

## Module Constructeur MI

- [Etapas initiales](#)
- [Calculer le prix de vente](#)
- [Éditer les contrats](#)
- [Suivre l'avancement](#)
- [Annexe : Personnaliser les textes MI](#)



# Éditer les contrats

## Données du terrain

Ce tableau de bord vous permet de saisir les informations qui se rapporte au terrain et seront imprimées au contrat.

**Exemple de dossier Maison Individuelle**  
Données Terrain de construction

devisoc:maison\_individuelle:cmi\_22.jpg

Généralités	
Rue du chantier	Chemin du vieux Chêne
Code postal et ville du chantier	38240 Meylan
Parcelle	
Le terrain est il dans un lotissement ?	Non
Origine du terrain	
Type de terrain	individuel
Surface en m <sup>2</sup>	1200 m <sup>2</sup>
Zone de construction	3B
Achat ou vente Terrain	
Prix TTC	120 000,00 € TTC
Acompte	10 000,00 € TTC
Date de promesse de vente	samedi 12 Avril 2008
Date limite de promesse	
Date d'acquisition du terrain	26/03/09
Rédacteur de l'acte notarié	maître bourseau
Situation juridique	
N° certificat d'urbanisme	
Date C.U.	

## Données du projet Archi

Saisissez les caractéristiques générales et dimensionnelles du projet. *Nota : les données se recourent avec la fiche notice.*

**Données du projet**

**Exemple de dossier Maison Individuelle**

Généralités	
Implantation sur (s/sol, ...)	ssol
Nombre de pièces	5 pièce(s)
Type de chauffage (fioul, gaz, ...)	Gaz

Surfaces Bâtiment		Surfaces Bâtiment	
Surface utile (m <sup>2</sup> )	200	Surface de plancher (m <sup>2</sup> )	
Surface habitable (m <sup>2</sup> )	150	S.H.O.N. (m <sup>2</sup> )	120
Surface des combles (m <sup>2</sup> )	10	S.H.O.B. (m <sup>2</sup> )	150
Emprise au sol (m <sup>2</sup> )	250		
Surface pondérée (m <sup>2</sup> )	170		
Surfaces des Annexes (m <sup>2</sup> )	40		
Surface non aménageable (m <sup>2</sup> )			
Surface parking ou garage interne (m <sup>2</sup> )			
Surface Toiture-terrasse, balcon. (m <sup>2</sup> )			

## Fiche Contrat

Cette fiche est primordiale dans la mise en place du contrat de construction, elle regroupe tous les critères financiers et les principales clauses du contrat (Dommage ouvrage, garantie, conditions suspensives...)

The screenshot shows a web form for editing a contract. It is divided into several sections: 'CONTRAT', 'CONDITIONS SUSPENSIVES / DROC', 'DOMMAGE-OUVRAGE', and 'GARANTIE'. Each section contains various input fields and checkboxes. Numbered callouts (1-7) point to specific elements: 1. 'Voir détails' button for 'Prévision vente'; 2. 'Verrouiller' button for 'Montant de la construction'; 3. 'Date de signature' field; 4. '+' button for 'CONDITIONS SUSPENSIVES / DROC'; 5. 'Date lancement' field; 6. '0.00 €' field for 'Dommage Ouvrage'; 7. 'Date obtention de la garantie extrinsèque' field.

1. Prévision vente : montant prévisionnel de vente, affichez le tableau prévisionnel en cliquant sur [voir détail]
2. Montant de la construction : montant initial du contrat (réel), affichez la 'synthèse contrat' en cliquant sur [voir détail] (pratique pour le multi TVA)

Il est conseillé de verrouiller le montant de la construction une fois que toutes les conditions sont saisies. Cliquez sur le cadenas vert pour empêcher toute modification ultérieure.

3. Saisissez la date de signature du contrat
4. Ajoutez des conditions suspensives en cliquant sur le + vert, puis complétez le libellé et le délai.
5. Indiquez le nombre de jours entre la levée des conditions suspensives et le démarrage du chantier, puis cliquez sur la flèche verte pour obtenir la date de lancement prévisionnelle
6. Saisissez le montant de la Dommage-ouvrage, ou le pourcentage (vérifiez la coche 'DO comprise' )

