

# **CONTRAT DE CONSTRUCTION** **D'UNE MAISON INDIVIDUELLE**

## **CONDITIONS GÉNÉRALES**

### **DEFINITION DE L'OPERATION**

#### **1-1 RAPPEL DE LA LEGISLATION**

Le présent contrat est régi par les textes légaux et réglementaires, notamment les articles L 231-1 à L 231 -1 3 du Code de la Construction et de l'Habitation tels qu'ils résultent de la Loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990.

#### **1-2 OBJET DU CONTRAT**

Par le présent contrat de construction, la personne ci-après dénommée constructeur se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements pour le compte du client dont le nom figure aux conditions particulières et appelé ci-après maître de l'ouvrage.

#### **1-3 DÉFINITION DE L'OUVRAGE**

La construction projetée est conforme aux règles de construction prescrites par le Code de la Construction et de l'Habitation notamment de son livre 1<sup>er</sup>, à celles prescrites par le Code de l'Urbanisme et par la réglementation parasismique, et plus généralement aux règles de l'art et est définie par les documents suivants annexés au présent contrat :

- le plan de la construction à édifier, comportant les travaux d'adaptation au sol, les coupes et élévations, les cotes utiles et l'indication des surfaces de chacune des pièces, des dégagements et des dépendances. Le plan comporte en outre les raccordements aux réseaux divers précisés par la notice descriptive ci-jointe et les éléments d'équipement intérieur et extérieur qui sont indispensables à l'implantation, à l'utilisation et à l'habitation de l'immeuble.

Un dessin d'une perspective de l'immeuble est joint au plan.

Ce plan est daté et signé par les parties.

- la notice descriptive conforme au modèle type agréé par arrêté ministériel donnant les caractéristiques techniques tant de l'immeuble lui-même que des travaux d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble.

La notice fait entre ces éléments la distinction prévue à l'article L 231-2 d selon que ces éléments sont compris dans le prix convenu (travaux à la charge du constructeur) ou non compris dans le prix (travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution).

La notice mentionne les raccordements de l'immeuble à l'égout ou à l'assainissement individuel et aux distributions assurées par les services publics, notamment aux distributions d'eau, de gaz, d'électricité ou de chauffage en distinguant ceux qui sont inclus dans le prix et ceux qui sont à la charge du maître de l'ouvrage. Elle porte de la main du maître de l'ouvrage une mention signée par laquelle il accepte le coût des travaux à sa charge qui ne sont pas compris dans le prix convenu et en précise le montant taxes comprises.

#### **1-4 DESCRIPTION DU TERRAIN**

La construction désignée aux conditions particulières du présent contrat sera édifiée conformément à la notice descriptive et aux plans ci-dessus mentionnés sur le terrain dont le maître de l'ouvrage est soit propriétaire, soit bénéficiaire de droits réels lui permettant de construire ou qu'il atteste être en voie d'acquérir. Le maître de l'ouvrage doit fournir au constructeur sous sa responsabilité tous renseignements concernant le terrain et notamment :

- certificat d'urbanisme :
- tous les documents approuvés du lotissement (déclaration préalable ou permis d'aménager, règlement et cahier des charges du lotissement) ;
- certificat d'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement ou des équipements du lot visés à l'article R 442-18 du Code de l'urbanisme :
- plan de situation ;
- plan de bornage réalisé par un géomètre-expert indiquant les courbes de niveau et les cotes NGF ;
- servitudes et viabilité :
- tous éléments en sa possession constitutifs d'une étude de sol
- plans des bâtiments existants - permis de démolir.

Il répondra seul à l'égard des tiers de son droit de construire.

### **RÉALISATION DES TRAVAUX**

#### **2-1 DÉMARCHES ET FORMALITÉS ADMINISTRATIVES**

##### **2-1-1 Demande de prêts**

Le constructeur fournit, avec les documents remis par le maître de l'ouvrage, les éléments techniques nécessaires à la demande de prêt.

Le maître de l'ouvrage fait son affaire personnelle de l'obtention des prêts. La participation et la responsabilité du constructeur étant limitées aux documents techniques qu'il serait amené à lui fournir en vue de l'obtention du ou des prêts.

##### **2-1-2 Demande de permis de construire**

Le maître de l'ouvrage constitue par les présentes le constructeur mandataire pour l'accomplissement des démarches et formalités nécessaires à l'obtention du permis de construire.

A cet effet, le maître de l'ouvrage lui communiquera les documents visés à l'article 1-4.

