

NOTICE D'INFORMATION

Cette notice est destinée à vous informer de vos droits et obligations, en application de la loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan. Elle est établie conformément au modèle agréé par les ministres chargés de la construction et de la consommation par arrêté du 28 novembre 1991.

VOUS VENEZ DE SIGNER UN CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

Vous avez sept jours pour réfléchir et, éventuellement, revenir sur votre engagement, profitez de ce délai pour être bien sûr de votre projet. Ce délai légal de sept jours court à compter de la réception du contrat de la présente notice par lettre recommandée avec accusé de réception. Utilisez le délai pour procéder à un inventaire complet du contrat ainsi que de ses annexes. À la suite de cet examen, vous pourrez : - soit confirmer votre choix : dans ce cas, vous n'avez rien à faire ; - soit exercer votre droit de rétractation : dans ce cas, vous adressez une lettre recommandée avec accusé de réception au constructeur pour l'en informer.

1.1 MAÎTRISEZ- VOUS BIEN VOTRE PROJET ?

Assurez-vous de la constructibilité du terrain, des dispositions d'urbanisme à respecter, des prévisions d'équipements publics (voirie et réseaux notamment), des servitudes publiques pouvant exister. Consultez à cet effet la Mairie ou la Direction Départementale de l'Équipement. Revoyez bien vos possibilités de financement : votre engagement financier va s'étaler sur de longues années si vous avez recours à l'emprunt. Etes-vous sûr qu'il est compatible avec l'évolution prévisible de vos ressources ? N'hésitez pas à demander un conseil pour vous aider à établir votre plan de financement.

1.2 VOTRE CONTRAT PRÉCISE VOS ENGAGEMENTS ET CEUX DU CONSTRUCTEUR

Il doit comporter des mentions obligatoires. Parmi celles-ci, votre attention est appelée plus particulièrement sur les points suivants : La désignation du terrain destiné à l'implantation de la construction et la mention de vos droits sur ce terrain. Si vous êtes seulement titulaire d'une promesse de vente sur un terrain désigné au contrat, vous devez présenter la justification de vos droits définitifs sur ce terrain (droit de propriété ou droit de construire) :

Le coût total du bâtiment précisant :

- le prix convenu qui est forfaitaire et définitif ;
- le montant des travaux dont vous vous réservez l'exécution ;
- les modalités de règlement du prix en fonction de l'état d'avancement des travaux ;
- l'indication de la possibilité de vous faire assister par un professionnel du bâtiment au moment de la réception ;
- la justification de la garantie de remboursement *, si le contrat la prévoit ;
- la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment ;
- la date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et le montant des pénalités prévues en cas de retard de livraison.

Avant le début des travaux, devront être obtenues les pièces suivantes :

- le permis de construire ;
- l'accord de votre banque sur les prêts ;
- l'assurance de dommages-ouvrage ;
- l'attestation de la garantie de livraison**.

Au cas où ces dernières pièces ne seraient pas fournies dans le délai fixé, le contrat sera considéré comme n'ayant jamais existé. Vous pourrez alors récupérer les fonds versés sans retenue ni pénalité.

ATTENTION

Le fait de ne pas rechercher volontairement les pièces que vous vous êtes engagés à annexer au contrat (par exemple, accord sur les prêts, justification des droits sur le terrain) peut engager votre responsabilité et autoriser le constructeur à vous réclamer des dommages et intérêts. De même, une faute du constructeur dans l'exécution de ses obligations peut être sanctionnée par le juge.

QUE RECOUVRE LE PRIX CONVENU ?

Le prix convenu comprend notamment : le coût du plan, les travaux d'adaptation au sol, la rémunération du constructeur, le coût des garanties de livraison et de remboursement et le coût des travaux réalisés par le constructeur, toutes taxes comprises qui sont à sa charge. (1) Voir paragraphe 1.3.1 (2) Voir paragraphe 1.3.2 Ce prix peut être révisé dans les conditions prévues au contrat. Il exclut les taxes et participations d'urbanisme qui peuvent vous être directement réclamées par les collectivités locales. Demandez à la Mairie de vous donner des informations à ce sujet.

