

• **Le contrat réglementé Le CCMI**

Cadre réglementaire

Le CCMI entre dans le cadre des dispositions des articles L. 231-1 à L. 231-13 et R. 231-1 à R. 231-14 (art. L. 232-1 ; L. 232-2 et R. 232-1 à R. 232-7 pour le CCMI sans fourniture de plan) du Code de la construction et de l'habitation (CCH) telles qu'elles résultent de la loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990 (appelée plus communément « loi de 1990 ») et des textes pris pour son application :

- ▶ Le décret n° 91-1201 du 27 novembre 1991 qui précise certains points de la loi de 1990 ;
- ▶ Le décret n° 91-1202 du 27 novembre 1991 relatif aux pénalités de retard ;
- ▶ L'arrêté du 27 novembre 1991 relatif à la notice descriptive ;
- ▶ L'arrêté du 28 novembre 1991 relatif à la notice d'information du maître d'ouvrage.

Toutes les dispositions légales relatives au CCMI sont d'ordre public (CCH, art. L. 230-1) c'est-à-dire qu'il ne peut y être dérogé contractuellement.

Il répond également aux obligations de l'article L. 271-1 du CCH, tel qu'il résulte de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 (loi Neiertz, art. 20, Droit de rétractation), ainsi qu'à celles de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 (loi Scrivener, art. 17, Condition suspensive de l'obtention du ou des prêts pour le financement de la maison).

Le projet doit également être conforme aux règles du Code l'urbanisme.

Pour quelles prestations faire signer un CCMI ?

Le CCMI est obligatoire, à partir du moment où une personne fait construire :

- ▶ un immeuble,
- ▶ à usage d'habitation, ou à usage d'habitation et professionnel,
- ▶ ne comportant pas plus de deux logements (cas d'un particulier qui veut loger une personne de sa famille ou qui désire se procurer un revenu complémentaire) sur un terrain lui appartenant.

La garantie de livraison à prix et délais convenus

La garantie de livraison 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, aux prix et délais convenus. Cette garantie est OBLIGATOIRE et le constructeur doit fournir, au plus tard à la date d'ouverture du chantier, une attestation nominative établie par le garant qui sera annexée au contrat. La garantie de livraison couvre aussi les pénalités forfaitaires applicables pour les retards de livraison de plus de trente jours

L'assurance dommages-ouvrage

Elle doit être OBLIGATOIREMENT souscrite par le maître de l'ouvrage ou le constructeur pour le compte de celui-ci, avant la date d'ouverture du chantier. Elle prend effet à la réception et couvre le paiement des réparations des désordres qui relèvent de la garantie décennale. Les désordres devront être déclarés par le maître d'œuvre à l'assureur par lettre recommandée avec accusé de réception. Toutefois, elle garantit également le paiement des désordres survenus :

- ▶ avant la réception, lorsque le contrat est résilié car l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations ;
- ▶ dans l'année qui suit la réception, lorsque l'entrepreneur n'a pas réparé les désordres relevant de la garantie décennale signalés lors de la réception.

La garantie de remboursement

Elle n'est pas obligatoire, le constructeur peut choisir de se contenter d'un dépôt de garantie (montant de 3% maximum du prix convenu). En revanche, si le constructeur souhaite recevoir des paiements avant le début de travaux, il doit fournir une caution personnelle et solidaire délivrée par un organisme financier qui s'engage à rembourser les versements effectués par le maître de l'ouvrage au cas où ces remboursements seraient dus. Dans ce cas, une attestation de garantie de remboursement, établie par le garant, doit être annexée au contrat. La garantie est tout d'abord donnée pour le cas où le maître de l'ouvrage exerce la faculté de rétractation dans le délai de sept jours à compter de la réception du contrat par le maître de l'ouvrage. La garantie est donnée également pour le cas où le contrat ne peut être exécuté faute de réalisation des conditions suspensives dans le délai prévu. Enfin, la garantie est également donnée pour le cas où le chantier n'est pas ouvert à la date convenue au contrat.

La garantie de parfait achèvement

Elle est prévue pour tous les contrats et implique que le constructeur s'engage à prendre en charge les désordres, quelles que soient leur nature et leur importance, signalés à la réception ou pendant l'année qui suit la réception par le maître d'ouvrage par courrier en recommandé avec accusé de réception. La garantie de parfait achèvement ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage.

La garantie de bon fonctionnement

Elle couvre pendant une durée de deux ans à compter de la réception (il s'agit d'une durée minimale qui pourrait éventuellement être étendue par le contrat) toutes les malfaçons qui peuvent affecter les éléments d'équipements dissociables de la construction.

La garantie décennale

Le constructeur est responsable durant 10 ans à partir de la réception de la maison, des dommages compromettant la solidité de l'ouvrage, ou le rendant impropre à sa destination ainsi que des malfaçons des éléments d'équipement liés au gros œuvre.

Maisons CREATIV

CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE AVEC FOURNITURE DU PLAN

L'accord des parties résulte du présent contrat et des pièces qui lui sont annexées.

