



# CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

## CONDITIONS PARTICULIERES

### ENTRE LES SOUSSIGNES

#### Le Maître d'ouvrage

Personne morale.....  
Représentée par.....  
Monsieur (nom, prénoms) .....  
Né le.....à.....Nationalité.....  
Madame (nom de jeune fille, prénoms) .....  
Née le.....à.....Nationalité.....  
Agissant solidairement,  
Demeurant à .....  
.....  
Téléphone .....  
Profession M. ....  
Profession Mme .....  
 Mariés  PACS  Union libre  Célibataire  Autre  
Le.....à.....

#### Le Constructeur

Société **SAS BATI SUD CONSTRUCTION**  
Registre du commerce **504 878 620 RCS BORDEAUX**  
Siège social **93 bis, avenue de Magudas**  
**33700 MERIGNAC**  
  
Téléphone **05 56 12 69 40**  
Représenté par **M. Stéphane BELLOT**  
Ayant tous pouvoirs à cet effet ainsi qu'il en a justifié au maître de l'ouvrage

### IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Les parties concluent un contrat de construction d'une maison individuelle conditions et prix ci-après définis conformément aux plans et à la notice descriptive ci-joints.

Maison (type/Modèle) : .....

Annexes : .....

Terrain : superficie : .....

Section et n° de cadastre : .....

Le bâtiment à construire est destiné à :

Résidence principale  Secondaire  Location  Revente

Lot n : .....

Adresse : .....

.....

.....

Titre de propriété ou droit réel acquis : .....

Date de signature : .....

Notaire chargé de la vente du terrain : .....

### COUT 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 T.T.C. de :

(en chiffres) ..... €

(en lettres) .....

Se décomposant comme suit :

**a) Prix convenu forfaitaire des travaux prévus au présent contrat :**

..... €

Cette somme comprend la rémunération de tout ce qui est à la charge du constructeur sur la notice descriptive (y compris le coût de la garantie de livraison). Ce prix est révisable dans les conditions précisées ci-après.

Le Maître d'ouvrage reconnaît avoir pris connaissance de la clause relative aux modalités de révisions de prix.

(Je reconnais avoir pris connaissance des modalités de révision de prix-articles 3.2a et 3.2b des conditions générales).

Mention manuscrite obligatoire :

.....

.....

.....

Signature :

Il est convenu avec le constructeur que la révision du prix sera calculée selon l'option exposée dans l'article : 3.2a ~~3.2b~~ (rayer la mention inutile)

**b) Travaux à la charge du Maître de l'ouvrage dont le coût s'élève à :**

..... €

Ces travaux sont décrits et chiffrés dans la notice annexée au présent contrat qui comporte une mention manuscrite et signée du maître de l'ouvrage pour en accepter le coût et la charge.

## ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

En application de l'article L.242.1 du Code des Assurances

a) Le MAITRE DE L'OUVRAGE s'engage à souscrire une assurance « Dommages-ouvrage » au plus tard à l'ouverture du chantier et à en justifier au CONSTRUCTEUR.

b) Le MAITRE DE L'OUVRAGE charge le CONSTRUCTEUR de souscrire pour son compte une police « Dommages-ouvrage »

- option choisie  a  b  
- Montant compris dans le prix convenu

## DELAIS

Les parties conviennent que les conditions suspensives seront réalisées dans un délai de **12 mois** après la signature du contrat.

Les travaux commenceront dans un délai de **2 mois** à compter de la réalisation des conditions suspensives.

La durée d'exécution des travaux sera de ..... mois à compter de l'ouverture du chantier.

## MODALITES DE REGLEMENT SUIVANT L'AVANCEMENT DES TRAVAUX

Le prix convenu sera payé conformément aux dispositions de l'article 3.3 et 3.4 des conditions générales, sous réserve que le CONSTRUCTEUR justifie de la garantie de livraison prévue à l'article R.231.6 du CCH délivrée par la .....

Sans garantie de remboursement d'acompte.