Le constructeur constitue en autant d'exemplaires qu'il en est besoin le dossier de demande de permis de construire et le dépose, après signature par le maître de l'ouvrage et dès que tous les préalables administratifs relatifs au terrain sont réunis, auprès de l'autorité compétente dans le délai fixé aux conditions particulières.

#### **2-2 TRAVAUX RÉSERVÉS**

Les travaux visés à la notice descriptive qui ne sont pas compris dans le prix convenu peuvent être exécutés par le constructeur au coût de leur évaluation à la demande expresse du maître de l'ouvrage dans les quatre mois de la signature du contrat, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Passé ce délai de quatre mois, le constructeur pourra en refuser l'exécution.

#### **2-3 RÉALISATION**

Le constructeur fera réaliser sous son entière responsabilité les travaux compris dans le prix convenu.

Le constructeur assume l'entière responsabilité de la coordination des travaux et se réserve d'interdire l'accès au

chantier à toute personne étrangère à son personnel ou à celui des réalisateurs désignés par lui.

Le maître de l'ouvrage pourra demander au constructeur une visite de chantier préalablement à chaque échéance des paiements et à la réception des travaux.

#### 2-4 MODIFICATIONS

Les plans et la notice descriptive acceptés par les parties sont considérés comme définitifs.

Toute modification, tant au niveau du plan que de la notice, faite à la demande du maître de l'ouvrage et acceptée par le constructeur, devra faire l'objet d'un avenant signé par les parties.

#### 2-5 FORMALITÉS POUR LE COMMENCEMENT DES TRAVAUX

Les travaux ne pourront recevoir aucun début d'exécution avant que le maître de l'ouvrage n'ait effectué le versement des sommes prévues à l'article 3-3 et fait parvenir au constructeur les éléments suivants dès qu'ils seront en sa possession :

- obtention éventuelle du permis de démolir ;
- attestation de propriété du terrain ou de droits réels permettant de construire
- autorisation de construire ;
- attestation de police dommages ouvrage ou note de couverture ;
- arrêté d'alignement documents d'arpentage d'un géomètre expert si nécessaire ;
- attestation notariée de signature des actes de prêts, copie des actes de prêts ou engagement de paiement comptant ;
- tous autres documents et autorisations nécessaires.

D'autre part les travaux ne pourront recevoir aucun début d'exécution avant que le maître de l'ouvrage n'ait fait exécuter tous les travaux préalables au démarrage du chantier et dont le maître de l'ouvrage n'a pas demandé l'exécution au constructeur.

Il s'agit notamment :

- du bornage du terrain ;
  - de l'alimentation en eau et en électricité du chantier.
- L'imputation du coût de ces fluides nécessaires à l'exécution des travaux à la charge du constructeur étant précisée dans la notice descriptive ;
- de l'accès du chantier par les camions et engins de chantier du constructeur ou de ses entrepreneurs.

#### 2-6 DÉLAIS

Les travaux commenceront dans le délai fixé aux conditions particulières à compter de la réalisation des conditions suspensives et formalités définies à l'article précédent.

La durée de construction à compter du commencement des travaux sera celle fixée aux conditions particulières.

Le délai de construction et la date de fin du délai contractuel de construction seront prorogés :

- par voie d'avenant contractuel en cas de modification substantielle ou en cas de modification imposée par l'administration ;
- de la durée des interruptions pour cas de force majeure ou cas fortuits ;
- de la durée des intempéries définies à l'article L 5424-8 du Code du Travail pendant lesquelles le travail est arrêté, signalées par lettre recommandée avec accusé de réception au maître de l'ouvrage ou par lettre remise en main propre contre décharge.

En cas de retard dans la livraison, le constructeur devra au maître de l'ouvrage une indemnité égale à 1/3000<sup>ème</sup> du prix convenu fixé au contrat par jour de retard.

#### 2-7 RÉCEPTION

La réception a pour objet de consacrer l'accord des parties sur la conformité de l'ouvrage aux conditions du présent contrat.

Elle a pour effet de transférer la garde et les risques de la construction au maître de l'ouvrage au sens de la loi du 4 Janvier 1978.

Elle est sollicitée par le constructeur et, en tout état de cause par la partie la plus diligente et prononcée contradictoirement.

Elle aura lieu dans les mêmes conditions que les travaux dont le maître de l'ouvrage s'est réservé l'exécution, qu'ils soient ou non achevés.

