement des impôts et cotisations concernées, permettant de justifier que le candidat a satisfait à l'ensemble des obligations définies à l'article 39 de la loi n° 54-404 du 13 avril 1954, modifiée par l'article 56 de l'ordonnance n° 58-1372 du 29 décembre 1958 et par l'article 56 de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 ;

- 5° Les documents ou attestations figurant à l'article R. 324-4 du code du travail;
- 6° L'attestation sur l'honneur que le candidat n'a pas fait l'objet, au cours des cinq dernières années, d'une condamnation inscrite au bulletin n° 2 du casier judiciaire pour les infractions visées aux articles L. 324-9, L. 324-10, L. 341-6, L. 125-1 et L. 125-3 du code du travail.

Article R. 433-10

(Décret n° 93-746 du 27 mars 1993 art. 2, art. 3 Journal Officiel du 30 mars 1993 en vigueur le 1er septembre 1993)

Les contrats entrant dans le champ d'application défini à l'article R. 433-5 sous réserve des exceptions prévues à l'article R. 433-14 sont passés après appel d'offres. Les appels d'offres peuvent être précédés d'un appel public de candidatures soumis aux règles prévues par l'article R. 433-11. Dans ce cas, l'organisme arrête la liste des candidats admis à présenter des offres en tenant compte des garanties professionnelles et financières présentées par chacun des candidats, ainsi que, le cas échéant, de critères supplémentaires, justifiés par l'objet du contrat ou ses conditions d'exécution, mentionnés dans l'avis d'appel public à candidatures.

Sont passés sur concours les contrats de maîtrise d'oeuvre entrant dans le champ d'application défini à l'article R. 433-5 dont le montant est supérieur aux seuils fixés par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement, respectivement pour les programmes d'accession à la propriété et pour les programmes locatifs :

- soit dans les conditions définies au II de l'article R. 433-12 ;
- soit, pour ceux de ces contrats entrant dans le champ d'application de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 modifiée relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'oeuvre privée, dans les conditions fixées par la section 4 du présent chapitre.

Pour les contrats de maîtrise d'oeuvre entrant dans le champ d'application défini à l'article R. 433-5 dont le montant est inférieur aux seuils cités ci-dessus, l'organisme peut engager librement les discussions qui lui paraissent utiles avec les candidats de son choix et attribuer librement le contrat au candidat de son choix. L'organisme est toutefois tenu, après une consultation écrite au moins sommaire, d'engager la négociation avec au moins trois candidats. Ces contrats peuvent en outre être passés sans mise en concurrence préalable dans les cas suivants :

1. Lorsque les besoins ne peuvent être satisfaits que par une prestation nécessitant l'emploi d'un brevet d'invention, d'une licence ou de droits exclusifs détenus par un seul prestataire ;
2. Pour les prestations qui sont exécutées à titre de recherches, d'essais, d'expérimentation ou de mise au point ;
3. Lorsque les besoins ne peuvent être satisfaits que par une prestation qui, à cause de nécessités techniques, d'investissements préalables importants, d'installations spéciales ou de savoir-faire, ne peut être confiée qu'à un prestataire déterminé.

Article R. 433-11

(Décret n° 93-746 du 27 mars 1993 art. 2, art. 3 Journal Officiel du 30 mars 1993 en vigueur le 1er septembre 1993)

I. - Les avis d'appel public à la concurrence, ainsi que les avis de concours à l'exception de ceux lancés pour des contrats visés par la section 4 du présent chapitre, mentionnent au moins :

1. L'identification de l'organisme contractant ;
2. L'objet du ou des contrats ;
3. La procédure de passation ;
4. Les justifications à produire quant aux qualités et aux capacités du candidat ;
5. La date limite de réception des candidatures ou des offres ;
6. Pour les avis d'appel d'offres et de concours, le lieu où l'on peut retirer le dossier de consultation ;
7. Pour les concours, les modalités d'indemnisation des concurrents.

II. - Dans un délai de trente jours à compter de la conclusion du contrat, l'organisme porte à la connaissance du public le nom du titulaire ainsi que le montant du contrat par un avis d'attribution.

III. - Les avis mentionnés au I et au II du présent article sont au moins insérés dans une publication habilitée à recevoir des annonces légales.

Dans tous les cas d'appel public à la concurrence ou de concours, le délai de remise des candidatures ou des offres est fixé selon la nature des prestations et ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la publication de l'avis mentionné à l'article R. 433-10.