1.3 QUELLES SONT LES GARANTIES DONT VOUS BÉNÉFICIEZ, JUSQU'À LA RÉCEPTION DES TRAVAUX ?

1.3.1 Avant l'ouverture du chantier

Lorsque vous avez signé votre contrat, le constructeur peut vous réclamer un dépôt de garantie qui ne dépassera pas 3% du prix convenu.

Cette somme est consignée jusqu'au démarrage des travaux, sur un compte spécial ouvert à votre nom.

Toutefois, votre constructeur peut avoir souscrit une garantie de remboursement des sommes versées depuis la signature du contrat jusqu'au démarrage des travaux. Cette garantie est délivrée par un établissement de crédit ou d'assurance.

Dans ce cas, votre constructeur peut vous demander de lui verser jusqu'à 5% du prix convenu à la signature du contrat et 5% du prix convenu à la délivrance du permis de construire. Demandez la justification de cette garantie de remboursement avant de verser lesdites sommes.

Dans l'un ou dans l'autre cas, ces sommes doivent vous être restituées si les travaux ne sont pas commencés à la date prévue au contrat.

1.3.2. Après l'ouverture du chantier

Vous bénéficiez de la garantie de livraison à prix et délais convenus instituée par la loi. Cette garantie est délivrée par l'établissement de crédit ou d'assurance dont le nom figure sur l'attestation délivrée par votre constructeur.

Elle a pour objet de vous couvrir, à compter de la date d'ouverture du chantier, contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus aux prix et délais mentionnés dans votre contrat. Cette garantie peut être assortie d'une franchise. En cas de défaillance de votre constructeur, adressez-vous à cet établissement qui est tenu de désigner, si nécessaire, un autre constructeur ou entrepreneur pour achever la maison.

2. LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION DE VOTRE MAISON

2.1. COMMENT PAYER LES TRAVAUX ?

2.1.1. Le principe

Le paiement des travaux est échelonné au fur et à mesure de leur avancement. La loi vous interdit d'autoriser le constructeur à percevoir par avance le ou les prêts que vous aurez obtenus.

2.1.2 Les modalités

Vérifiez au moment où des fonds vous seront réclamés qu'ils correspondent à l'échelonnement prévu au contrat, dont le pourcentage maximum du prix convenu doit être lui suivant :

15 % à l'ouverture du chantier, y compris les sommes versées avant cette ouverture,
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.

Vous pouvez demander à visiter le chantier avant de régler les appels de fonds pour constater que les travaux dont le paiement vous est réclamé ont bien été effectués. Votre établissement prêteur ne pourra procéder au paiement sans votre accord écrit.

2.2. LA RÉCEPTION DES TRAVAUX

La réception est l'acte par lequel vous déclarez accepter, avec ou sans réserves, les travaux réalisés. Elle permet de constater l'achèvement des travaux, leur conformité au contrat signé et leur bonne exécution.

La réception doit obligatoirement prendre la forme d'un procès-verbal écrit, établi en présence du constructeur et de vous-même. Vous pouvez, si vous le souhaitez, vous faire assister à vos frais par un professionnel habilité (architecte, contrôleur technique, etc...).

CAS 1 : VOUS ÊTES ASSISTÉ PAR UN PROFESSIONNEL :

Vous ne constatez aucun défaut d'exécution, ni aucun vice apparent : vous acceptez la réception sans réserve et vous payez le solde du prix.

Vous constatez des malfaçons ou l'absence de conformité des travaux au contrat : vous mentionnez les réserves au procès-verbal. Vous pouvez consigner jusqu'à la réparation, auprès d'un tiers, une somme pouvant aller jusqu'à 5% du prix.

CAS 2 : VOUS N'ÊTES PAS ASSISTÉ PAR UN PROFESSIONNEL :

La loi vous accorde un délai supplémentaire de huit jours à compter de la remise des clés qui suit la réception pour dénoncer les vices apparents que vous n'avez pas signalés lors de la réception. Cette dénonciation doit intervenir par lettre recommandée avec avis de réception.