Les modalités pour la réception sont définies comme suit :

- Dès l'achèvement des travaux prévus au contrat et avant toute occupation, le constructeur proposera au maître de l'ouvrage la date de visite de réception (par lettre recommandée avec avis de réception, le préavis étant au minimum de huit jours).

- Si le maître de l'ouvrage ne se présente pas à cette convocation, sauf à justifier d'un motif légitime d'absence, la notification qui lui a été faite entraîne les pénalités de retard prévues à l'article 3-5 calculées sur le solde du prix, sans préjudice de la possibilité offerte au constructeur de faire prononcer la réception judiciairement.

Lors de la réception, le maître de l'ouvrage peut s'il le désire se faire assister par un professionnel habilité conformément à l'article L 231-2 f du Code de la Construction et de l'Habitation ou par tout autre professionnel de la construction titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission.

Le maître de l'ouvrage peut, par lettre recommandée avec accusé de réception dans les huit jours qui suivent la remise des clefs consécutive à la réception, dénoncer les vices apparents qu'il n'avait pas signalés lors de la réception afin qu'il y soit remédié dans le cadre de l'exécution du contrat.

La disposition prévue à l'alinéa précédent ne s'applique pas quand le maître de l'ouvrage se fait assister, lors de la réception, par un professionnel habilité en application de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 précitée ou des articles L. 111-23 et suivants ou par tout autre professionnel de la construction titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission.

Dans le cas où des réserves auraient été formulées lors de la réception ou dans le délai de 8 jours, une somme au plus égale à 5 % du prix convenu, est consignée jusqu'à la levée de ces réserves entre les mains d'un consignataire accepté par les deux parties ou, à défaut, désigné par le président du tribunal de grande instance.

### PRIX ET FINANCEMENT

#### 3-1 PRIX CONVENU

Le prix défini au présent contrat comprend : le coût de la construction seule, le coût des options prévues et retenues par le maître de l'ouvrage.

Ce prix convenu est établi selon les conditions économiques et fiscales en vigueur à la date de signature du présent contrat.

La TVA est calculée au taux en vigueur à la date de la signature du contrat.

Toute modification de ce taux sera répercutée au maître de l'ouvrage.

Le prix convenu est forfaitaire et définitif sous réserve s'il y a lieu de sa révision dans les conditions et limites convenues à l'article 3-2.

Il ne comprend pas le montant des taxes et impôts dont le maître de l'ouvrage est redevable tels que, par exemple, la taxe d'aménagement, les participations d'urbanisme...

Dans l'éventualité d'avenants, ceux-ci seront ajoutés ou retranchés au prix global dès leur signature.

### 3-2 RÉVISION DU PRIX

Le prix sera révisé en fonction de l'indice BT 01 selon l'une des deux modalités suivantes, au choix des parties :

- a) Révision du prix d'après la variation de l'indice entre la date de signature du contrat et la date fixée à l'article L 231-12, le prix ainsi révisé ne pouvant subir aucune variation après cette date.

- b) Révision sur chaque paiement dans la limite de 70 % de la variation de l'indice défini ci-dessus entre la date de la signature du contrat et la date de livraison prévue au contrat, aucune révision ne pouvant être effectuée au-delà d'une période de 9 mois suivant la date définie à l'article L 231-12 lorsque la livraison prévue doit avoir lieu postérieurement à l'expiration de cette période.

Les parties conviennent du choix de l'option aux conditions particulières.

L'indice servant de base pour le calcul de la révision est le dernier indice publié au jour de la signature du contrat. La variation prise en compte résulte de la comparaison de cet indice avec le dernier indice publié avant la date de chaque paiement ou avant celle prévue à l'article L 281-12 selon le choix exprimé par les parties.

Article L 231-12:

La date prévue pour l'application des deuxième et troisième alinéas du précédent article est celle de l'expiration d'un délai d'un mois qui suit la plus tardive des deux dates suivantes :

a) La date de l'obtention, tacite ou expresse, des autorisations administratives nécessaires pour entreprendre la construction ;

b) La date de la réalisation de la condition suspensive sous laquelle le contrat a été conclu ou est considéré comme conclu en application des articles 17 et 18 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier.

### 3-3 MODALITÉS DE RÈGLEMENT

Le prix convenu, conformément aux articles R 281-7 et R 231-8 du Code de la Construction et de l'Habitation sera payé suivant l'une des deux grilles d'appels de fonds reproduites ci-après. Les parties conviennent du choix de l'option aux conditions particulières.

a) Le constructeur justifie de la garantie de remboursement prévue par l'article R 231 -8 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette garantie fait l'objet d'une attestation annexée au présent contrat.