Ces documents prévalent l'un sur l'autre dans l'ordre suivant :

- les conditions particulières du contrat
- la notice descriptive et estimative
- le plan de la construction
- les conditions générales du contrat

**Est également annexée la notice d'information conforme au modèle type réglementaire
(Arrêté du 28 Novembre 1991)**

CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE I - DEFINITION DE L'OPERATION

1/1 - RAPPEL DE LA LEGISLATION :

Le présent contrat est régi par les textes légaux et réglementaires et notamment par les articles L 231.1 à L 231.13 et R 231.1 à R 231.14 du Code de la Construction et de l'Habitation (Loi 90.1129 du 19.12.1990 et textes d'application).

1/2 - OBJET DU CONTRAT :

Par le présent contrat de construction, la personne ci-après nommée le Constructeur se charge de la réalisation 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 le Maître d'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 et par le Code de l'Urbanisme et aux règles de l'Art.

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 résultent 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 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.

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 obligatoirement le coût de ceux desdits éléments non compris dans le prix (travaux dont le Maître d'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 s'il y a lieu, ceux dont le coût est à la charge du maître d'ouvrage.

La notice porte, de la main du Maître d'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.

Toute modification au présent contrat ne pourra valablement intervenir qu'après la signature d'un avenant.

1/4 - DESCRIPTION DU TERRAIN :

La maison sera édifiée, conformément à la notice descriptive et aux plans ci-dessus mentionnés, sur le terrain dont le Maître d'Ouvrage déclare être propriétaire ou être en voie de l'acquérir.

La désignation du terrain figure aux conditions particulières du présent contrat.

Le Maître d'Ouvrage doit fournir au Constructeur tous renseignements concernant le terrain (certificat d'urbanisme, servitudes, bornage, viabilité, permis de démolir s'il y a lieu ainsi que les résultats de sondage du terrain lorsque le permis de construire attire l'attention du Maître d'Ouvrage sur la consistance du sol).

Le Maître d'Ouvrage répondra seul de son droit de construire.

Les travaux ne pourront recevoir un début d'exécution tout le temps que le Maître d'Ouvrage n'aura pas exécuté ou fait exécuter les travaux nécessaires à l'ouverture du chantier et dont il n'a pas chargé le Constructeur. Ces travaux sont chiffrés à la notice descriptive et peuvent faire l'objet d'une commande dans les conditions définies à l'article 3.1 ainsi qu'aux conditions particulières (coût de la construction).

Ils concernent notamment :

- le bornage du terrain,
- l'alimentation en eau et électricité du chantier,
- l'accès au chantier par les véhicules et engins nécessaires à la réalisation de celui-ci.

CHAPITRE II - REALISATION DES TRAVAUX

2/1 - DEMARCHES ET FORMALITES ADMINISTRATIVES

Le Constructeur établit en autant d'exemplaires qu'il en est besoin, le dossier de demande de permis de construire.

Le Maître d'Ouvrage constitue par les présentes, 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 Constructeur s'oblige à constituer le dossier de demande de permis de construire, 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 d'Ouvrage auprès de l'autorité compétente.

2/2 - NOTICE DESCRIPTIVE :

Les travaux visés à la notice descriptive annexée au présent contrat qui ne sont pas compris dans le prix, peuvent être exécutés par le constructeur, au coût de leur évaluation, à la demande expresse du Maître d'Ouvrage exprimée dans les quatre mois de la signature du contrat, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Passé ce délai de 4 mois, le Constructeur pourra modifier le prix de ces travaux ou en refuser l'exécution.

Le Constructeur communique au Maître d'Ouvrage à titre indicatif le coût des taxes d'urbanisme et participations non comprises dans le prix convenu prévues par les articles L 332.6 et L 332.6.1 du Code de l'Urbanisme.

2/3 - REALISATION :

- Le Constructeur fera réaliser, sous son entière responsabilité, tout ou partie des travaux inclus dans le présent contrat. Le Constructeur assume 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 réalisateurs désignés par lui. Le Maître d'Ouvrage pourra demander à assister, sous sa responsabilité, à des réunions de chantiers organisées par le Constructeur, et sans pouvoir s'immiscer dans le déroulement du chantier. Il dégage le Constructeur de toute responsabilité résultant de sa présence.

- Lorsque les travaux prévus au présent contrat sont confiés à des sous-traitants, l'intervention de ces derniers se fait dans le respect des dispositions de la loi N° 75-1334 du 31 Décembre 1975.

2/4 : MODIFICATIONS :

Les plans et la notice descriptive acceptés par les parties doivent être considérés comme définitifs. Les co-contractants s'interdisent en principe d'y apporter des modifications. Par exception, si certains plans ou éléments de la notice descriptive devaient être modifiés par le Constructeur ou si des travaux supplémentaires devaient être effectués, ils devraient faire l'objet d'un avenant. Le Constructeur s'engage à proposer un tel avenant notamment lorsqu'il s'agit de satisfaire à une réglementation nouvelle, à une modification imposée pour l'obtention du permis de construire ou à une prescription portée dans le permis de construire.