Article R. 433-12

(Décret n° 93-746 du 27 mars 1993 art. 2, art. 3 Journal Officiel du 30 mars 1993 en vigueur le 1er septembre 1993)

I. - Les contrats entrant dans le champ d'application défini à l'article R. 433-5 passés sur appel d'offres font l'objet d'un règlement de consultation, qui mentionne au moins :

1. L'objet du contrat ;
2. La date limite de réception des offres ;
3. Le délai de validité des offres ;
4. Les justifications à produire quant aux qualités et aux capacités des candidats ;
5. Les conditions dans lesquelles les variantes sont admises ;
6. Les modalités de transmission des offres, qui doivent assurer la confidentialité des informations et l'égalité de traitement des candidats ;
7. Le mode de règlement du contrat ;
8. Le ou les critères de jugement des offres pris en compte lors de l'attribution du contrat.

Ces critères, qui permettent à l'organisme de choisir l'offre qu'il juge la plus intéressante, sont justifiés par l'objet du contrat et ses conditions d'exécution, et sont notamment : le prix des prestations, leur coût d'utilisation, leur valeur technique, les garanties professionnelles, financières et de qualité présentées par chacun des candidats et le délai d'exécution des prestations.

II. Lorsqu'il est procédé à un concours, y compris lorsqu'il s'agit d'un concours de maîtrise d'oeuvre, exception faite de concours visés par la section IV du présent chapitre, le règlement du concours doit comporter notamment, outre les mentions citées au I du présent article, l'indication sommaire des prestations qui seront à fournir par les participants, la composition du jury, qui doit comporter, par dérogation à l'article R. 433-13, un tiers au moins de maîtres d'oeuvre compétents eu égard à l'ouvrage à réaliser et à la nature des prestations à fournir au titre du contrat de maîtrise d'oeuvre. les conditions dans lesquelles ils peuvent être entendus

par celui-ci, les critères de jugement des projets présentés et les modalités d'indemnisation des candidats ayant remis des prestations.

III. - L'établissement du règlement de consultation ou de concours est facultatif si toutes les mentions prévues au I ou II ci-dessus ont été insérés dans l'avis d'appel d'offres, d'adjudication, d'appel public à candidatures ou de concours.

Article R. 433-13

(Décret n° 93-746 du 27 mars 1993 art. 2, art. 3 Journal Officiel du 30 mars 1993 en vigueur le 1er septembre 1993)

La composition et le fonctionnement de la commission d'appel d'offres, ou ceux du jury de concours sont fixés, sous les réserves prévues à la section IV du présent chapitre pour les contrats visés par cette section, par le conseil d'administration ou de surveillance de l'organisme. Le directeur départemental de l'équipement ou son représentant, ainsi qu'un représentant du directeur général de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes assistent aux réunions de cette commission ou de ce jury avec voix consultatives; ils peuvent respectivement exiger que leur avis soit porté au procès-verbal.

Article R. 433-14

(Décret n° 93-746 du 27 mars 1993 art. 2, art. 3 Journal Officiel du 30 mars 1993 en vigueur le 1er septembre 1993)

L'organisme peut engager librement les discussions qui lui paraissent utiles avec les candidats de son choix et attribuer librement le contrat au candidat de son choix, l'organisme étant toutefois tenu, après une consultation écrite au moins sommaire, d'engager la négociation avec au moins trois candidats, dans les cas suivants :

1. Lorsque les prestations n'ont fait l'objet d'aucune soumission ou offre ou n'ont donné lieu qu'à des soumissions ou offres inacceptables ;

2. Dans les cas d'urgence pour les travaux, fournitures ou services que l'organisme doit faire exécuter aux lieu et place de l'entrepreneur ou du fournisseur défaillant ;

3. Dans les cas d'urgence impérieuse motivée par des circonstances imprévisibles.

II. Les contrats peuvent en outre être passés sans mise en concurrence préalable lorsque les prestations ne peuvent être réalisées que par un prestataire déterminé. Il en est ainsi dans les cas suivants :

1. Lorsque les besoins ne peuvent être satisfaits que par une prestation nécessitant l'emploi d'un brevet d'invention, d'une licence ou de droits exclusifs ;

2. Lorsque les prestations sont exécutées à titre de recherches, d'essais, d'expérimentation ou de mise au point ;

3. Lorsque les besoins ne peuvent être satisfaits que par une prestation qui, à cause de nécessités techniques, d'investissements préalables importants, d'installations spéciales ou de savoir-faire, ne peut être confiée qu'à un prestataire déterminé.

Article R. 433-15

(Décret n° 93-746 du 27 mars 1993 art. 2, art. 3 Journal Officiel du 30 mars 1993 en vigueur le 1er septembre 1993)

Un procès-verbal est établi pour chaque contrat entrant dans le champ d'application défini à l'article R. 433-5. Il comporte au moins :

- 1° Le nom et l'adresse de l'organisme ;
- 2° L'objet et le montant du contrat ;
- 3° Le nom des candidats retenus et la justification de leur choix ;
- 4° Le nom des candidats exclus et les motifs de rejet de leur candidature ou de leur offre ;
- 5° Le nom du titulaire et la justification du choix de son offre ;
- 6° La justification du recours à l'un des cas de procédures négociée prévue à l'article R. 433-14.