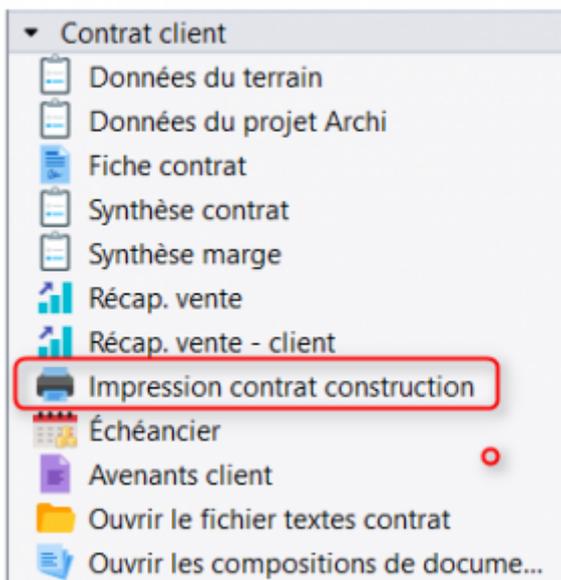
Si l'option 'DO comprise' est cochée, le montant sera noyé dans le montant contrat général et la ligne apparaîtra dans la synthèse du contrat.

7. Précisez les informations liées à la garantie (date, montant du dépôt, type...)

## Aperçu du Contrat de construction

Ce raccourci vous permet de visualiser le document du contrat de construction : les données spécifiques à l'affaire sont incrustées et mises en forme suivant le modèle du fichier textes contrat (

T\_MI.dvs)



Pour personnaliser le modèle de contrat, ouvrir le fichier **'textes contrat standard'** et copier un modèle dans le fichier **'textes personnalisés par l'utilisateur'**, prévu à cet effet. Les modifications apportées dans le fichier **'textes personnalisés par l'utilisateur'**, seront prioritaires lors de l'impression du contrat. Voir [Personnaliser les modèles de texte](#)

### Synthèse contrat - synthèse marge

Ces deux tableaux se complètent automatiquement avec les données saisies en amont dans la fiche contrat, et au fur et à mesure de l'avancement pour suivre la facturation.

La synthèse contrat récapitule uniquement la facturation Client, en détaillant également les avenants client et appels de fonds effectués jusque là.

1. Cliquez sur le + pour ajouter un détail de TVA sur le montant contrat, chaque ligne de montant est affectée à un taux différent.
2. Cliquez sur le cadenas pour verrouiller le prix de vente du contrat CLIENT.

**Synthèse contrat**

Montants présentés en :  HT  TTC A Annecy-le-vieux, le

	Montants T.T.C.	% T.V.A.	Montants T.V.A.	Montants H.T.	Date
Prévisionnel	0,00	20,0%	0,00	0,00	
Commercialisation	0,00	20,0%	0,00	0,00	
<b>CONTRATS</b>					
<b>A Contrats initial(aux)</b>	<b>223 820,39</b>	<b>20,0%</b>	<b>37 303,40</b>	<b>186 516,99</b>	
DO		20,0%		(0,00)	
<b>B Total Contrats</b>	<b>223 820,39</b>	<b>20,0%</b>	<b>37 303,40</b>	<b>186 516,99</b>	

1 2  
+ Déverrouillé

La synthèse marge affiche côte à côte les montants de vente (client), les montants travaux (entreprises), les montants annexes et la marge courante. Ce tableau est pratique pour obtenir un bilan d'avancement et contrôler la balance à tout moment.

### Synthèse financière

Montants présentés en :  HT  TTC

A Mulhouse, le 31 Août 2012

	Vente	Achats Entreprises	Achats Annexes	Marge
Prévisionnel	0,00	773 500,00	78 000,00	-851 500,00
<b>Contrats</b>				
Contrats initial(aux)	3 000 000,00	973 916,02	0,00	2 026 083,98
DO	(4 800,00)			
<b>Total Contrats</b>	<b>3 000 000,00</b>	<b>973 916,02</b>	<b>0,00</b>	<b>2 026 083,98</b>
<b>Avenants</b>				
validés	0,00	5 980,00		-5 980,00
en attente de validation	1 100,00	0,00		
<b>Total commandé</b>	<b>3 000 000,00</b>	<b>979 896,02</b>	<b>0,00</b>	<b>2 020 103,98</b>
	Client	Sous-traitant	Annexes	Balance
Solde restant à émettre/payer	3 000 000,00	865 452,02	0,00	2 134 547,98

## Recap vente

Voir [recap vente](#) et [recap vente client](#)

## Échéancier de paiement

Le modèle d'affaire 'maison individuelle' contient un échéancier par défaut , à vous de le personnaliser en fonction du client et du contrat : Les appels de fond sont calculés soit à l'avancement (en % du contrat), soit au forfait (pour les avenants par exemple)