2/5 - FORMALITES POUR LE COMMENCEMENT DES TRAVAUX :

Les travaux ne pourront recevoir aucun début d'exécution avant que le Maître d'Ouvrage ait effectué le versement des sommes prévues à l'article 3/3 et fait parvenir au constructeur les éléments suivants, dès qu'ils seront en sa possession :

- l'attestation de la propriété du terrain,
- l'étude de sol,
- l'autorisation de construire,
- l'arrêté d'alignement et procès verbal de bornage si nécessaire,
- l'attestation de signature des actes constatant l'octroi des prêts et l'engagement de paiement de l'appart personnel,
- tous autres documents et autorisations nécessaires,
- l'obtention éventuelle du permis de démolir.

D'autre part, les travaux ne pourront recevoir aucun début d'exécution avant que le maître d'ouvrage ait fait exécuter tous les travaux préalables à la construction non compris dans le prix, mais indispensables au démarrage des travaux et dont le Maître d'Ouvrage n'a pas demandé l'exécution au Constructeur.

Il s'agit notamment de :

- l'alimentation en eau et en électricité du chantier,
- l'accès au chantier par les engins et véhicules du constructeur et/ou de ses sous-traitants,
- le bornage du terrain.

Le Maître d'Ouvrage s'engage à remplir ces conditions au plus tard quinze jours avant l'expiration du délai imparti au constructeur pour ouvrir le chantier. En cas de défaillance de celui-ci dans les délais ci-dessus le Constructeur aura le choix entre s'en charger aux frais du Maître d'Ouvrage au prix fixé au descriptif ou résilier le contrat au préjudice du Maître d'Ouvrage.

2/6 - DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX :

Les parties conviennent que les conditions suspensives devront être réalisées dans le délai défini aux conditions particulières au paragraphe "délais".

Les travaux commenceront dans le délai défini aux conditions particulières au paragraphe "délais".

La durée d'exécution des travaux est indiquée aux conditions particulières au paragraphe "délais".

Ce délai sera prolongé de la durée des périodes d'intempéries pendant lesquelles le travail est arrêté conformément aux dispositions des articles L 731.1 et suivants du code du travail.

Il sera également prolongé en cas de force majeure ou cas fortuit, grève, émeute, mouvement populaire et cause étrangère. Il sera automatiquement prolongé en cas de retard

imputable au Maître d'Ouvrage :

- du fait de l'exécution ou inexécution de travaux à sa charge,

- du fait d'avenant au présent contrat dont le but est de faire réaliser par le Constructeur, des travaux non prévus initialement au descriptif,

- du fait du retard non justifié de paiement des appels de fonds. Ce délai d'exécution s'entend pour tous travaux prévus au contrat ou évalués au descriptif et nécessaires à l'habitation et suppose le respect par le Maître d'Ouvrage de ses propres obligations.

Tous ces retards seront consignés dans les comptes-rendus du chantier.

Si aucun délai supplémentaire n'est indiqué sur un avenant modifiant le contrat, un minimum de 1 mois supplémentaire de prolongation par avenant sera ajouté au délai initial de réalisation des travaux.

2/7 - PENALITES DE RETARD :

En cas de retard dans l'achèvement de la construction (pour d'autres raisons que celles prévues à l'article 2/6), une pénalité de 1/3000 du prix convenu par jour de retard est due par le Constructeur.

2/8 - RECEPTION :

La réception des travaux a pour effet de transférer la garde et l'usage de la construction au Maître d'Ouvrage. Elle est provoquée par le Constructeur ou le Maître d'Ouvrage et prononcée par le Maître d'Ouvrage : elle constitue la fin de la garantie de livraison et le départ de la garantie et des responsabilités prévues par les articles 1792 et suivants du Code Civil, et notamment la responsabilité décennale.

Dès l'achèvement des travaux prévus au contrat, et avant toute occupation, le Constructeur proposera au Maître d'Ouvrage la date de visite de réception (par lettre recommandée avec accusé de réception, le préavis étant au moins de huit jours).

Cette réception pourra se réaliser selon deux modalités :

* 1er cas : le Maître d'Ouvrage se fait assister d'un technicien habilité en application de la Loi 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, lors de la réception ou par tout autre professionnel de la construction titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission.

* 2ème cas : le Maître d'Ouvrage n'est pas assisté pour les opérations de réception.

* 1er cas : A l'issue de cette visite, un procès verbal de réception est établi et signé par le Constructeur et le Maître d'Ouvrage. Il fait mention des éventuelles réserves du Maître d'Ouvrage que le Constructeur s'engage à reprendre sous un délai de 30 jours.

* 2ème cas : A l'issue de cette visite, un procès verbal de réception est établi et signé par le Constructeur et le Maître d'Ouvrage. Il fait mention des éventuelles réserves du Maître d'Ouvrage. Le Maître d'Ouvrage dispose alors d'un délai de huit jours suivant la date de réception pour dénoncer les vices apparents qu'il n'aurait pas signalés lors de la réception.

