

CONDITIONS PARTICULIERES

Article 1 : OBJET DU CONTRAT

Le Constructeur se charge de la construction d'une maison individuelle, selon le modèle [à compléter].

Cette construction sera réalisée sur le terrain situé [préciser l'adresse] d'une superficie de [préciser la superficie], cadastré [préciser le numéro du cadastre].

Le Maître de l'ouvrage est propriétaire du terrain ou titulaire d'un droit réel acquis [décrire la nature des droits et la nature du titre] le [à compléter] selon acte authentique reçu par Maître [préciser le Notaire et son adresse].

VARIANTE :

Le Maître de l'ouvrage n'est pas encore propriétaire du terrain mais titulaire d'une promesse de vente sur celui-ci.

Le présent Contrat est dès lors conclu sous la condition suspensive de l'acquisition effective de ce terrain dans les conditions prévues à l'article 10 des présentes Conditions Particulières.

Article 2 : DEFINITION ET REALISATION DES TRAVAUX

La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment édifié sont définies par les documents listés à l'article 2 des conditions générales et qui comprennent :

- Le plan de la construction à édifier, ainsi que le dessin de la perspective de l'immeuble joint au plan (*Annexe 1*),
- La notice descriptive (*Annexe 2*).

En vue de la réalisation de la construction, il est justifié de l'obtention du permis de construire n° [à compléter]. Ce permis est définitif en l'absence de recours formé dans les deux mois de son affichage sur le terrain qui est intervenu le [à compléter]. Une copie de l'arrêté de permis de construire est jointe au présent Contrat (*Annexe 3*).

VARIANTE :

Le permis de construire n'est pas encore obtenu à ce jour.

Le Maître de l'ouvrage constitue par le Constructeur mandataire pour l'accomplissement des démarches et formalités nécessaires à l'obtention du permis de construire et, s'il y a lieu, des autres autorisations administratives.

Le présent Contrat est dès lors conclu sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire dans les conditions prévues à l'article 10 des présentes conditions particulières.

Article 3 : 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 de [à compléter] euros HT se décomposant comme suit :

3.1 *Prix convenu*

Le prix forfaitaire et définitif s'élève à la somme de [à compléter] euros HT

VARIANTE 1:

Le prix n'est pas révisable.

VARIANTE 2:

Le prix est révisable [dans ce cas, il faut insérer les dispositions suivantes :

Les modalités possibles de révision du contrat sont précisées et encadrées par les dispositions des articles L. 231-11 et L. 231-12 du Code de la construction et de l'habitation qui prévoient :

« Au cas où le contrat défini à l'article L. 231-1 prévoit la révision du prix, celle-ci ne peut être calculée qu'en fonction de la variation d'un indice national du bâtiment tous corps d'état mesurant l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment, publié par l'autorité administrative, et, au choix des parties, selon l'une des deux modalités ci-après :

a) Révision du prix d'après la variation de l'indice entre la date de la 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 une limite exprimée en pourcentage de la variation de l'indice défini ci-dessus entre la date de signature du contrat et la date de livraison prévue au contrat, aucune révision ne pouvant être effectuée au-delà d'une période de neuf 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.

L'article L. 231-12 dispose que :

« La date prévue pour l'application des deuxième (a) et troisième (b) alinéas de l'article L. 231-11 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 ».

Il résulte de ces textes deux modalités possibles de révision (option 1 et option 2).

Option 1 : Le prix sera révisé d'après la variation de l'indice BT01 entre la date de signature du présent Contrat et la date fixée à l'article L. 231-12 du Code de la construction et de l'habitation, correspondant à l'expiration d'un délai d'un mois qui suit la plus tardive des deux dates suivantes :

- Date de l'obtention tacite ou expresse des autorisations administratives nécessaires pour entreprendre la construction ;
- Date de la réalisation de la condition suspensive sous laquelle le Contrat a été conclu ou 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 la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier (dont les dispositions sont aujourd'hui reprises dans les articles L. 313-41 et L. 313-42 du Code de la consommation).

Le prix révisé ne pourra plus subir aucune variation après ces dates.

Option 2 : Le prix est révisable sur chaque paiement dans la limite de 70 % de la variation de l'indice BT01 entre la date de signature du Contrat, et la date de livraison prévue au Contrat.