- 3 % à la signature du contrat (compte séquestre obligatoire)  
- 3 % 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 avant charpente  
- 60 % à la mise hors d'eau  
- 75 % à l'achèvement des cloisons et à la mise en hors d'air  
- 95 % à l'achèvement des travaux d'équipement de plomberie, de menuiserie et de chauffage  
- Solde payable suivant les modalités arrêtées à l'article 3.4 des conditions générales

## FINANCEMENT

Caractéristiques et montant du ou des prêts	Nature prêt	Montant	Durée
Prêt principal			
Prêts complémentaires			
Apport personnel			

Absence d'un emprunt

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. Le maître de l'ouvrage déclare n'avoir pas besoin d'un prêt ; en conséquence il écrit de sa main la mention : « 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 pourrai me prévaloir de la loi du 13 juillet 1979 ».

.....  
.....  
.....

## GARANTIE DE LIVRAISON

Le présent contrat est soumis à la condition suspensive de l'obtention par le CONSTRUCTEUR de la garantie de livraison prévue à l'article L.231.6 du CCH correspondant à l'attestation de garantie générale jointe en annexe. Le MAITRE DE L'OUVRAGE s'engage à communiquer cette attestation nominative, au prêteur, dès sa réception après la levée des conditions suspensives.

## AUTRES CONDITIONS

Le MAITRE DE L'OUVRAGE s'engage à :

a) OPTION 1 – déposer la demande de permis de construire et des autres autorisations administratives éventuelles dans les 15 jours suivant la date à laquelle le CONSTRUCTEUR lui fournira les dossiers nécessaires.

OPTION 2 – donner mandat par les présentes au CONSTRUCTEUR pour l'accomplissement des démarches et formalités nécessaires à l'obtention du permis de construire.

OPTION CHOISIE :  1  2

b) Effectuer les demandes nécessaires à l'obtention des prêts dans les 30 jours suivant la signature du présent contrat.

A cet effet, il lui sera adressé un exemplaire original dudit contrat par lettre recommandée avec accusé de réception ;

c) Acquérir le terrain dans les 30 jours suivant l'obtention du permis de construire (selon déblocage du prêt si nécessaire).

Fait à ..... le .....  
(en trois exemplaires)

**Le constructeur**  
(lu et approuvé)

**Le maître de l'ouvrage**  
Monsieur (lu et approuvé) Madame (lu et approuvé)

# CONDITIONS GENERALES

## DEFINITION DES TRAVAUX

### 1-1 - LEGISLATION

Le présent contrat 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 19/12/1990.

### 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 - DEFINITION 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 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'équipements intérieur et extérieur qui sont indispensables à l'implantation et à l'utilisation ou 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'équipements 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 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.

## REALISATION DES TRAVAUX

### 2-1 - TERRAIN

La construction désignée aux conditions particulières du présent contrat sera édifiée conformément à la notice descriptive et aux plans ci-dessous 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,
- 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,
- Plans des bâtiments existants – permis de démolir,
- Tous éléments constitutifs d'une étude de sol.

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

### 2-2 - REALISATION DES TRAVAUX

Le constructeur fera réaliser, sous son entière responsabilité sans avoir à solliciter l'accord du maître de l'ouvrage, tout ou partie des travaux inclus dans le présent contrat. A cet effet, le constructeur pourra faire appel à un ou plusieurs entrepreneurs de son choix pour exécuter tout ou partie des travaux. Il assure l'entière responsabilité de la conduite des travaux et se réserve d'interdire l'accès du chantier à toute personne étrangère à son personnel ou à celui des entreprises désignées par lui en application du dispositif de la coordination SPS (Sécurité, Protection de la Santé) Texte réglementaire art : L.235-4 et suivants.

A condition d'informer au préalable le constructeur, le maître de l'ouvrage pourra toutefois visiter son chantier et assister, sous sa responsabilité, à des réunions de chantier organisées par le constructeur. Il s'interdit, lors de ses visites, de s'immiscer dans les opérations de construction, et de donner des instructions aux ouvriers des entreprises. Il dégage le constructeur de toute responsabilité résultant de sa présence sur le chantier laquelle sera limitée, sauf autre accord du constructeur, à une visite à chaque échéance de paiement.

### 2-3 - TRAVAUX RESERVES

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.

### 2-4 - MODIFICATION DU PROJET

Les plans et notice descriptive acceptés par les parties sont considérés comme définitifs. Toute modification, tant au niveau que de la notice devra faire l'objet d'un avenant signé par les parties.