Le Maître d'Ouvrage s'engage à régler le solde des sommes dues à la réception dans les conditions définies à l'article L 231.7 repris ci-après au paragraphe 3/3.

CHAPITRE III - PRIX ET FINANCEMENT

3/1 - PRIX GLOBAL :

Le prix convenu figurant aux clauses et conditions particulières est établi selon les conditions fiscales en vigueur à la date de la signature du présent contrat. La TVA est calculée au taux actuel.

Au cas où celle-ci viendrait à être modifiée, cette modification serait automatiquement répercutée sur le prix en plus ou moins value selon le cas. Le coût du bâtiment à construire comportant le prix convenu et le coût des travaux dont le maître d'ouvrage se réserve l'exécution s'élève à la somme indiquée aux conditions particulières au paragraphe "coût de la construction".

Celui-ci se décompose comme suit :

- prix forfaitaire et définitif s'élève à la somme indiquée aux conditions particulières au paragraphe "coût de la construction".

Cette somme 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 de terrain pour l'implantation de l'immeuble.

Travaux à la charge du Maître d'Ouvrage :

le coût des travaux à la charge du Maître d'Ouvrage s'élève à la somme indiquée aux conditions particulières au paragraphe "coût de la construction".

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

3/2 : REVISION DU PRIX :

Le prix est révisable dans les conditions ci-après précisées :

- Le prix sera révisé en fonction de l'évolution de l'indice BT01 selon l'une des deux modalités suivantes, au choix du Maître d'Ouvrage précisé aux conditions particulières.

OPTION 1 :

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 du C.C.H appelé ci-dessous. Le prix ainsi révisé ne pouvant subir aucune variation après cette date.

OPTION 2 :

Révision sur chaque paiement dans la limite de 70 % 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 peut être effectuée au-delà d'une période de 9 mois suivant la date définie à l'article L 231.12.

Les parties conviennent du choix de l'option pour la révision du prix dans les conditions particulières.

L'indice servant de base pour le calcul de la révision est le dernier indice publié au Journal Officiel à la date de la signature du contrat.

Article L 231.12 :

La date prévue pour l'application des options 1 et 2 ci-dessus est celle de 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 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 - MODALITES DE REGLEMENT :

3/3.1 - Si le constructeur justifie de la garantie de remboursement prévue par l'article R 231.8 du code de la construction par une attestation délivrée par le Garant et annexée au contrat,

L'échelonnement maximum des paiements est fixé ainsi qu'il suit :

- 5 % à la signature du contrat

3/3.2 - Dans le cas contraire, les versements que le Maître d'Ouvrage peut se voir réclamer par le Constructeur entre la signature du contrat et l'ouverture du chantier ne peuvent excéder 3 % du prix de la construction et doivent être déposés en garantie.

Un compte spécial devra être ouvert au nom du Maître d'Ouvrage conformément aux conditions particulières.

Les autres paiements seront effectués conformément aux dispositions de l'article R 231.7 du Code de la Construction et de l'Habitation :

I/ Le pourcentage maximum du prix convenu, 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 :

- 25 % à l'achèvement des fondations,

- 40 % à l'achèvement des murs,

- 60 % à la mise hors d'eau,

- 75 % 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.

II/ Le solde est payable dans les conditions suivantes :

1° Lorsque le Maître de l'Ouvrage se fait assister lors de la réception des travaux par un professionnel mentionné à l'article 5.5 ci-après du présent contrat, 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 ;

2° Lorsque le Maître de l'Ouvrage ne se fait pas assister par un professionnel pour la réception, dans les huit jours qui suivent la remise des clés consécutive à la réception, si aucune réserve n'a été formulée, ou, si des réserves ont été formulées, à la levée de celles-ci.

Dans le cas où des réserves sont formulées à l'occasion de la réception, une somme proportionnée à l'importance de celles-ci et au plus égale à 5 % du prix convenu et devra être consignée sur un compte séquestre jusqu'à la levée de ces réserves, le solde étant versé au Constructeur. En cas de désaccord sur le choix du consignataire, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance.

DISPOSITIONS SPECIALES :

- Les pourcentages de cette grille peuvent être modifiés à la baisse par le Garant. Dans ce cas, il convient de se référer aux Conditions Particulières rappelées sur l'attestation nominative de garantie de livraison aux prix et délai convenus, délivrée obligatoirement par le Garant avant l'ouverture du chantier.

- Les sommes dont le Maître d'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 lui sont consentis.

- Conformément à la notice d'information jointe obligatoirement au présent contrat, le Maître d'Ouvrage règlera les appels de fonds après avoir constaté que les stades d'avancement des travaux y correspondant ont bien été atteints.

3/4 - MODALITE DE PAIEMENT :

Lorsque le Maître d'Ouvrage sollicite des prêts, il s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires pour que les fonds affectés à la construction soient versés au Constructeur sans aucun retard. Le Maître d'Ouvrage reste seul responsable du respect de l'échéancier quelles que soient les conditions de mise à disposition des fonds imposés par les organismes de crédit.