Aucune révision ne pourra être effectuée au-delà d'une période de 9 mois, suivant la date définie à l'article L. 231-12 du Code de la construction et de l'habitation, correspondant à l'expiration d'un délai d'un mois qui suit la plus tardive des deux dates suivantes :

- Date de l'obtention tacite ou expresse des autorisations administratives nécessaires pour entreprendre la construction ;
- Date de la réalisation de la condition suspensive sous laquelle le Contrat a été conclu ou 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 la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier (dont les dispositions sont aujourd'hui reprises dans les articles L. 313-41 et L. 313-42 du Code de la consommation).

[rajouter la mention manuscrite suivante, paraphée par le Maître de l'ouvrage : « *je reconnais avoir été informé(e) des modalités possibles de révision du prix du contrat* ».

Modalité choisie par les parties :

D'un commun accord, les parties choisissent l'application de l'option **[préciser l'option choisie]**

3.2 Coût des travaux dont le Maître de l'ouvrage se réserve l'exécution.

Le coût des travaux à la charge du Maître de l'ouvrage et non compris dans le prix convenu figurant à l'article 3.1., décrits et chiffrés par le Constructeur dans la notice descriptive, s'élève à la somme de **[à compléter]** euros HT **[insérer une mention manuscrite et paraphée par laquelle le Maître de l'ouvrage indique en accepter le coût et la charge]**.

Article 4 : FINANCEMENT ET MODALITES DE PAIEMENT

4.1 Financement de la construction

La construction sera financée par le Maître de l'ouvrage au moyen :

- D'un apport personnel à hauteur d'un montant de **[à compléter]** euros,
- D'un ou plusieurs prêts bancaires répondant aux caractéristiques suivantes **[préciser la nature, le montant, la durée et le taux d'intérêt maximal]**.

Le présent Contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention de ce prêt dans les conditions rappelées à l'article 10 des présentes conditions particulières.

VARIANTE (dans l'hypothèse où le Maître de l'ouvrage n'a pas recours à un prêt)

Le paiement du prix du contrat est payé sans l'aide d'un prêt **[il faut alors ajouter la mention manuscrite suivante** : « *Je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai pas me prévaloir des dispositions du Chapitre III-Titre Ier- Livre III du Code de la Consommation relatif au Crédit Immobilier, et notamment de l'article L.313-41 du Code de* ».

4.2 Modalités de paiement du prix

Option 1 : si le Contrat est conclu sous condition suspensive :

A la signature du présent Contrat, le Maître de l'ouvrage verse une somme équivalente à 3 % du prix de la construction projetée, soit la somme de [à compléter].

Cette somme est versée sur un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage à titre de dépôt de garantie.

Ces fonds seront immédiatement restitués au maître de l'ouvrage, sans retenue des pénalités, si toutes les conditions suspensives visées à l'article 10 ne sont pas réalisées dans le délai prévu au Contrat ou si 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.

En cas de réalisation des conditions suspensives, et en l'absence de rétractation du Maître de l'ouvrage dans les conditions précitées, l'échéancier de paiement sera le suivant :

- 15 % du prix convenu à l'ouverture du chantier sur lequel s'imputera le dépôt de garantie (3 %),
- 25 % du prix convenu à l'achèvement des fondations,
- 40 % du prix convenu à l'achèvement des murs,
- 60 % du prix convenu à la mise hors d'eau,
- 75 % du prix convenu à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air,
- 95 % à l'achèvement des travaux d'équipement de plomberie, de menuiserie et de chauffage.

Le solde du prix sera payable dans les conditions suivantes :

- Lorsque le Maître de l'ouvrage se fait assister lors de la réception par un professionnel (mentionné à l'article 7 des conditions générales), à la levée des réserves qui ont été formulées à la réception ou, si aucune réserve n'a été formulée, à l'issue de la réception ;
- Lorsque le Maître de l'ouvrage ne se fait pas assister lors de la réception par un professionnel (mentionné à l'article 7 des conditions générales), dans les huit jours qui suivent la remise des clés consécutives à la réception, si aucune réserve n'a été formulée ou, si des réserves ont été formulées, à la levée de celles-ci.