LE JOUR DE LA RÉCEPTION

VOUS NE CONSTATEZ AUCUN DÉFAUT D'EXÉCUTION NI VICES APPARENTS :

Vous acceptez la réception sans réserve, mais vous disposez encore d'un délai de huit jours à compter de cette date pour signaler les vices apparents.

a/ A l'issue du délai de huit jours, si vous n'avez aucune réserve à formuler, vous devez payer le solde.

b/ Si vous décelez des vices apparents au cours de ce délai supplémentaire, vous devez les dénoncer, par lettre recommandée, avant son expiration. Vous pouvez consigner auprès d'un tiers, jusqu'à l'exécution des réparations des malfaçons, une somme de 5% du prix de la maison.

LORS DE LA RÉCEPTION VOUS CONSTATEZ DES MALFAÇONS, L'ABSENCE DE CONFORMITÉ DES TRAVAUX AU CONTRAT :

Vous mentionnez vos réserves au procès-verbal. Vous pouvez consigner jusqu'à réparation, auprès d'un tiers, une somme pouvant aller jusqu'à 5% du prix.

Les vices apparents non décelés lors de la réception peuvent également être dénoncés dans les conditions évoquées en b, étant précisé que le montant de la somme maximale pouvant être consignée, à la suite de malfaçons, ne peut excéder 5% du prix.

CAS GÉNÉRAL – TOUS TRAVAUX NON ACHÉVÉS :

Lorsque la non-exécution de travaux entraîne un retard de livraison, vous pouvez réclamer les pénalités de retard de livraison, qui sont prévues au contrat. A défaut de paiement par le constructeur de ces pénalités, adressez-vous à l'établissement qui a accordé sa garantie de livraison.

La garantie de livraison apportée par l'établissement de crédit ou d'assistance cesse ses effets lorsque les réserves formulées ont été levées.

3. VOS GARANTIES APRES RECEPTION

3.1. LES GARANTIES DUES PAR VOTRE CONSTRUCTEUR

a/ Au cours de la première année qui suit la réception, vous bénéficiez d'une garantie de parfait achèvement pour les travaux ayant fait l'objet du contrat.

Tous les désordres décelés lors de la réception ou signalés la première année doivent être réparés par votre constructeur.

b/ Au cours des deux années qui suivent la réception, vous bénéficiez d'une garantie de bon fonctionnement concernant les éléments d'équipement que l'on peut dissocier de la construction, sous réserve qu'ils aient été compris dans les travaux objet du contrat.

Votre entrepreneur est tenu de réparer ou de remplacer ces éléments d'équipements (volets, portes, installation électrique, chaudière, etc.) dont le mauvais fonctionnement est manifeste, sauf en cas d'abus d'usage ou défaut d'entretien.

Il est recommandé de signaler les désordres visés aux a et b par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au constructeur.

3.2. LES GARANTIES DUES PAR LES ASSUREURS

a/ Au cours des dix années qui suivent la réception, vous bénéficiez de la garantie décennale. Votre entrepreneur est tenu de s'assurer à ce titre. Cette assurance a pour objet la réparation des désordres qui compromettent la solidité du bâtiment et ne permettent pas de l'utiliser conformément à l'usage prévu. Sont également assurés les éléments d'équipement du bâtiment indissociables des murs, toiture, réseaux divers.

b/ A compter de l'expiration de la garantie de parfait achèvement, soit un an après la réception des travaux, vous pouvez vous adresser à l'établissement qui vous a délivré l'assurance de dommages au cas où les désordres cités au «a» précèdent apparaîtraient et ne seraient pas réparés par le constructeur. Cette assurance vous garantit, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement des travaux de réparation des dommages dont sont responsables les entreprises avec lesquelles votre constructeur a contracté. Elle peut être mise en œuvre jusqu'à l'expiration de la garantie décennale.

Si vous souhaitez obtenir des conseils et informations plus détaillés, adressez-vous à :

- la Direction Départementale de l'Équipement,
- l'Association Départemental pour l'Information sur le Logement (ADIL) la plus proche de votre domicile.