Si les travaux supplémentaires à la charge du Maître d'Ouvrage doivent être effectués par le constructeur, un avenant le constatera et les pourcentages ci-dessus seront applicables au prix global.

3/5 - RETARD DANS LES PAIEMENTS :

Le Maître d'Ouvrage dispose d'un délai de 15 jours pour régler les appels de fonds qui lui sont présentés conformément au 3/3. En cas de non paiement le constructeur peut mettre en demeure le Maître d'Ouvrage de respecter son obligation de paiement des sommes dues. Les sommes non payées 15 jours après l'envoi de ce courrier produisent intérêts à compter de leur exigibilité et au profit du Constructeur, au taux de 1 % par mois. Si, après mise en demeure, ces sommes (intérêts de retard compris) ne sont pas réglées, le Constructeur est en droit d'interrompre les travaux.

3/6 - NON PAIEMENT DES TRAVAUX :

Tout retard de paiement supérieur à un mois sera considéré comme refus de paiement. Dans ce cas le Constructeur pourra adresser au Maître d'Ouvrage une lettre recommandée pour lui signifier qu'il entend demander la résiliation du contrat par voie de justice et réparation du préjudice causé.

3/7 - PRETS :

3/7.1 - Liens avec les prêts :

La loi N° 79.596 du 13 juillet 1979 s'applique au présent contrat. Conformément à son article 16 le Maître d'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 ainsi que leurs montants et principales caractéristiques.

3/7.2 - 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.

La condition prévue à l'article 17 de la loi est satisfaite lorsque ce ou ces prêts sont proposés dans les conditions normales du marché.

CHAPITRE IV : GARANTIES

4/1 : GARANTIE DE REMBOURSEMENT

Le Constructeur garantit le remboursement des sommes versées avant l'ouverture du chantier dans les cas définis à l'article L 231.4 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- lorsque les conditions suspensives définies à l'article 4/3 ne sont pas réalisées dans le délai prévu,

- lorsque le chantier n'est pas ouvert à la date convenue,

- lorsque le maître d'ouvrage exerce la faculté de rétractation prévue à l'article L 271.1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette garantie devra être justifiée par une attestation nominative établie par le Garant qui mentionnera le nom du Constructeur, le montant de l'acompte et devra être remise au Maître d'Ouvrage avant l'encaissement de l'acompte.

Cette garantie prend fin à la date d'ouverture du chantier, la Déclaration d'Ouverture du Chantier devant être adressée au Garant par le Constructeur.

4/2 - GARANTIE DE LIVRAISON AU PRIX CONVENU :

La garantie de livraison à prix et délais convenus n'est acquise qu'après délivrance d'une attestation nominative de caution libellée au nom du Maître d'Ouvrage, pour le chantier objet du présent contrat. Le 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 Code de la Construction et de l'Habitation.

Une attestation originale de cette garantie délivrée par un organisme habilité devra être adressée au Maître d'Ouvrage dans le délai prévu pour la réalisation des conditions suspensives.

Le Maître d'Ouvrage s'engage à communiquer cette attestation au prêteur dès sa réception.

La garantie de livraison aux prix et délais convenus est demandée par le Constructeur dès signature du présent contrat comme il est précisé aux conditions particulières.

4/3 - CONDITIONS SUSPENSIVES :

Le présent contrat est conclu sous les conditions suivantes :

- l'acquisition du terrain, ou des droits réels permettant de construire si le Maître d'Ouvrage bénéficie d'une promesse de vente,
- obtention des prêts demandés pour le financement de la construction,
- l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives,
- l'obtention de l'assurance "Dommages Ouvrage",
- l'obtention de la garantie de livraison à prix et délais convenus.

Si une seule de ces conditions (et à plus forte raison plusieurs) ne se réalise pas, le contrat sera considéré comme sans effet et les sommes versées par le Maître d'Ouvrage au titre du présent contrat lui seront intégralement remboursées.

Si d'autres conditions suspensives sont prévues, elles devront être reportées aux Conditions Particulières.

Le Maître d'Ouvrage ne devra en aucun cas empêcher la réalisation des conditions suspensives. Au cas où une ou plusieurs des conditions suspensives ne pourraient se réaliser par son fait, le Constructeur pourra réclamer au Maître d'Ouvrage une indemnité forfaitaire de 5 % du prix convenu, sans préjudice de l'acompte versé à la commande.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES

5/1 - RESILIATION :

Hors les cas de "sans effet" définis au 4/3, la résiliation du contrat ne pourra être que judiciaire sauf accord ponctuel explicite et écrit des parties. A défaut d'accord amiable exprès, l'indemnité due à la partie lésée sera fixée par le tribunal compétent.

5/2 - PROPRIETE DES PLANS :

Le Constructeur conserve en toute hypothèse ses droits et, notamment, l'entière propriété de ses plans, études, et avant-projets, avec l'exclusivité des droits de reproduction, conformément aux lois du 11 mars 1957 et du 3 juillet 1985.