1. Vérifiez le type d'échéancier : MI, puis cliquez sur [Générer la liste des appels de fond standards]
2. Créez des lignes pour ajoutez des échéances, ou supprimez celles en trop
3. Validez les échéances en cochant la case 'réalisée' et en notant la date de paiement
4. Imprimez les échéances avec l'icône 'imprimante' à droite
  - Saisissez un pourcentage pour créer une échéance d'avancement
  - Saisissez un montant pour créer une échéance forfaitaire

### Echéancier des paiements

RECAPITULATION DU CONTRAT				
	T.T.C.	% T.V.A.	T.V.A.	H.T.
Contrat initial	127 000,00	19,6%	20 812,71	106 187,29
Avenants au contrat	0,00		0,00	0,00
Dommage Ouvrages				
<b>Total du CONTRAT</b>	<b>127 000,00</b>	<b>19,6%</b>	<b>20 812,71</b>	<b>106 187,29</b>

**TRES IMPORTANT :**

1

Imprimer

Type d'échéancier: **CMI**

Montants présentés en :  HT  TTC

Durée limite de paiement (en jours)

LISTE DES ECHEANCES

N°	Libellé	%	Origine	Montant	T.V.A.	% Cum.	Montants cumulés	Date AF	N° Fact.	Date paiement	Mode paiement	Montant payé	Réalisée	
1	Signature du contrat	5	Total du contrat	6 350,00	19,6%	1 040,64	5	6 350,00	11/12/13	12	11/12/13	Par chèque	6 350,00	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Obtention du permis de construire	2	Total du contrat	0,00	0,00	10						0,00	<input type="checkbox"/>	
3	Ouverture de chantier	5	Total du contrat	0,00	0,00	15						0,00	<input type="checkbox"/>	
4	Achèvement des fondations	10	Total du contrat	0,00	0,00	25						0,00	<input type="checkbox"/>	
5	Achèvement des murs	15	Total du contrat	0,00	0,00	40						0,00	<input type="checkbox"/>	
6	Mise hors d'eau	20	Total du contrat	0,00	0,00	60						0,00	<input type="checkbox"/>	
7	Achèvement des cloisons et à la mise hors d'air	15	Total du contrat	0,00	0,00	75						0,00	<input type="checkbox"/>	
8	Achèvement des travaux d'équipement (plomberie, menuiserie chauffage)	20	Total du contrat	0,00	0,00	95						0,00	<input type="checkbox"/>	
<b>Totaux</b>				<b>95</b>			<b>6 350,00 €</b>					<b>6 350,00 €</b>		

Regénérer la liste des appels de fonds standards

Supprimer toutes les échéances du tableau

## Avenants client

Une fois que le contrat CLIENT est établi, vous pouvez proposer des modifications en créant des avenants au client. Vous pouvez en créer plusieurs, chaque avenant validé sera additionné automatiquement au montant du contrat initial.

Un récapitulatif est proposé plus bas dans le navigateur : Liste des avenants clients + contrat

- Ces avenants fonctionnent comme un DQE Vente, il faut créer des ouvrages élémentaires et saisir une quantité, un prix et la TVA de vente.
- Valider l'avenant pour totaliser le montant (coché par défaut)
- Un bouton permet de créer les avenants clients en important directement les avenants entreprises. Cliquez sur [importer avenants entreprises] puis marquez l'avenant à copier.
- Ajouter le % de marge et la TVA de vente.

visoc:maison\_individuelle:cmi\_29.png

**Avenant N°1**  
au contrat de construction du

Sélectionner le titre + F5 pour créer une ligne

<input checked="" type="checkbox"/> Avenant signé		Imprimer
<input checked="" type="checkbox"/> Avenant validé	Date: 11/12/13	Importer avenants entreprises
<input checked="" type="checkbox"/> Avenant envoyé	Date: 11/12/13	Créer l'échéance équivalente

Ouvrage élémentaire

Forfait: 5 000,00 Marge : 0% Unité 1,000 500,00 500,00 € PU achat : 500,00 € T.V.A. Vente : 19.6%

Montant précédent du contrat T.T.C. :	127 000,00 €
Total TTC Avenant N°1	500,00 €
H.T.	418,06
T.V.A. à 19,6%	81,94
<b>Nouveau montant du contrat T.T.C. :</b>	<b>127 500,00 €</b>

Les travaux supplémentaires prévus, ne changent pas le délai.