Ces organismes sont conventionnés par le ministère chargé du logement.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

<i>ENTRE LES SOUSSIGNÉS :</i>		
	<i>Maître de l'ouvrage</i>	<i>Constructeur</i>
Mr - Nom : _____	Prénom : _____	Société : Les constructions du Belon
Mme - Nom de jeune fille : _____	Prénom : _____	au capital de : 150 000 €
agissant solidairement		Siège social : 143, rue de Belgique
demeurant à : _____		56100 LORIENT - Téléphone : 02 97 83 03 87
		Immatriculation : SIRET T 871 500 575 00034
Téléphone : _____		RCS (Ville) LORIENT
Mariés <input type="checkbox"/>	Union libre <input type="checkbox"/>	Célibataire <input type="checkbox"/>
		Représentées par : _____

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Les parties concluent un contrat de construction d'une maison individuelle aux conditions et prix ci-après définis conformément aux plans et à la notice descriptive ci-joints.	Section et n° de cadastre : _____
Maison (type) : _____	N° de parcelle : _____
	<input type="checkbox"/> Titre de propriété ou Titre justifiant d'un droit de construire
	<input type="checkbox"/> Promesse de vente (cocher la case correspondante)
Terrain : - Superficie : _____	Signé(e) le : _____
- Adresse : _____	Etabli(e) par : _____

COÛT DE LA CONSTRUCTION ET PRIX CONVENU

Le coût du bâtiment à construire comportant le prix convenu et le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution s'élève à la somme TTC de : _____

(en chiffres) : _____

(en lettres) : _____

se décomposant comme suit :
1) **prix convenu** : le prix forfaitaire et définitif TTC s'élève à : _____

(en chiffres) : _____

Cette somme comporte la rémunération de tout ce qui est à la charge du constructeur y compris le coût de la garantie de livraison. _____

Le prix est révisable dans les conditions ci-après précisées. Le maître de l'ouvrage reconnaît avoir pris connaissance de la clause relative aux modalités de révision du prix. _____

ASSURANCES

	Nom de la société d'assurance	N° de police
Assurance R.C professionnelle	GAN (Brisson) Lorient	924 105 787
Assurance R.C décennale	GAN (Brisson) Lorient	934 106 021

Assurance «dommages-ouvrage» obligatoire (cocher les cases correspondantes)

_____ il est convenu, conformément à l'option exposée à l'article 4-4, d'appliquer la clause n° 1 indiquée ci-après :

1) Le constructeur est mandaté pour l'obtenir.

Son coût est compris dans le prix convenu

Son coût n'est pas compris dans le prix convenu.

2) Le maître de l'ouvrage en fait son affaire personnelle et acquitte le coût directement auprès de la compagnie qu'il a choisie.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

<i>(permis/crédits/etc...)</i>	<i>DÉLAIS</i>
Les parties conviennent que les conditions suspensives devront être réalisées dans un délai maximum de 12 mois après la signature du contrat. Passé ce délai le présent contrat devient caduc*.	Lorsque la clause 3-3b) est retenue, les parties _____ <input type="checkbox"/> conviennent _____ <input checked="" type="checkbox"/> ne conviennent pas (cocher la case correspondante)
Les travaux commenceront dans le délai de : * 3 mois à compter de la réalisation des conditions suspensives.	Le prix convenu est payé en application de l'article : _____ €
La durée d'exécution des travaux sera de _____ à compter de l'ouverture du chantier.	Montant de l'acompte versé à la signature : _____ €
* Hors la durée légale des congés payés.	

MODALITÉS DE RÉGLEMENT DU PRIX CONVENU

Le prix convenu est payé en application de l'article : _____ €	Lorsque la clause 3-3b) est retenue, les parties _____ <input type="checkbox"/> conviennent _____ <input checked="" type="checkbox"/> ne conviennent pas (cocher la case correspondante)
3-3a) <input type="checkbox"/> (garantie de remboursement)	_____ <input type="checkbox"/> conviennent _____ <input checked="" type="checkbox"/> ne conviennent pas (cocher la case correspondante)
3-3b) <input checked="" type="checkbox"/> (sans garantie de remboursement) (cocher la cas correspondante)	qu'un dépôt de garantie n'excédant pas 3% du prix de la construction sera effectué à un acompte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage
des conditions générales que les parties conviennent d'appliquer : _____	Montant fixé du dépôt de garantie : _____