Ce procès-verbal est communiqué aux membres du conseil d'administration ou de surveillance de l'organisme contractant dans un délai d'un mois à compter de la conclusion du contrat.

Article R. 433-16

(Décret n° 93-746 du 27 mars 1993 art. 2, art. 3 Journal Officiel du 30 mars 1993 en vigueur le 1er septembre 1993 rectificatif JORF 28 août 1993)

L'organisme contractant communique à tout candidat qui en fait la demande les motifs de rejet de sa candidature ou de son offre.

Article R433-17

(Décret n° 93-746 du 27 mars 1993 art. 2, art. 3 Journal Officiel du 30 mars 1993 en vigueur le 1er septembre 1993)

Le cahier des charges prévu à l'article R. 433-6 détermine, pour tous les contrats entrant dans le champ d'application défini à l'article R. 433-5, les conditions d'exécution du contrat.

Article R. 433-18

(Décret n° 93-746 du 27 mars 1993 art. 2, art. 3 Journal Officiel du 30 mars 1993 en vigueur le 1er septembre 1993)

Les contrats entrant dans le champ d'application défini à l'article R. 433-5 donnent lieu à des versements à titre d'avances, d'acomptes ou pour solde dans les conditions fixées ci-après :

- avances : une avance forfaitaire peut être accordée ; ses modalités de versement et de remboursement sont précisées dans le cahier des charges du contrat ;
- acomptes : les prestations qui ont donné lieu à un commencement d'exécution du contrat

ouvrent droit à des acomptes. Les modalités de versement des acomptes sont précisées dans le cahier des charges du contrat.

Les règlements d'avances et d'acomptes n'ont pas le caractère de paiements définitifs, leur bénéficiaire en est débiteur jusqu'au paiement du solde du contrat.

Quand le contrat comporte une clause de variation de prix, il fixe la périodicité de mise en oeuvre de cette clause, et l'ensemble des modalités relatives à celle-ci.

Article R. 433-19

(Décret n° 93-746 du 27 mars 1993 art. 2, art. 3 Journal Officiel du 30 mars 1993 en vigueur le 1er septembre 1993)

Un rapport annuel est transmis au conseil d'administration ou de surveillance de l'organisme sur l'exécution de chaque contrat entrant dans le champ d'application défini à l'article R. 433-5.

Ce rapport comporte pour chaque contrat le montant initial du contrat, le montant total des sommes effectivement versées et, le cas échéant, les raisons de l'écart constaté.

SECTION IV : Dispositions relatives à certains contrats passés par les organismes privés d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte

Article R. 433-20

(Décret n° 93-746 du 27 mars 1993 art. 2, art. 6 Journal Officiel du 30 mars 1993 en vigueur le 1er septembre 1993)

Les contrats de maîtrise d'oeuvre des organismes privés d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte portant sur la réalisation de logements locatifs aidés par l'Etat à l'aide des prêts mentionnés à l'article R. 331-1 sont passés conformément aux règles prévues par le décret pris pour l'application de l'article 10 de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 modifiée relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'oeuvre privée.

Article R. 433-21

(Décret n° 93-746 du 27 mars 1993 art. 2, art. 7 Journal Officiel du 30 mars 1993 en vigueur le 1er septembre 1993)

Les concours d'architecture et d'ingénierie organisés par les organismes privés d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte pour la réalisation de logements locatifs aidés par l'Etat financés à l'aide des prêts mentionnés à l'article R. 331-1 sont organisés conformément aux règles prévues par le décret pris pour l'application de l'article 11 de la loi du 12 juillet 1985 modifiée relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'oeuvre privée.

Article R. 433-22

(Décret n° 93-746 du 27 mars 1993 art. 2, art. 8 Journal Officiel du 30 mars 1993 en vigueur le 1er septembre 1993 rectificatif JORF 28 août 1993)

Pour la réalisation de logements locatifs aidés par l'Etat financés à l'aide des prêts mentionnés à l'article R. 331-1, soumis aux dispositions de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 modifiée relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'oeuvre privée, les organismes privés d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux peuvent passer des contrats portant à la fois sur l'établissement des études et l'exécution des travaux dans les conditions prévues par le titre Ier du décret pris pour l'application de l'article 18-1 de la loi du 12 juillet 1985 précitée.

Article R. 433-23

(Décret n° 93-746 du 27 mars 1993 art. 2, art. 9 Journal Officiel du 30 mars 1993 en vigueur le 1er septembre 1993)

Les contrats passés par les organismes privés d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte pour la réalisation de logements locatifs aidés par l'Etat financés à l'aide des prêts mentionnés à l'article R. 331-1, qui ont pour objet la réalisation d'un ouvrage à titre de recherche, d'essais ou d'expérimentation doivent respecter les règles prévues par le décret pris pour l'application de l'article 18-2 de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 modifiée relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'oeuvre privée.