5/3 - ASSURANCES DOMMAGES OUVRAGE :

Le Constructeur informe le Maître d'Ouvrage de l'obligation d'assurance "Dommages Ouvrage" prévue par la Loi 78.12 du 4 janvier 1978.

Le Maître d'Ouvrage peut constituer le Constructeur mandataire pour rechercher l'assurance de dommages et la souscrire pour son compte auprès de l'assureur et aux conditions prévues aux conditions particulières.

En cas de défaillance du Constructeur et d'intervention du Garant au titre de la caution financière d'achèvement, le Maître d'Ouvrage mandate le Garant pour effectuer toute démarche au titre des désordres susceptibles de relever de la garantie Dommages Ouvrage.

5/4 DELAI DE RETRACTATION :

En application de la Loi 89.1010 du 31 décembre 1989, article 20, qui dispose que "tout acte sous seing privé ayant pour objet la construction d'un immeuble neuf d'habitation,

ne devient définitif qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'acquéreur non professionnel à la faculté de se rétracter", le présent contrat, y compris la notice descriptive et le plan, sera adressé au Maître d'Ouvrage par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le délai précité court à compter de la réception de la lettre par le Maître d'Ouvrage qui peut exercer sa faculté de rétractation avant l'expiration du délai qui lui est imparti par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

5/5 RECEPTION :

Le Maître d'Ouvrage reconnaît être informé, à la signature du présent contrat, qu'il pourra se faire assister, pour la réception de l'ouvrage, par un professionnel habilité dans les termes de l'article L231-2 (f) du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le Constructeur avisera le moment venu le Maître d'Ouvrage, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée huit jours au moins à l'avance, de la date à laquelle aura lieu une visite contradictoire de l'ouvrage en vue de sa réception.

A l'issue de cette visite, un procès-verbal de réception est établi en deux exemplaires, l'un pour le Maître d'Ouvrage et l'autre pour le Constructeur. Il est signé par les deux parties et contresigné s'il y a lieu par le professionnel visé à l'alinéa 1er, dont les nom, prénom, adresse et qualité seront mentionnés au procès-verbal.

Si le Maître d'Ouvrage n'est pas assisté par ce professionnel, il dispose de huit jours à partir de la réception pour dénoncer, par lettre recommandée avec avis de réception les vices apparents qu'il n'avait pas signalés lors de la réception.

Si le Maître d'Ouvrage sans motif valable refuse la réception, la reporte ou néglige de se rendre à la visite de réception, le Constructeur se réserve le droit de faire prononcer celle-ci judiciairement.

ANNEXE :

- Dispositions applicables à l'égard des personnes handicapées lors de la construction de maisons individuelles.

Article R.111-18-4 du Code de la Construction et de l' Habitation :

« La présente sous-section est applicable aux maisons individuelles construites pour être louées ou mises à disposition ou pour être vendues, à l'exclusion de celles dont le propriétaire a, directement ou par l'intermédiaire d'un professionnel de la construction, entrepris la construction ou la réhabilitation pour son propre usage ».

Décret n° 94-6 du 26 Janvier 1994 art. 1 & 2 J.O. du 28/02/1994.

Décret n° 2006-555 du 17 Mai 2006 art. 2 J.O. du 18/05/2006.



NOTICE D'INFORMATION RELATIVE AU CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE AVEC FOURNITURE DE PLAN

Cette notice est destinée à vous informer de vos droits et obligations, en application de la loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle. Elle est établie conformément au modèle agréé par les ministres chargés de la construction et de la consommation par arrêté du 28 novembre 1991.

1. Vous venez de signer un contrat de construction d'une maison individuelle

Vous avez sept jours pour réfléchir et, éventuellement, revenir sur votre engagement, profiter de ce délai pour être bien sûr de votre projet.

Ce délai légal de sept jours court à compter de la réception du contrat et de la présente notice par lettre recommandée avec accusé de réception.

Utilisez le délai pour procéder à un inventaire complet du présent contrat ainsi que de ses annexes.

A la suite de cet examen, vous pourrez :

- soit confirmer votre choix : dans ce cas vous n'avez rien à faire ;
- soit exercer votre droit de rétractation : dans ce cas, vous adressez une lettre recommandée avec accusé de réception au constructeur pour l'en informer.

1.1 Maîtrisez-vous bien votre projet ?

* Assurez-vous de la constructibilité du terrain, des dispositions d'urbanisme à respecter, des prévisions d'équipements publics (voirie et réseaux notamment), des servitudes publiques pouvant exister. Consultez à cet effet la mairie ou la direction départementale de l'équipement.

* Revoyez bien vos possibilités de financement : votre engagement financier va s'étaler sur de longues années si vous avez recours à l'emprunt. Etes-vous sûr qu'il est compatible avec l'évolution prévisible de vos ressources ?

N'hésitez pas à demander un conseil pour vous aider à établir votre plan de financement.