FINANCEMENT

<i>FINANCEMENT</i>			
- Caractéristiques et montant du ou des prêts (article 4-1-1 des conditions générales)			
	NATURE	MONTANT	DURÉE
Prêt principal : _____			
Prêts complémentaires : _____			

- Déclaration de non-recours à des prêts (article 4-1-2 des conditions générales) : _____

Lorsque le prix convenu sera payé sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, en application avec l'article 18 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979,

le maître de l'ouvrage inscrira ci-dessous de sa main la mention suivante : **«Je déclare que le prix convenu sera payé sans l'aide d'aucun prêt et je reconnais avoir été informé que, si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrais me prévaloir de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979».**

Monsieur : _____	le _____
_____	(en 4 exemplaires)
Le maître de l'ouvrage : Monsieur (lu et approuvé)	Madame (lu et approuvé)
Madame : _____	

Le Constructeur (lu et approuvé)

^[1] Voir paragraphe 1.3.1, ** Voir paragraphe 1.3.2



26 Rue du Capitaine Jude

56000 VANNES

02 97 01 92 01

Fax. 02 97 01 09 28

46 Rue Barré

56400 AURAY

02 97 50 76 24

Fax. 02 97 50 80 63

143 Rue de Belgique

56100 LORIENT

02 97 83 03 87

Fax. 02 97 83 98 90

7 Rue de la Paix

29300 QUIMPERLÉ

02 98 96 07 04

Fax. 02 98 39 30 66

www.constructions-du-beton.com

CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE avec fourniture de plan

CONDITIONS GÉNÉRALES

1. Définition de l'opération

1.1 Rappel de la législation

Le présent contrat de construction est régi par les textes légaux et réglementaires, notamment les articles L 231-1 à L 231-13 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 1er 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, les éléments d'équipement intérieur et extérieur qui sont indispensables à l'implantation et à l'utilisation ou 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'égoût 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.

En cas de contradiction, les pièces contractuelles prévalent dans l'ordre suivant notice descriptive, plans.

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 propriétaire ou qu'il atteste être en voie d'acquérir. Le maître de l'ouvrage doit fournir au constructeur sous son entière responsabilité tous renseignements concernant le terrain et notamment :

- certificat d'urbanisme ;

- deux documents photographiques au moins, permettant de situer le terrain respectivement dans le paysage proche et lointain ;

- plan de masse et de situation ;

- cahier des charges du lotissement ;

- mitoyenneté ou limites séparatives déterminées par un géomètre-expert ;

- servitudes-bornage ;

- viabilité ainsi que les courbes de niveau ;

- tous éléments 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.

2. Réalisation des travaux

2-1 Démarches et formalités administratives

- **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.

- **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, dès sa signature par le maître de l'ouvrage, auprès de l'autorité compétente.

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 assister aux réunions de chantier organisées par le constructeur sans pouvoir s'immiscer dans le déroulement du chantier.

2-4 Modifications

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

Toute modification, tant au niveau du plan que de la notice, devra faire l'objet d'un avenant signé par les parties. Il en sera ainsi notamment des modifications du projet entraînées par le permis de construire ou

imposées par l'administration ou les services concessionnaires.

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 ;

- les éléments constitutifs d'une étude de sol ;

- attestation de propriété du terrain ;

- 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 ou 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 bomage du terrain ;

- de l'alimentation en eau du chantier ;

- 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 de plein droit :

- de la durée des interruptions de chantier imputables au maître de l'ouvrage, notamment celles provoquées par des retards de paiement ;

- en cas de modifications demandées par le maître de l'ouvrage, notamment par voie d'avenants signés après l'ouverture du chantier, ou imposées par l'administration ;

- de la durée des retards apportés dans l'exécution des travaux à réaliser par le maître de l'ouvrage ou commandés par lui à des tiers ;

- de la durée des interruptions pour cas de force majeure (notamment grève, barrières de dégel, liquidation judiciaire ou redressement judiciaire de l'entreprise sous-traitante sans poursuite du sous-traité), ou cas fortuits ;

- de la durée des intempéries pendant lesquelles le travail est arrêté conformément aux dispositions de l'article L 731-1 et suivant du Code du Travail, signalées par lettre recommandée avec accusé de réception au maître de l'ouvrage.