Lu et approuvé L'entreprise	Le maître d'ouvrage, le 11/12/2013 "Bon pour accord"
--------------------------------	---

## Les contrats de sous-traitance

(Onglet Marchés MI)

### Consultations

Si vous consultez les entreprise, reportez-vous au manuel ETUDE pour plus d'explications. Tous les documents sont issus de la version classique

**Bordereau prix vierge** : équivalent de la DPGF, document de consultation sans descriptifs ni prix.

Tous ces documents restent liés entre eux, les modifications sont dynamiques d'un style à l'autre. Vous pouvez travailler tout le détail en DQE puis imprimer directement un bordereau de prix vierge.

### Comparatif

Ce tableau permet de saisir (ou importer) les offres des entreprises consultées. Puis d'attribuer le marché.

Voir [analyse](#)

## Attribuer les marchés

Si vous ne consultez pas les entreprises à chaque affaire, il est possible d'attribuer les marchés aux entreprises directement sur la base des bordereaux de prix unitaires saisis dans votre bibliothèque.

### Saisir les bordereaux de prix dans la bibliothèque

1. Ouvrez votre bibliothèque et choisissez le style 'Bordereau PU' dans l'onglet Outils Bibliothèque
2. Ajoutez des colonnes 'entreprise' dans chacun des lots (voir manuel comparatif /analyse)
3. Saisissez les prix unitaires de chaque entreprise pour chaque ouvrage élémentaire.

5 **GROS-OEUVRE**

devisoc:maison\_individuelle:cmt\_30.png

Ajouter, modifier entreprises... Sélectionner colonnes...

Outils bibliothèque

- Ouvrir la bibliothèque
- Saisie bibliothèque
- Saisie bibliothèque classique
- Métrés et composants
- CCTP (Onglet Prescriptions)
- Bordereau PU** (1)
- Codes CAO
- Saisie classification JustBIM

Code	Titre LOT , Chapitre , Article	U	Quantité	Estim.	GRO-BETON
	Imprimée				<input checked="" type="checkbox"/>
	Numéro de l'enveloppe				
	Ecart en % par rapport à l'estimation			0 %	
	Ecart en % par rapport au moins-disant				
5.1	<b>TERRASSEMENT</b>				GRO-BETON
5.1.1	<b>TERRASSEMENT AUX ENGIN S MECANIQUES</b>				GRO-BETON
5.1.1.1	Débroussaillage général du terrain	M2	0,00	0,00	0,00 12,50 (3)
5.1.1.2	Décapage des terres végétales	M3	0,000	0,00	0,00 5,60
5.1.1.3	Fouilles en pleine masse	M3	0,000	0,00	0,00 8,30
5.1.1.4	Terrassement en pleine masse	M3	0,000	0,00	0,00 9,50
5.1.1.5	<b>TERRASSEMENTS EN BUTTE</b>				GRO-BETON

### Affecter les prix de la bibliothèque à une affaire

Rendez vous dans onglet ETUDE MI/ Estimation, dans l'affaire courante. Cette étape va récupérer les prix unitaire de l'entreprise de votre choix à condition qu'ils existent dans la bibliothèque ayant servi à créer votre affaire.

1. Vérifier le chemin de la bibliothèque de référence.
2. Cliquez sur le bouton [...] correspondant au montant retenu et choisissez parmi les options

suivantes :

Affecter ce montant à l'estimation	Les prix seront injectés dans le DQE
Affecter ce montant au consulté de ce dossier	Le consulté est créé dans l'affaire et les prix sont repris dans le comparatif
Affecter ce montant au consulté de ce dossier et lui attribuer le marché	Le marché est attribué à l'entreprise et les prix sont injectés dans le DQE

Les estimations sont à zéro s'il n'y a pas de quantités Les ouvrages qui ne sont pas pris en compte sont listés en rouge pour chaque lot (3) :

- Soit parce qu'ils ne sont pas issus de la bibliothèque.
- Soit parce que l'ouvrage n'a pas de prix dans la bibliothèque pour cette entreprise

## Exemple de dossier Maison Individuelle

### Estimations des lots à partir de la bibliothèque de prix

Bibliothèque de référence  1 Choisir un autre

L'estimation va vous permettre de comparer votre affaire courante avec votre bibliothèque de prix et de connaître l'estimation globale de chacun des lots ci-dessous.

- Si la bibliothèque de référence n'est pas correctement définie, veuillez la paramétrer dans le panneau de configuration générale.

- Si vous souhaitez utiliser une affaire existante comme référence, choisissez la temporairement avec le bouton [ Choisir un autre fichier temporairement...].

Attention : Le chemin de la bibliothèque de référence sélectionnée manuellement sera réinitialisée à la prochaine ouverture de l'affaire. Le chemin sera à nouveau celui de la bibliothèque par défaut.

