

CONTRAT DE CONSTRUCTION DE MAISONS INDIVIDUELLES AVEC FOURNITURE DE PLAN

Conditions générales

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 du chantier ;
- de l'alimentation en électricité ;
- de l'accès du chantier par les camions et engins de chantier du constructeur ou de ses entrepreneurs.

26. 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 prolongés de plein droit :

- de la durée des interruptions de chantier provoquées par des retards de paiement ;
- en cas de modifications demandées par le maître de l'ouvrage 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 ou cas fortuits et de la durée des intempéries pendant lesquelles le travail est arrêté conformément aux dispositions des articles L 731-1 et suivants du code du travail signalées par **LRAR** au maître de l'ouvrage.

En cas de retard dans la livraison, le constructeur devra payer au maître de l'ouvrage des pénalités de retard d'un montant qui ne peut être inférieur de 1/3000 du prix T.T.C. fixé au contrat par jour de retard.

27. 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.

Elle est provoquée par le constructeur et prononcée contradictoirement. Les modalités de cette réception sont fixées aux conditions particulières.
3.1. Prix global

■ Le prix défini au présent contrat comprend : le coût de la construction seule, tel qu'il apparaît au tarif du constructeur, le coût des options prévues et retenues par le maître de l'ouvrage.

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

La NA est calculée au taux actuel de 19,6%.

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

Le prix convenu etc 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 branchement. 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
- c) défini ci-dessus entre la date de la signature du contrat et la date de livraison prévue au contrat.

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 pour l'application des deuxième et troisième alinéas du précédent article est celle de l'expiration d'un délai d'un mois qui suit laplus 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

■ Les appels de fonds feront état de l'avancement des travaux les justifiant. Le prix sera payable, conformément aux articles R 231-7 et R 231-8 du code de la Construction et de l'Habitation, selon les modalités fixées aux conditions particulières.

3.4. Modalités de financement

ri Lorsque le maître de l'ouvrage sollicite des prêts, il s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaire 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. Retard dans les paiements

■ Les sommes non payées dans le délai de quinze jours produiront 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. Pendant la durée d'interruption des travaux, le constructeur n'a plus la garde du chantier et le maître d'ouvrage est responsable des désordres et vols pouvant affecter l'ouvrage, ainsi que des accidents pouvant survenir sur le chantier.

4.1. Prêts

■ **4.1.1.** Liens 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.

■ **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 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 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 au prix convenu

■ En garantie de son engagement de réaliser les travaux objet du contrat, 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.

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 et 2270. 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.

Le constructeur souscraira pour le compte du maître de l'ouvrage la police "dommages ouvrage" sauf volonté expresse du maître de l'ouvrage de faire son affaire personnelle de la souscription de ce contrat.

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

Cette garantie ne s'entend 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 garanties ou dû à une mauvaise utilisation donnera lieu à facturation des frais de main-d'oeuvre et de transports correspondants.

Il est précisé par ailleurs que le maître de l'ouvrage s'assurera lui-même contre les risques d'incendie, tempêtes et ouragans a compter du stade hors d'eau.

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 délais convenus.

En conséquence, si une ou plusieurs de ces conditions ne se réalise(nt) pas, 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 accepté l'offre faite dans les conditions normales du marché correspondant à ses capacités d'endettement.

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 indispensable(s) 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 au 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 total 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 correspondant à l'échelonnement des paiements d'une indemnité forfaitaire évaluée à 10% du solde du contrat 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.

5.3. 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 indemnité une somme équivalent à 15% du montant du marché.