Option 2 : Compte-tenu de la remise d'une garantie de remboursement conforme aux dispositions de l'article R. 231-8 du Code de la construction et de l'habitation, annexé au Contrat (*Annexe 4*), l'échéancier de paiement du prix sera le suivant :

- 5 % du prix convenu au jour de la signature du présent Contrat,
- 5 % du prix convenu à la délivrance du permis de construire,
- 5 % du prix convenu à l'ouverture du chantier,
- 25 % du prix convenu à l'achèvement des fondations,
- 40 % du prix convenu à l'achèvement des murs,
- 60 % du prix convenu à la mise hors d'eau,

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

Le solde du prix sera payable dans les conditions suivantes :

- Lorsque le Maître de l'ouvrage se fait assister lors de la réception par un professionnel (mentionné à l'article 7 des conditions générales), à la levée des réserves qui ont été formulées à la réception ou, si aucune réserve n'a été formulée, à l'issue de la réception ;
- Lorsque le Maître de l'ouvrage ne se fait pas assister lors de la réception par un professionnel (mentionné à l'article 7 des conditions générales), dans les huit jours qui suivent la remise des clés consécutives à la réception, si aucune réserve n'a été formulée ou, si des réserves ont été formulées, à la levée de celles-ci.

Option 3 :

L'échéancier de paiement sera le suivant :

- 15 % du prix convenu à l'ouverture du chantier,
- 25 % du prix convenu à l'achèvement des fondations,
- 40 % du prix convenu à l'achèvement des murs,
- 60 % du prix convenu à la mise hors d'eau,
- 75 % du prix convenu à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air,
- 95 % à l'achèvement des travaux d'équipement de plomberie, de menuiserie et de chauffage.

Le solde du prix sera payable dans les conditions suivantes :

- Lorsque le Maître de l'ouvrage se fait assister lors de la réception par un professionnel (mentionné à l'article 7 des conditions générales), à la levée des réserves qui ont été formulées à la réception ou, si aucune réserve n'a été formulée, à l'issue de la réception ;
- Lorsque le Maître de l'ouvrage ne se fait pas assister lors de la réception par un professionnel (mentionné à l'article 7 des conditions générales), dans les huit jours qui suivent la remise des clés consécutives à la réception, si aucune réserve n'a été formulée ou, si des réserves ont été formulées, à la levée de celles-ci.

4.3 Pénalités de retard

En cas de retard du Maître de l'ouvrage dans le paiement des échéances visées à l'article 4.2, une pénalité de retard de paiement sera applicable, fixée à 1 % par mois, calculée sur le montant des échéances non réglées jusqu'au paiement de celles-ci.

Article 5 : DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le délai d'exécution des travaux est fixé à une durée de X mois [à compléter], à compter de l'ouverture du chantier

l'ouverture du chantier.

La date d'ouverture du chantier est prévue le [à compléter].

Ce délai sera prolongé de la durée des périodes d'intempérie, des cas de force majeure et des cas fortuits.

En cas de retard d'achèvement dans la construction, une pénalité égale à 1/3000^{ème} du prix convenu par jour de retard sera dû par le Constructeur jusqu'à la livraison de l'ouvrage.

Article 6 : GARANTIE DE LIVRAISON

Afin de garantir 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 délai convenu, le Constructeur :

Option 1 : a remis une garantie de livraison émise par [préciser l'organisme garant] dont l'attestation est annexée au présent Contrat (*Annexe 5*).

Option 2 : remettra une garantie de livraison au plus tard le [date à préciser]. Le présent Contrat est dès lors conclu sous la condition suspensive de la fourniture de cette garantie dans les conditions précisées à l'article 10 des présentes conditions particulières.

Article 7 : RECEPTION DES TRAVAUX

Sans objet particulier.

Article 8 : SOUS-TRAITANCE

Sans objet particulier.

Article 9 : ASSURANCES

9.1. Assurance de dommages

Option 1 : Le Maître de l'ouvrage a souscrit une assurance de dommages auprès de la Compagnie [à compléter], selon police n° [à compléter], en application de l'article L. 242-1 du Code des assurances.

Cette attestation est jointe au présent Contrat (*Annexe 6*).

Option 2 : Le Contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention par le maître de l'ouvrage d'une assurance de dommages au plus tard le [à compléter] dans les conditions rappelées à l'article 10 des présentes conditions particulières.

Facultatif : Le maître de l'ouvrage constitue le Constructeur mandataire à l'effet de rechercher l'assurance de dommages.

9.2. Assurance responsabilité civile décennale

Le Constructeur justifie d'une couverture d'assurance responsabilité civile décennale en vigueur auprès de [indiquer l'assureur] selon attestation jointe au présent contrat (*Annexe 7*).

Article 10 : PRISE D'EFFET / CONDITIONS SUSPENSIVES

En conformité avec l'article L. 231-4 du Code de la construction et de l'habitation, le présent Contrat est conclu sous les conditions suspensives suivantes : **[à lister et en préciser les modalités]**

Ces conditions suspensives devront être réalisées dans un délai maximum de X mois **[à compléter]** à compter de la signature du Contrat.