### 2-5 - DEMARCHES ET FORMALITES ADMINISTRATIVES

#### - Demandes 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 leur 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 constructeur établit en autant d'exemplaires qu'il en est besoin le dossier de demande de permis de construire. A cet effet, le maître de l'ouvrage lui communiquera les documents visés à l'article 2-1.

Le constructeur s'oblige à constituer le dossier de demande de permis de construire dans le délai d'un mois à compter de la signature du contrat et à le déposer dès sa signature par le maître de l'ouvrage.

Ce délai d'un mois sera prorogé en cas de retard du maître de l'ouvrage à communiquer les pièces visées à l'article 2-1. Il en sera de même en cas de modification demandée par le maître de l'ouvrage.

Les conditions de réalisation des démarches et formalités nécessaires à l'obtention du permis de construire étant définies dans les conditions particulières au chapitre AUTRES CONDITIONS *paragraphe a*).

### 2-6 - FORMALITES POUR L'OUVERTURE DU CHANTIER

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 3-4 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,
- 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 à ses frais tous les travaux préalables au démarrage du chantier et dont il n'a pas demandé l'exécution au constructeur.

Il s'agit notamment :

- Du bornage du terrain,
- De l'alimentation en eau du chantier, avec la consommation à charge du maître de l'ouvrage,
- De l'alimentation en électricité, avec la consommation à charge du maître de l'ouvrage,
- De l'accès au chantier par les camions et engins de chantier du constructeur ou de ses intervenants (d'un poids total en charge de 28 tonnes minimum).

### 2-7 - DELAIS

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 la durée des interruptions de chantier imputables au maître d'ouvrage, notamment celles provoquées par les 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 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<sup>e</sup> du prix convenu fixé au contrat par jour de retard.

### 2-8 - RECEPTION

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.

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.

Les parties conviennent que le maître de l'ouvrage peut se faire assister par un professionnel habilité, s'il le désire, lors des opérations de réception, conformément à l'article L231-8.

Dans ce cas, 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.

Si le maître de l'ouvrage ne se fait pas assister par un professionnel lors de la réception, il pourra, 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, une somme au plus égale à 5 % du prix convenu, sera consignée jusqu'à la levée des réserves entre les mains du garant qui aura délivré la garantie de livraison, ou d'un tiers agréé par les parties.

## PRIX ET FINANCEMENT

### 3-1 - PRIX GLOBAL

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.

Le 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 signature des présentes.

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

Le coût des branchements extérieurs à la propriété n'est pas compris dans le prix. Ces travaux feront l'objet d'un devis estimatif fourni par les concessionnaires des services publics, ceux-ci se réservant en effet de les exécuter eux-mêmes ou de les faire exécuter par les entreprises par eux agréées. Ces travaux ne peuvent donc pas être réalisés par le constructeur et celui-ci ne peut donc les chiffrer ni dans le contrat, ni dans la notice descriptive ; ils feront l'objet d'une facture directement établie au maître de l'ouvrage sans intervention ni rémunération du constructeur.

Le montant du contrat ne comprend pas par ailleurs le montant des taxes, impôts et frais divers dont le maître de l'ouvrage est redevable personnellement tels que, entre autres, taxe locale d'équipement, taxe de branchement, assurance incendie, honoraires d'architecte de lotissement, etc ...

### 3-2 - REVISION DU PRIX

Le montant du contrat fera l'objet d'une révision d'après la variation de l'indice BT 01 selon la modalité choisie par les parties et visée dans les conditions particulières suivant l'une des formules ci-après mentionnées :

**3-2a)** La révision du prix d'après la variation de l'indice publié à la date de signature du contrat et la plus tardive des dates de l'obtention du permis de construire ou de la signature des prêts majorée d'un mois.

Le prix ainsi révisé ne peut subir aucune révision après cette date.

**3-2b)** Révision lors de chaque paiement et sur le montant dudit paiement, dans la limite de 70 % de la variation de l'indice BT 01 entre la date de signature du contrat et la date de réception de la construction. Aucune révision ne peut être effectuée au-delà d'une période de 9 mois suivant la plus tardive des deux dates de l'obtention du permis de construire ou de l'obtention des prêts majorée d'un mois.

