

## CONDITIONS GENERALES

Le présent Contrat est soumis aux dispositions de la loi n°90-1129 du 19 décembre 1990 et de son décret d'application n°91-1201 du 27 novembre 1991.

Ces dispositions sont codifiées sous les articles L. 231-1 et suivants, et R. 231-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

### **Article 1 : OBJET DU CONTRAT**

Par le présent Contrat, le Constructeur se charge de la construction, sur le terrain du Maître de l'ouvrage, d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même Maître de l'ouvrage, d'après un plan qu'il a proposé ou fait proposer.

### **Article 2 : DEFINITION ET REALISATION DES TRAVAUX**

La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à édifier et des travaux d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation, à l'utilisation ou à l'habitation de l'immeuble résulteront des 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 indique en outre les raccordements décrits à la notice prévue à l'article R. 231-4 et les éléments d'équipement intérieur ou 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. Le plan est daté et signé par les parties.
- Est également annexé au Contrat une 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 ou non compris dans le prix convenu (travaux à la charge du Constructeur) et indique le coût de ceux desdits éléments non compris dans le prix (travaux le Maître de l'ouvrage se réserve l'exécution).

La notice mentionne les raccordements de l'immeuble à l'égout et aux distributions assurés 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, s'il y a lieu, ceux dont le coût est à la charge du Maître de l'ouvrage.

La notice 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.

Par ailleurs, le Constructeur établit, en autant d'exemplaire qu'il en est besoin, le dossier de demande de permis de construire.

Le Constructeur s'oblige à constituer la demande de permis de construire et, s'il y a lieu, celui des autres autorisations administratives 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, auprès de l'autorité compétente.

Le Constructeur communique au Maître de l'ouvrage à titre indicatif le coût des taxes d'urbanisme, des participations non comprises dans le prix convenu prévues par les articles L. 332-6 et L. 332-6-1 du Code de l'urbanisme.

Le Constructeur affirme la conformité du projet aux règles de construction prescrites en application du Code de la construction et de l'habitation, notamment de son Livre I, et du Code de l'Urbanisme.

### **Article 3 : COÛT DE LA CONSTRUCTION ET PRIX CONVENU**

Le coût du bâtiment à construire est égal à la somme du prix convenu et, s'il y a lieu, du coût des travaux dont le Maître de l'ouvrage se réserve l'exécution.

Le prix convenu est forfaitaire et définitif sous réserve, s'il y a lieu, de sa révision dans les conditions et limites convenues conformément à l'article L. 231-11 du Code de la construction et de l'habitation et comporte la rémunération de tout ce qui est à la charge du Constructeur, y compris le montant des taxes dues sur le coût de la construction, le coût du plan, celui de la garantie de livraison et, le cas échéant, de la garantie de remboursement et, s'il y a lieu, les frais d'étude du terrain pour l'implantation de l'immeuble.

Le coût des travaux dont le Maître de l'ouvrage se réserve l'exécution sont décrits et chiffrés dans la notice annexée au présent Contrat, qui comportera une mention manuscrite et signée du Maître de l'ouvrage pour en accepter le coût et la charge.

Le Constructeur est tenu d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dont le Maître de l'ouvrage se réserve l'exécution aux prix et conditions mentionnés au Contrat si le Maître de l'ouvrage lui en fait la demande dans les 4 mois qui suivent la signature du présent Contrat, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### **Article 4 : FINANCEMENT ET MODALITES DU PAIEMENT DU PRIX CONVENU**

**4.1.** Les conditions particulières précisent l'indication des modalités de financement de l'opération par le Maître de l'ouvrage et, s'il y a lieu, la nature et le montant des prêts obtenus et acceptés par le Maître de l'ouvrage.

**4.2.** *Modalités de paiement du prix convenu :*

Le prix convenu sera payé conformément aux dispositions des articles L. 231-4 III et R. 231-7 du Code de la construction et de l'habitation.

En conformité avec ces dispositions, les modalités de paiement seront précisées dans les conditions particulières.

Les paiements intervenant aux différents stades de la construction, tels que précisés aux conditions particulières, pourront être effectués directement par le prêteur, sous réserve de l'accord écrit du Maître de l'ouvrage à chaque échéance et de l'information du garant.

### **Article 5 : DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX**

Sont précisés dans les conditions particulières :

- La date d'ouverture du chantier,
- Le délai d'exécution des travaux,
- Et les pénalités prévues en cas de retard de livraison.

#### **Article 6 : GARANTIES EXTRINSEQUES**

En application de l'article L. 231-6 du Code de la construction et de l'habitation, le Constructeur remet au Maître de l'ouvrage dans les conditions précisées aux conditions particulières une garantie de livraison couvrant 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.