En cas de retard dans la livraison, le constructeur devra au maître de l'ouvrage une indemnité égale à 1/3000^{ème} 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 provoquée par le constructeur et prononcée contradictoirement.

Elle aura lieu dans les mêmes conditions que les travaux dont le maître de l'ouvrage s'est réservé l'exécution 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 cas de force majeure, 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.

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

2.7 a) Lors de la réception, le maître de l'ouvrage se fait assister par un professionnel habilité, conformément à l'article L 231-8 du Code de la Construction et de l'Habitation. Par l'effet de la réception, le constructeur est déchargé de tous les vices apparents. Lorsque le procès-verbal de réception ne fait l'objet d'aucune réserve, le maître de l'ouvrage règle le solde restant dû au constructeur qui procède à la remise des clés.

2.7 b) Lors de la réception, le maître de l'ouvrage ne se fait pas assister par un professionnel habilité. Dans ce cas, le maître de l'ouvrage pour-

CONDITIONS GÉNÉRALES

ra, dans un délai de huit jours suivant la réception, dénoncer les vices apparents qu'il n'aurait pas signalés lors de la réception.

Dès l'expiration de ce délai de huit jours, et si aucune réserve n'a été formulée, le solde est payable au constructeur.

Dans le cas où des réserves auraient été formulées lors de la réception ou dans le délai de huit jours, une somme proportionnée à l'importance de ces réserves, et 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.

3. 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 la 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 telles que, par exemple, la taxe locale d'équipement, la taxe de brachement.

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'article 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 231-12 selon le choix exprimé par les parties.

Article L 231-12 :

La date prévue par 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 Modalité de règlement

Le prix convenu, conformément aux articles R 231-7 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 de l'article 8231-8 du Code de 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.

CONDITIONS GÉNÉRALES

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 à 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 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

Les sommes non payées dans un délai de quinze jours produiront des intérêts à compter de leur exigibilité et au profit du constructeur au taux de 1% par mois sur les sommes non réglées. Si après mise en demeure, ces sommes (intérêts de retard 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 1184 du Code Civil, pourra demander la résolution du contrat avec dommages-intérêts.

4. Garanties

4-1 Prêts

- Lien avec les prêts

La loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 portant protection de l'emprunteur immobilier s'applique au présent contrat.

Conformément à son article 16, 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.

- 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 18 de la loi n°79-596 du 13 juillet 1979 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 rétraction 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 au prix convenu

En garantie de son engagement de réaliser les travaux, au prix global, 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 reproduit au présent contrat.

4-4 Responsabilité 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 et 2270 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'obten-

tion 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'oeuvre et de transports correspondants.

5. 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 ;

- 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 délai 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 décrites 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 du crédit permettant l'obtention du ou des prêts indispensables à la réalisation de l'opération.

5-2 Conditions résolutoires

Si la non-réalisation d'une ou des conditions suspensives est imputable au maître de l'ouvrage, le contrat sera réputé résilié aux torts de ce dernier, conformément à l'article 1178 du Code Civil.

Le constructeur pourra alors exiger du maître de l'ouvrage le paiement d'une indemnité forfaitaire évaluée à 5% du prix convenu de la construction, sans préjudice de l'acompte versé à la commande et des sommes exigibles selon les modalités de l'article 3-3.

La résiliation du contrat par le maître de l'ouvrage en application de l'article 1794 du Code Civil entraîne l'exigibilité en plus des sommes correspondantes à l'avancement des travaux d'une indemnité forfaitaire évaluée à 10% du prix convenu de la construction en dédommagement des frais engagés par le constructeur et du bénéfice qu'il aurait pu retirer de la réalisation complète de la construction.

Le présent contrat sera adressé par lettre recommandée avec accusé de réception. Sera jointe une notice d'information conforme au modèle type agréé par arrêté. A compter de la réception de cet acte, le maître de l'ouvrage dispose d'un délai de sept jours pour se rétracter. Passé ce délai, le contrat sera réputé définitif.

6. 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 lois du 11 mars 1957 et du 3 juillet 1985.

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 prix 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 L 600-3 du Code de l'Urbanisme ou dont il aurait connaissance par tout autre moyen.