Pour l'exécution du présent contrat, l'option choisie est indiquée aux conditions particulières.

### 3-3 – MODALITES DE FINANCEMENT

Lorsque le maître de l'ouvrage sollicite des prêts, il s'engage à prendre toutes 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.

### 3-4 - MODALITES DE REGLEMENT

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 par l'article R 231-8 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 :

- 3 % à la signature du contrat (compte séquestre obligatoire)
- 3 % à l'obtention du permis de construire si le constructeur dispose de la garantie de remboursement correspondante
- 15 % à l'ouverture du chantier
- 25 % à l'achèvement des fondations
- 40 % à l'achèvement des murs avant charpente
- 60 % à la mise hors d'eau
- 75 % à l'achèvement des cloisons et à la mise en hors d'air
- 95 % à l'achèvement des travaux d'équipement de plomberie, de menuiserie et de chauffage
- Solde payable conformément aux dispositions de l'article 2-8.

**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 2-8.

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 sur un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage et s'imputera sur le premier paiement prévu 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 sont consentis.

### 3-5 - RETARDS DANS LES PAIEMENTS

Les sommes non payées dans le délai de quinze jours produiront intérêts à compter de la réception de l'appel de fonds par le maître de l'ouvrage, au profit du constructeur au taux de 1 % par mois sur les sommes non réglées. Si après mise en demeure, ces sommes (intérêt de retard compris) ne sont pas réglées dans le délai de huit jours, le constructeur est en droit d'interrompre les travaux et disposera d'un délai de 15 jours pour les reprendre après réception des paiements en retard. Pendant la durée d'interruption des travaux, le constructeur n'a plus la garde du chantier et le maître de l'ouvrage est responsable des désordres pouvant survenir à l'ouvrage, et de tous les accidents pouvant intervenir sur le chantier.

## GARANTIES – ASSURANCES

### 4-1 - 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 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.

### 4-2 - 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.

### 4-3 - RESPONSABILITES ET ASSURANCES

Le constructeur déclare être assuré contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité professionnelle qui pourrait être engagée en application des articles de 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.

Le constructeur souscrira 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 de 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.

Dès les murs achevés, le maître de l'ouvrage devra souscrire auprès de son assureur une assurance chantier pour sa responsabilité civile et risques divers (incendie, catastrophe naturelle, vol, vandalisme et autres ...).

### 4-4 - PRETS

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 de un ou de plusieurs prêts. Dans le cas contraire, 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.

## CONDITION SUSPENSIVES ET RESOLUTOIRES

### 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 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 l'offre faite dans les conditions normales du marché. 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 - CONDITIONS RESOLUTOIRES

Le maître de l'ouvrage ne devra en aucun cas empêcher la réalisation des conditions suspensives : au cas où l'une ou l'autre des conditions suspensives ne pourrait se réaliser de par son fait, elle serait alors considérée comme réalisée, conformément aux dispositions de l'article 1178 du Code Civil.

Il en sera ainsi au cas où le maître de l'ouvrage ne déposerait pas les dossiers de demande de permis de construire ou de prêts, déposerait des dossiers incomplets ou erronés, ne répondrait pas aux demandes de l'Administration et des organismes prêteurs et plus généralement en cas de déclaration erronée ou de situation juridique ou de fait pouvant entraîner un quelconque refus (condamnation, sanction commerciale, interdiction bancaire, etc ...).

Dans ce cas, le contrat sera alors résilié du fait du maître de l'ouvrage.

Hormis les cas de résiliation prévus par les conditions suspensives rappelées à l'article 5-1, la résiliation à l'initiative du maître de l'ouvrage ne pourra intervenir que contre dédommagement entier du constructeur de l'ensemble des diligences, travaux et prestations intellectuelles qu'il aura réalisés au jour de la résiliation. 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 correspondant 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 est signé par les parties dans un des établissements du constructeur, il 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 unique de 10 jours pour se rétracter. Passé ce délai, le contrat sera réputé définitif.

## DISPOSITIONS DIVERSES

### PROPRIETE DES PLANS

Le constructeur conserve en toute hypothèse des 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 montant du marché.