Par ailleurs, et selon les modalités de paiement qui ont été retenues dans les conditions particulières, le Constructeur pourra être amené à remettre une garantie de remboursement des acomptes versés avant l'ouverture du chantier conformément aux dispositions de l'article R. 231-8 du Code de la construction et de l'habitation.

#### **Article 7 : RECEPTION DES TRAVAUX**

Lors de la réception des travaux, le Maître de l'ouvrage pourra se faire assister par un professionnel habilité en application de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ou des articles L. 111-23 et suivants 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 pourra, par lettre recommandée avec accusé de réception dans les huit jours qui suivent la remise des clés 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.

Cette disposition 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 du Code de la construction et de l'habitation, ou par tout autre professionnel de construction titulaire d'un Contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission.

#### **Article 8 : SOUS-TRAITANCE**

Pour l'exécution des travaux, le Constructeur pourra avoir recours à la sous-traitance dans le respect des dispositions de la loi n°75-1334 du 31 décembre 1975.

Il est rappelé en outre qu'en application de l'article L. 231-13, le Constructeur est tenu de conclure par écrit les Contrats de sous-traitance avant tout commencement d'exécution des travaux à la charge du sous-traitant, et que ces Contrats doivent comporter des énonciations obligatoires listées dans cet article.

La copie de ces Contrats de sous-traitance doit être adressée à l'établissement garant dans les huit jours de la signature de ces Contrats.

#### **Article 9 : ASSURANCES**

Le Constructeur est réputé Constructeur de l'ouvrage au sens de l'article 1792-1 du Code civil, reproduit à l'article L. 111-14 du Code de la construction et de l'habitation.

Il est donc tenu de la responsabilité des Constructeurs résultant notamment des articles 1792 et suivants du Code civil.

Le Constructeur est tenu à une obligation d'assurance en application de l'article L. 241-1 du Code des assurances.

Sauf mandat particulier précisé aux conditions particulières, il incombe au Maître de l'ouvrage de souscrire l'assurance de dommages en application de l'article L. 242-1 du Code des assurances, avant l'ouverture du chantier.

## **Article 10 : PRISE D'EFFET**

### **10.1. *Faculté de rétractation***

Par application de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Maître de l'ouvrage bénéficie d'un délai de rétractation de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception lui notifiant le présent Contrat et ses annexes.

La faculté de rétractation devra être exercée dans les mêmes formes.

### **10.2. *Conditions suspensives***

Par application des dispositions de l'article L. 231-4 du Code de la construction et de l'habitation, le présent Contrat pourra être conclu sous les conditions suspensives suivantes, telles que précisées dans les conditions particulières :

- Acquisition du terrain, ou des droits réels, permettant de construire si le Maître de l'ouvrage bénéficie d'une promesse de vente,
- Obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives,
- Obtention des prêts demandés pour le financement de la construction,
- Obtention de l'assurance de dommages
- Obtention de la garantie de livraison.

Le délai maximum de réalisation des conditions suspensives, ainsi que la date d'ouverture du chantier déterminée à partir de ce délai, sont précisés dans les conditions particulières.

## **Article 11 : NOTICE D'INFORMATION**

Par application de l'article L. 231-9 du Code de la construction et de l'habitation, une notice d'information, conforme à un modèle type agréé par arrêté conjoint des Ministres chargés de la construction et de la consommation, est annexée au Contrat (*Annexe 7*).

Il est rappelé par ailleurs qu'en application des dispositions de l'article 1112-1 du code civil les Parties sont tenues mutuellement d'un devoir précontractuel d'information portant sur tout élément de nature à déterminer le consentement de leur cocontractant.

## **Article 12 : RECOURS A LA MEDIATION**

Par application des dispositions de l'article L. 612-1 du Code de la consommation, tout consommateur a le droit de recourir gratuitement à un médiateur de la consommation (hors frais d'Avocat ou d'expertise) en vue de la résolution amiable du litige qui l'oppose à un professionnel.

Afin de garantir l'effectivité de ce recours, il est communiqué par le Constructeur au Maître de l'ouvrage les coordonnées du Médiateur suivant : [A COMPLETER] qui peut être saisi directement via son site internet aux coordonnées suivantes : [A COMPLETER]

Le médiateur peut également être saisi par courrier simple à l'adresse suivante : [A COMPLETER]

L'attention du Maître de l'Ouvrage est attirée sur le fait que la médiation n'est pas une obligation pour le consommateur qui peut, en cas de litige, saisir directement les juridictions compétentes.

En revanche, le recours à la médiation suppose que le Maître de l'Ouvrage ait soumis directement et préalablement, avant la saisine du médiateur, le Constructeur d'une réclamation écrite.