Conformément à l'article R 231-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, le pourcentage maximum cumulé exigible aux différents stades de la construction d'après l'état d'avancement des travaux est fixé. Par application du troisième alinéa de l'article L 242-2 de la manière suivante :

- 5 % à la signature du contrat ;
- 10 % à l'obtention du permis de construire ;
- 15 % à l'ouverture du chantier ;
- 25 % à l'achèvement des fondations ;
- 40 % à l'achèvement des murs ;

- 60 % à la mise hors d'eau ;
- 75 % à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air ;
- 95 % à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage.

Le solde est payable conformément aux dispositions de l'article 2-7.

b) Le constructeur ne justifie pas de la garantie de remboursement prévue par l'article R 231-8 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le paiement du prix se fera alors de la façon suivante :

- 15 % à l'ouverture du chantier ;
- Pour la suite, la grille est identique à celle prévue à la clause a).

Le solde est payable conformément aux dispositions de l'article 2-7.

Les parties conviennent, aux conditions particulières, de l'existence ou non d'un dépôt de garantie. Dans l'affirmative, ce dépôt ne pourra excéder 3% du prix de la construction, sera effectué à un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage et s'imputera sur les premiers paiements prévus au contrat.

Les sommes dont le maître de l'ouvrage dispose au titre de son apport personnel doivent être versées avant celles qui constituent le montant du ou des prêts de la construction qui lui sont consentis.

### 3-4 MODALITÉS DE FINANCEMENT

Lorsque le maître de l'ouvrage sollicite des prêts, il s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires pour que les fonds affectés à la construction soient versés au constructeur sans aucun retard.

Les paiements intervenant aux différents stades de la construction peuvent être directement effectués par le prêteur sous réserve de l'accord écrit du maître de l'ouvrage à chaque échéance et de l'information du garant.

### 3-5 RETARDS DANS LES PAIEMENTS

Hormis les cas de non-conformités dans l'exécution des travaux, les sommes non payées dans le délai de quinze jours à dater de la présentation de l'appel de fonds produiront intérêt au profit du constructeur au taux de 1% par mois sur les sommes non réglées. Si, après mise en demeure, ces sommes (intérêts de retards compris) ne sont pas réglées dans le délai de huit jours, le constructeur est en droit d'interrompre les travaux, et, conformément à l'article 1224 et suivants du Code Civil, pourra demander, un mois après cette mise en demeure, la résolution du contrat avec dommages-intérêts.

## GARANTIES

### 4-1 PRETS

4-1-1 Liens avec les prêts:

Les articles L312-1 et suivants du Code de la Consommation portant protection de l'emprunteur immobilier s'appliquent au présent contrat.

Conformément à l'article L312-15 du Code de la Consommation, le maître de l'ouvrage déclare que le prix convenu sera payé à l'aide d'un ou de plusieurs prêts. Les conditions particulières précisent le ou les prêts prévus, leur(s) montant(s) et leurs caractéristiques.

4-1-2 Déclaration de non-recours à des prêts :

Lorsque le prix convenu doit être payé sans l'aide de prêts, le maître de l'ouvrage doit en application de l'article L312-1 7 du Code de la Consommation inscrire de sa main une mention manuscrite reproduite aux conditions particulières.

## 4-2 GARANTIE DE REMBOURSEMENT

Le constructeur garantit le remboursement des sommes versées avant l'ouverture du chantier dans les cas suivants :

- lorsque le contrat ne peut être exécuté faute de réalisation des conditions suspensives définies à l'article 5-1 dans les délais prévus ;
- lorsque le chantier n'est pas ouvert à la date convenue ;
- lorsque le maître de l'ouvrage exerce la faculté de rétractation prévue à l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les modalités de cette garantie sont définies aux conditions particulières. Cette garantie prend fin à la date d'ouverture du chantier.

La déclaration d'ouverture du chantier est notifiée par le constructeur à l'établissement garant.

## 4-3 GARANTIE DE LIVRAISON A PRIX ET DELAIS CONVENUS

En garantie de son engagement de réaliser les travaux au prix convenu, le constructeur justifie d'une convention de cautionnement par laquelle l'organisme habilité, précisé aux conditions particulières, s'oblige à compter de la date d'ouverture du chantier à prendre en charge les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat conformément à l'article L 231 -6 du Code de la Construction et de l'Habitation et reproduit au présent contrat.