### PROCEDURE DE MEDIATION

Les parties conviennent, en cas de litige, de pouvoir faire appel à un médiateur préalablement à toute action judiciaire, y compris en référé ou à toute déclaration au garant.

Les parties peuvent désigner la COMMISSION DE MEDIATION des constructeurs de maisons individuelles pour exécuter cette mission de médiation.

La COMMISSION DE MEDIATION des constructeurs de maisons individuelles a pour mission, en cas de litige entre un constructeur de maisons individuelles et un consommateur, d'aider les parties à se rapprocher pour trouver une solution amiable à leur litige et éventuellement d'émettre un avis (ou une recommandation) proposant une solution.

Le mode de saisie se fait au moyen d'un formulaire disponible sur le site [www.ffcmi.com](http://www.ffcmi.com)

### ATTRIBUTION DE JURIDICTION

En cas de non conciliation des parties, tout litige sera porté devant les juridictions compétentes au Tribunal du siège de l'entreprise.

## ARTICLE L.231-6

### RELATIF A LA GARANTIE DE LIVRAISON – TEXTE OFFICIEL

« Article L.231-6 - La garantie de livraison prévue au k de l'article L. 231-2 couvre le maître de l'ouvrage, à compter de la date d'ouverture du chantier, contre les

risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat, à prix et délais convenus.

En cas de défaillance du constructeur, le garant prend à sa charge :

- a) Le coût des dépassements du prix convenu dès lors qu'ils sont nécessaires à l'achèvement de la construction, la garantie apportée à ce titre pouvant être assortie d'une franchise n'excédant pas 5 p. 100 du prix convenu ;
- b) Les conséquences du fait du constructeur ayant abouti à un paiement anticipé ou à un supplément de prix ;
- c) Les pénalités forfaitaires prévues au contrat en cas de retard de livraison excédant trente jours, le montant et le seuil minimum de ces pénalités étant fixés par décret.

La garantie est constituée par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance agréée à cet effet.

II. - Dans le cas où le garant constate que le délai de livraison n'est pas respecté ou que les travaux nécessaires à la levée des réserves formulées à la réception ne sont pas réalisés, il met en demeure sans délai le constructeur soit de livrer l'immeuble, soit d'exécuter les travaux. Le garant est tenu à la même obligation lorsqu'il est informé par le maître de l'ouvrage des faits sus indiqués.

Quinze jours après une mise en demeure restée infructueuse, le garant procède à l'exécution de ses obligations dans les conditions prévues au paragraphe III du présent article.

Au cas où, en cours d'exécution des travaux, le constructeur fait l'objet des procédures de sauvegarde et de redressement judiciaire prévues par le code de commerce, le garant peut mettre en demeure l'administrateur de se prononcer sur l'exécution du contrat conformément à l'article L. 621-28 dudit code. A défaut de réponse dans le délai d'un mois et sans que ce délai puisse être prorogé pour quelque raison que ce soit, le garant procède à l'exécution de ses obligations. Il y procède également dans le cas où, malgré sa réponse positive, l'administrateur ne poursuit pas l'exécution du contrat dans les quinze jours qui suivent sa réponse.

III. - Dans les cas prévus au paragraphe II ci-dessus et faute pour le constructeur ou l'administrateur de procéder à l'achèvement de la construction, le garant doit désigner sous sa responsabilité la personne qui terminera les travaux.

Toutefois, et à condition que l'immeuble ait atteint le stade du hors d'eau, le garant peut proposer au maître de l'ouvrage de conclure lui-même des marchés de travaux avec des entreprises qui se chargeront de l'achèvement. Si le maître de l'ouvrage l'accepte, le garant verse directement aux entreprises les sommes dont il est redevable au titre du paragraphe I du présent article.

En cas de défaillance du constructeur, le garant est en droit d'exiger de percevoir directement les sommes correspondant aux travaux qu'il effectue ou fait effectuer dans les conditions prévues au e de l'article L. 231-2.

IV. - La garantie cesse lorsque la réception des travaux a été constatée par écrit et, le cas échéant, à l'expiration du délai de huit jours prévu à l'article L. 231-8 pour dénoncer les vices apparents ou, si des réserves ont été formulées, lorsque celles-ci ont été levées ».