Imprimer

Lot n°3 GROS-OEUVRE	
Entreprise	Estimation
GRO-BETON	16 080,00 €
Moyenne	16 080,00 €
Moyenne réduite de 0%	16 080,00 €

- Ouvrage(s) non trouvé(s) dans la bibliothèque :  
 1 ouvrage(s) 'Poteaux B.A. section 20/20'  
 1 ouvrage(s) 'Béton de propreté Sous fondation (200 kg/m3) (1)'

## Imprimer les contrats de sous-traitance

Une fois les marchés attribués aux entreprises, vous pouvez imprimer des dossiers de contrat de sous-traitance (avec conditions générales, lettre d'accompagnement et DQE).

## Saisir les paramètres du contrat de sous-traitance

Ces informations seront reprises pour l'édition de vos documents contractuels

Exemple de dossier Maison Individuelle
Données des contrats de sous-traitance

IMPRIMER

Liste des paramètres de contrat par entreprises
Afficher tout Afficher uniquement les lots en consultation Afficher uniquement les lots attribués
en noir : les lots en phase consultation ou études \* en rouge : les contrats attribués

Table with 14 columns: LOTS, Titulaire contrat, Montant H.T. Contrat, Date OS, Durée travaux (j. ouvrés), Mode de règlement, Indexation des prix, % esc., % Frais mètre, % pro rata, % R.G., Caution, % remises sur propo., Pénalités retard. Rows include GROS-OEUVRE and PLATRERIE - ISOLATION - CLOISONS.

Liste des assurances par entreprises titulaires de contrat
Date DROC 2/05/2008

Table with 7 columns: LOTS, Titulaire contrat, Assurance décennale, Fin validité Assurance dec., Assurance civile, Fin validité Assurance civ., Messages. Rows include GROS-OEUVRE and PLATRERIE - ISOLATION - CLOISONS.

- 1. Renseignez les données du contrat de sous-traitance pour chacun des lots
2. Vérifiez la validité des assurances par entreprise.

Éditer le contrat de sous-traitance

- 1. Choisissez l'option d'impression des généralités dans les DQE.
2. Composez le dossier de contrat à partir de la composition standard : sélectionnez les documents dans la liste.
3. Cliquez sur l'un des boutons en face du lot à imprimer selon si vous souhaitez imprimer le contrat ou une relance à l'entreprise.
4. Si vous utilisez des styles personnalisés, vous devez le spécifier en cliquant sur « Choisir les styles de la composition par défaut »
5. Si c'est un contrat de fourniture cocher la case correspondante.

## Impression des contrats de sous-traitance ou fourniture

### Exemple de dossier Maison Individuelle

#### AFFICHAGE ET IMPRESSION DES GENERALITES

- Imprimer les généralités dans les styles DQE **1**
- Imprimer les généralités dans les styles DQE sommaire

Nota : lorsque cette option est décochée, les généralités ne seront ni affichées ni imprimées dans les styles précités.

#### COMPOSITION DU CONTRAT

- Utiliser la composition par défaut :

Choisir les styles de la composition par défaut... **4**

Liste des documents à imprimer :

Lettre d'accompagnement  
Contrat de sous-traitance/fourniture  
Conditions générales du contrat  
Ordre de service  
Textes contractuels de Coordination - Sécurité - NF ( annexe 2)

Sélectionner... **2**

- Utiliser la composition personnalisée :

Compositions de documents

Choisir...

- Afficher tout
- Afficher uniquement les lots en études
- Afficher uniquement les lots attribués

\* en noir : les lots en phase consultation ou études \* en rouge : les marchés attribués

	LOTS	Titulaire contrat	Date Impression	Impression Contrat	Aperçu Relance	
3	GROS-OEUVRE	Germain		<b>3</b>		<input type="checkbox"/> Contrat de fourniture
18	PLATRIERIE - ISOLATION - CLOISONS	Lot non attribué				<input type="checkbox"/> Contrat de fourniture

Pour modifier les modèles de textes du contrat de sous-traitance, ou créer une nouvelle composition de document personnalisée reportez-vous à l'annexe 1

From:  
<http://doc.socinformatique.fr/> - Aide en ligne SOC INFORMATIQUE

Permanent link:  
[http://doc.socinformatique.fr/doku.php?id=devisoc:maison\\_individuelle:editer\\_les\\_contrats](http://doc.socinformatique.fr/doku.php?id=devisoc:maison_individuelle:editer_les_contrats)

Last update: 2019/10/03 08:53