1.2 Votre contrat précise vos engagements et ceux du constructeur

Il doit comporter des mentions obligatoires. Parmi celles-ci votre attention est appelée plus particulièrement sur les points suivants :

* La désignation du terrain destiné à l'implantation de la construction et la mention de vos droits sur ce terrain. Si vous êtes seulement titulaire d'une promesse de vente sur un terrain désigné au contrat, vous devrez présenter la justification de vos droits définitifs sur ce terrain (droit de propriété ou droit de construire).

* Le coût total du bâtiment précisant :

- le prix convenu qui est forfaitaire et définitif ;
- le montant des travaux dont vous vous réservez l'exécution ;
- les modalités de règlement du prix en fonction de l'état d'avancement des travaux ;
- l'indication de la possibilité de vous faire assister par un professionnel du bâtiment au moment de la réception ;
- la justification de la garantie de remboursement (1), si le contrat la prévoit ;
- la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment

la date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et le montant des pénalités prévues en cas de retard de livraison

Avant le début des travaux, devront être obtenues les pièces suivantes :

- le permis de construire,
- l'accord de votre banquier sur les prêts,
- l'assurance de dommages-ouvrage,
- l'attestation de garantie de livraison (2)

Au cas où ces dernières pièces ne seraient pas fournies dans le délai fixé, le contrat sera considéré comme n'ayant jamais existé.

Vous pourrez alors récupérer les fonds versés sans retenue ni pénalité.

Attention : le fait de ne pas rechercher volontairement les pièces que vous vous êtes engagé à annexer au contrat (par exemple, accord sur les prêts, justification des droits sur le terrain), peut engager votre responsabilité et autoriser le constructeur à vous réclamer des dommages et intérêts.

De même, une faute du constructeur dans l'exécution de ses obligations peut être sanctionnée par le juge.

Que recouvre le prix convenu ?

Le prix convenu comprend notamment : le coût du plan, les travaux d'adaptation au sol, la rémunération du constructeur, le coût des garanties de livraison et de remboursement et le coût des travaux réalisés par le constructeur, toutes taxes comprises qui sont à sa charge.

Ce prix peut-être révisé dans les conditions prévues au contrat.

Il exclut les taxes et participations d'urbanisme qui peuvent vous être directement réclamées par les collectivités locales. Demandez à la mairie de vous donner des informations à ce sujet.

1.3 Quelles sont les garanties dont vous bénéficiez jusqu'à la réception des travaux ?

1.3.1 Avant l'ouverture de chantier

Lorsque vous avez signé votre contrat, le constructeur peut vous réclamer un dépôt de garantie qui ne dépassera pas 3 % du prix convenu.

Cette somme est consignée jusqu'au démarrage des travaux, sur un compte spécial ouvert à votre nom.

Toutefois, votre constructeur peut avoir souscrit une garantie de remboursement des sommes versées depuis la signature du contrat jusqu'au démarrage des travaux. Cette garantie est délivrée par un établissement de crédit ou d'assurance.

Dans ce cas, votre constructeur peut vous demander de lui verser jusqu'à 5 % du prix convenu à la signature du contrat et 5 % du prix convenu à la délivrance du permis de construire.

Demandez la justification de cette garantie de remboursement avant de verser lesdites sommes.

Dans l'un ou dans l'autre cas, ces sommes doivent vous être restituées si les travaux ne sont pas commencés à la date prévue au contrat.

1.3.2. Après l'ouverture du chantier

Vous bénéficiez de la garantie de livraison à prix et délais convenus instituée par la loi. Cette garantie est délivrée par l'établissement de crédit ou d'assurance dont le nom figure sur l'attestation délivrée par votre constructeur.

Elle a pour objet de vous couvrir, à compter de la date d'ouverture du chantier, contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus, au prix et délais mentionnés dans votre contrat. Cette garantie peut être assortie d'une franchise.

En cas de défaillance de votre constructeur, adressez vous à cet établissement qui est tenu de désigner, si nécessaire, un autre constructeur ou entrepreneur pour achever la maison.

2. La période de construction de votre maison

2.1. Comment payer les travaux ?

2.1.1. Le principe

Le paiement des travaux est échelonné au fur à mesure de leur avancement. La loi vous interdit d'autoriser le constructeur à percevoir par avance le ou les prêts que vous aurez obtenus.

2.1.2. Les modalités

Vérifier au moment où les fonds vous seront réclamés qu'ils correspondent à l'échelonnement prévu au contrat, dont le pourcentage maximum du prix convenu doit être le suivant :

- 15 % à l'ouverture du chantier, y compris les sommes versées avant cette ouverture,
- 25 % à l'achèvement des fondations,
- 40 % à l'achèvement des murs,
- 60 % à la mise hors d'eau,
- 75 % 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.

Vous pouvez demander à visiter le chantier avant de régler les appels de fonds pour constater que les travaux dont le paiement vous est réclamé ont bien été effectués.

Votre établissement prêteur ne pourra procéder au paiement sans votre accord écrit.

2.2. La réception des travaux.

La réception est l'acte par lequel vous déclarez accepter avec ou sans réserves les travaux réalisés. Elle permet de constater l'achèvement des travaux, leur conformité au contrat signé et leur bonne exécution.