## 4-4 RESPONSABILITÉS ET ASSURANCES

Le constructeur déclare être assuré contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité professionnelle qui pourrait être engagée en application des articles 1792 et suivants du Code Civil. Il justifiera à l'ouverture du chantier de l'existence de l'assurance qu'il est légalement tenu de souscrire en vertu de l'article L 241-1 du Code des Assurances.

Par les présentes, le maître de l'ouvrage mandate le constructeur pour l'accomplissement des démarches et formalités nécessaires à l'obtention de l'assurance "dommages-ouvrage" obligatoire. Les conditions particulières indiquent si son coût est compris ou non dans le prix convenu. S'il n'est pas compris, le maître de l'ouvrage en assure le paiement auprès de la compagnie ou auprès du constructeur, en sus du prix convenu.

Le maître de l'ouvrage peut, dans les conditions particulières, s'engager à souscrire directement et personnellement le contrat d'assurance "dommages-ouvrage". Dans ce cas, il assure le paiement de son coût, qui n'est pas compris dans le prix convenu, directement auprès de la compagnie qu'il a choisie et fournit l'attestation au constructeur dans le délai de réalisation des conditions suspensives.

Le constructeur s'engage à respecter la garantie de parfait achèvement d'un an à compter de la réception.

Cette garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale, d'un mauvais entretien ou d'un usage abusif.

Tout déplacement demandé par le maître de l'ouvrage pour remédier à un désordre hors garantie ou dû à une mauvaise utilisation donnera lieu à facturation des frais de main d'œuvre et de transports correspondants.

## CONDITIONS SUSPENSIVES ET RÉSOLUTOIRES

### 5-1 CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent contrat est conclu sous condition de l'obtention des éléments suivants :

- acquisition par le maître de l'ouvrage de la propriété du terrain ou des droits réels lui permettant de construire,
- obtention des prêts ;
- obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives ;
- obtention de l'assurance "dommages-ouvrage" ;
- obtention de la garantie de livraison à prix et délais convenus.

En conséquence, si une ou plusieurs de ces conditions ne se réalisent pas dans le délai prévu aux conditions particulières, le contrat sera considéré comme caduc et les sommes versées par le maître de l'ouvrage lui seront remboursées.

La condition d'obtention des prêts est satisfaite lorsque le maître de l'ouvrage a reçu une offre correspondant aux caractéristiques du financement (écrites aux conditions particulières).

Le maître de l'ouvrage déclare ne pas bénéficier actuellement d'emprunts susceptibles de remettre en cause l'endettement maximum accepté par l'organisme de crédit permettant l'obtention du ou des prêts indispensables à la réalisation de l'opération.

### 5-2 RÉSILIATION

Le maître de l'ouvrage peut résilier, par sa seule volonté, le marché à forfait, quoique l'ouvrage soit déjà commencé, en dédommageant l'entrepreneur de toutes ses dépenses, de tous ses travaux, et de tout ce qu'il aurait pu gagner dans cette entreprise.

### 5-3 RÉTRACTATION DU MAÎTRE DE L'OUVRAGE

Le présent contrat et ses annexes visées aux articles R 281 -5 et R 231-4 du Code de la Construction et de l'Habitation seront adressés par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La notice d'information conforme au modèle type agréé par arrêté est reproduite au présent contrat. A compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte, le maître de l'ouvrage dispose d'un délai légal de dix jours pour se rétracter. Passé ce délai, le contrat sera réputé définitif.

## DISPOSITIONS DIVERSES

Propriété des plans : le constructeur conserve en toute hypothèse ses droits et notamment l'entière propriété de ses plans, études, avant-projets avec l'exclusivité des droits de reproduction conformément aux articles L122-1 et suivants du Code de la Propriété Intellectuelle.

Le maître de l'ouvrage s'interdit d'utiliser à titre personnel ces plans, études et avant-projets ou de les céder à des tiers à titre onéreux ou gratuit pour quelque utilisation que ce soit sans l'accord du constructeur.

A défaut, le constructeur pourra lui réclamer à titre d'indemnité une somme équivalente à 15% du montant du marché.

Le maître de l'ouvrage s'engage à avertir sans délai le constructeur de tout recours contre le permis de construire qui lui serait notifié dans le cadre de l'article R 600-1 du Code de l'urbanisme ou dont il aurait connaissance par tout autre moyen.