**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, tels que notamment modifiés par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, l’ordonnance n°2019-395 du 30 avril 2019 et les décrets n°2019-873 du 21 août 2019, n°2019-966 du 18 septembre 2019 et n°2020-102 du 6 février 2020.

**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 comportant tous les travaux d’adaptation au sol, notamment, le cas échéant, ceux rendus nécessaires par l’étude géotechnique mentionnée aux articles L. 112-22 et L. 112-23 du Code de la construction et de l’habitation, les raccordements aux réseaux divers ainsi que tous les 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 descriptive 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. Le plan est daté et signé par les parties (*Annexe 1*).
* Un dessin d’une perspective de l’immeuble est joint au plan (*Annexe 1*).
* Le cas échéant, la description, avec leur plan et leurs caractéristiques, des éléments préfabriqués qui font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d’ossature, de clos et de couvert de la construction et peuvent intégrer l’isolation et les réserves pour les réseaux divers (*Annexe 2*).
* 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 (*Annexe 3*).

La notice descriptive fait entre ces éléments la distinction prévue à l’article L. 231-2 (d) du Code de la construction et de l’habitation 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 dont le Maître de l’ouvrage se réserve l’exécution).

La notice descriptive 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 descriptive 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 le dossier de 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.

Dans le cas où le permis de construire aurait déjà été obtenu, l’arrêté de délivrance du permis et le dossier de demande sont annexés au présent Contrat (*Annexe 4*).

Le Constructeur communique au Maître de l’ouvrage à titre indicatif le coût des taxes et des participations d’urbanisme, 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.

Enfin, si le terrain se situe dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols délimitée par l’arrêté du 22 juillet 2020, le Constructeur reconnait que le Maître de l’ouvrage lui a transmis l’étude géotechnique préalable relative au terrain ainsi que l’étude géotechnique de conception prenant en compte l’implication et les caractéristiques du bâtiment et annexés au Contrat (*Annexe 5*).

Sauf dans le cas où l’étude géotechnique indique l’absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le Constructeur s’engage à prendre en compte les recommandations de l’étude géotechnique et/ou à respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire, de sorte que les travaux que le Constructeur s’engage à réaliser intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque éventuel de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

**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, en application des conditions particulières, 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.

Le prix convenu comporte en particulier 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.

Conformément à l’article D. 541-45-1 du Code de l’environnement, le devis présenté par le Constructeur au Maître de l’ouvrage comporte l’ensemble des informations permettant au Maître de l’ouvrage de s’assurer de la bonne gestion des déchets issus du chantier.

Le coût des travaux dont le Maître de l’ouvrage se réserve l’exécution et qui ne sont pas compris dans le prix convenu sont décrits et chiffrés dans la notice descriptive 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 quatre (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 R. 231-7 et, le cas échéant, R. 231-7-1 du Code de la construction et de l'habitation.

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

Par dérogation à l’article 1223 du Code civil, le Maître de l’ouvrage renonce à sa faculté de notifier une réduction proportionnelle du prix en cas d’exécution imparfaite du Contrat.

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.

Toutefois, aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d’effet de commerce ne peuvent être exigés ou acceptés avant la signature du Contrat, ni avant la date à laquelle la créance est exigible.

**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**

**6.1.** *Garantie de livraison obligatoire* :

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.

En outre, lorsque le Constructeur assure la fabrication, la pose et l’assemblage sur le chantier d’éléments préfabriqués dans les conditions définies à l’article L. 111-1-1 du Code de la construction et de l’habitation, la garantie de livraison couvre également le Maître de l’ouvrage, à compter de l’ouverture du chantier, contre les risques d’inexécution ou de mauvaise exécution de la fabrication, de la pose et de l’assemblage des éléments préfabriqués.

La garantie est constituée par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit, une société de financement ou une entreprise agréés à cet effet.

La garantie de livraison cesse lorsque la réception des travaux a été constatée par écrit, et le cas échéant, à l’expiration du délai de huit (8) jours calendaires prévu à l’article L. 231-8 du Code de la construction et de l’habitation et de l’article 7 des présentes conditions générales pour dénoncer les vices apparents ou, si des réserves ont été formulées, lorsque celles-ci ont été levées.

**6.2.** *Garantie de remboursement facultative* :

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.

La garantie de remboursement est constituée par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit, une société de financement ou une entreprise d’assurance agréées à cet effet.

La garantie est donnée :

* Pour le cas où le Contrat ne peut être exécuté faute de réalisation des éventuelles conditions suspensives dans le délai prévu ;
* Pour le cas où le chantier n’est pas ouvert à la date convenue ;
* Pour le cas où 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 et à l’article 10 des présentes conditions générales.

La garantie de remboursement prend fin à la date d’ouverture du chantier.

**Article 7 : RECEPTION DES TRAVAUX**

Lors de la réception des travaux, entendue conformément à l’article 1792-6 du Code civil, 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 (8) jours calendaires 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 du Code de la construction et de l’habitation, 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 par le Constructeur à l’établissement garant de la garantie de livraison dans les huit (8) jours calendaires 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.

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 de responsabilité décennale 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 : RETRACTATION/PRISE D’EFFET**

1. *Faculté de rétractation*

En application des dispositions de l’article L.271-1 du Code de la Construction et de l’Habitation, le Maître de l’ouvrage bénéficie d’un droit de rétractation lui permettant de se désengager de l’opération.

L’exercice de ce droit de rétractation pourra s’exercer selon le processus suivant :

* Après sa signature par les Parties, le Contrat (et ses annexes) seront notifiés par le Constructeur au Maître de l’ouvrage par lettre recommandée avec demande d’avis de réception.
* A l’intérieur d’un délai de dix (10) jours calendaires à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec demande d’avis de réception, le Maître de l’ouvrage pourra, sans avoir à justifier sa décision, se rétracter en notifiant cette décision au Constructeur dans le délai précité et ceci par lettre recommandée avec demande d’avis de réception.

1. *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, le Maître de l’ouvrage étant tenu de préciser la date limite de dépôt de la demande,
* 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 6*).

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, au Constructeur une réclamation écrite.