La réception doit obligatoirement prendre la forme d'un procès-verbal écrit établi en présence du constructeur et vous-même. Vous pouvez, si vous le souhaitez, vous faire assister à vos frais par un professionnel habilité (architecte, contrôleur technique, etc.).

Cas 1 : Vous êtes assisté par un professionnel :

* Vous ne constatez aucun défaut d'exécution, ni aucun vice apparent : vous acceptez la réception sans réserve et vous payez le solde du prix.

* Vous constatez des malfaçons ou l'absence de conformité des travaux au contrat : vous mentionnez les réserves au procès verbal. Vous consignez jusqu'à la réparation, auprès d'un tiers, une somme pouvant aller jusqu'à 5 % du prix.

Cas 2 : Vous n'êtes pas assisté par un professionnel :

La loi vous accorde un délai supplémentaire de huit jours à compter de la remise des clés qui suit la réception, pour dénoncer les vices apparents que vous n'avez pas signalés lors de la réception. Cette dénonciation doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception.

1) Le jour de la réception vous ne constatez aucun défaut d'exécution, ni vices apparents :

Vous acceptez la réception sans réserve, mais vous disposez encore d'un délai de huit jours à compter de cette date pour signaler les vices apparents.

a) A l'issue du délai de huit jours, si vous n'avez eu aucune réserve à formuler, vous devez payer le solde.

b) Si vous décelez des vices apparents, au cours de ce délai supplémentaire vous devez les dénoncer, par lettre recommandée, avant son expiration. Vous pouvez consigner auprès d'un tiers, jusqu'à l'exécution des réparations des malfaçons, une somme pouvant aller jusqu'à 5 % du prix de la maison.

2) Lors de la réception vous constatez des malfaçons, l'absence de conformité des travaux au contrat.

* Vous mentionnez vos réserves au procès-verbal. Vous pouvez consigner jusqu'à réparation auprès d'un tiers une somme pouvant aller jusqu'à 5 % du prix.

* Les vices apparents non décelés lors de la réception, peuvent également être dénoncés dans les conditions évoquées en b), étant précisé que le montant de la somme maximale pouvant être consignée, à la suite de malfaçons, ne peut excéder 5 % du prix.

SIGNATURE DU MAITRE D'OUVRAGE QUI DECLARE AVOIR PRIS CONNAISSANCE DE LA PRESENTE NOTICE.

Cas général : travaux non achevés

Lorsque la non-exécution de travaux entraîne un retard de livraison, vous pouvez réclamer des pénalités de retard de livraison qui sont prévues au contrat. A défaut de paiement par le constructeur de ces pénalités, adressez-vous à l'établissement qui a accordé sa garantie de livraison.

La garantie de livraison apportée par l'établissement de crédit ou d'assurance cesse ses effets lorsque les réserves formulées ont été levées.

3. Vos garanties après réception

3.1. Les garanties dues par votre constructeur

a) Au cours de la première année qui suit la réception, vous bénéficiez de la garantie de parfait achèvement pour les travaux ayant fait l'objet du contrat.

Tous les désordres décelés lors de la réception ou signalés la première année doivent être réparés par votre constructeur.

b) Au cours des deux années qui suivent la réception, vous bénéficiez d'une garantie de bon fonctionnement concernant les éléments d'équipement que l'on peut dissocier de la construction sous réserve qu'ils aient été compris dans les travaux objet du contrat.

Vous entrepreneur est tenu de réparer ou de remplacer ces éléments d'équipement (volets, portes, installation électrique, chaudière, etc..) dont le mauvais fonctionnement est manifeste sauf en cas d'abus d'usage ou défaut d'entretien.

Il est recommandé de signaler les désordres visés au a) et b) par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au constructeur.

3.2. Les garanties dues par les assureurs

a) Au cours des dix années qui suivent la réception vous bénéficiez de la garantie décennale.

Vous entrepreneur est tenu de s'assurer à ce titre. Cette assurance a pour objet la réparation des désordres qui compromettent la solidité du bâtiment et ne permettent pas de l'utiliser conformément à l'usage prévu. Sont également assurés les éléments d'équipement du bâtiment indissociables des murs, toiture, réseaux divers.

b) A compter de l'expiration de la garantie de parfait achèvement, soit un an après la réception des travaux, vous pouvez vous adresser à l'établissement qui vous a délivré l'assurance de dommages au cas où les désordres cités au a) précèdent apparaîtraient et ne seraient pas réparés par le constructeur.

Cette assurance vous garantit, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement des travaux de réparation des dommages dont sont responsables les entreprises avec lesquelles votre constructeur a contracté.

Elle peut être mise en œuvre jusqu'à l'expiration de la garantie décennale. Si vous souhaitez obtenir des conseils et informations plus détaillés, adressez-vous à :

- la direction départementale de l'équipement,
- l'association départementale pour l'information sur le logement la plus proche de votre domicile (ADIL).

Ces organismes sont conventionnés par le ministère chargé du logement.