

CONTRAT DE CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE avec fourniture de plan

CONDITIONS GENERALES

Article 1 – Lois et règlements

Le présent contrat est passé dans le cadre des dispositions des articles L 231-1 à L 231-13, R 231-1 à R 231-14 du Code de la construction et de l'habitation telles qu'elles résultent de la loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990, des textes l'ayant modifiée et de ceux pris pour son application.

Il tient compte, également, des dispositions des articles L 271-1 et L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, tels qu'ils résultent de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, et de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006.

Le projet pour l'exécution du présent contrat a été établi conformément aux règles générales de construction applicables aux bâtiments d'habitation, visées au Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'aux règles d'urbanisme applicables au terrain d'assiette de la construction.

Article 2 – Objet du contrat

Le maître d'ouvrage charge le constructeur, qui accepte, de la réalisation complète de la maison dont les caractéristiques sont mentionnées dans les divers documents contractuels visés à l'article 4.

Les travaux à exécuter comporteront :

- La construction de la maison,
- Son adaptation au sol,
- Son raccordement aux réseaux divers,
- L'équipement intérieur ou extérieur indispensable à son implantation et à son utilisation.

Article 3 – Conditions de mise en œuvre du contrat quant au commencement des travaux

Le contrat ne pourra être mis en œuvre qu'après l'expiration du délai de rétractation visé à l'article 5 et que si toutes les conditions suspensives visées aux documents contractuels, et notamment à l'article 12, ont été réalisées.

Article 4 – Nomenclature et ordre des documents contractuels

L'accord des parties porte sur l'ensemble des documents contractuels mentionnés au présent article. Ces documents prévalent l'un sur l'autre dans l'ordre suivant :

- Conditions particulières du contrat,
- Conditions générales du contrat,
- Notice descriptive et estimative,
- Plans, coupes, élévations et dessin d'une perspective, les côtes utiles et l'indication des surfaces de chacune des pièces, des dégagements et des dépendances,
- La notice d'information,
- L'attestation nominative de la garantie financière de remboursement, lorsqu'elle est demandée.

Le maître d'ouvrage reconnaît, pour les avoir préalablement consultés que ces documents contractuels signés ou paraphés par lui, notamment les plans, coupes élévations et perspectives, fixent le contenu définitif de l'accord des parties, et remplacent toutes autres propositions directes ou indirectes du constructeur, y compris celles faites sous forme de publicité.

ACTES PRELIMINAIRES

Article 5 – Droit de rétractation

Le présent contrat sera envoyé au maître d'ouvrage par lettre recommandée avec avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la date de réception ou de remise.

Le maître d'ouvrage disposera alors d'un délai de rétractation de 7 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cette rétractation doit être faite au moyen d'un des modes d'envoi visés à l'alinéa premier. En son absence, le marché est définitivement conclu.

Article 6 – Identification du terrain

La construction faisant l'objet du présent contrat sera réalisée sur le terrain mentionné aux conditions particulières et dont le maître d'ouvrage a présenté au constructeur son titre de propriété (ou les droits réels permettant de construire).

Si le maître d'ouvrage ne dispose pas encore d'un droit de propriété ou d'un droit réel permettant de construire, le présent contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un tel droit, à charge pour le maître d'ouvrage d'en justifier le titre authentique auprès du constructeur dans le délai défini à l'article 12 et aux conditions particulières.

Le maître de l'ouvrage fournira au constructeur les plans du terrain, avec courbes de niveau, mentionnant la mitoyenneté et les limites séparatives ainsi que les documents relatifs au bornage mentionnés à l'article L 111-5-3 du Code de l'urbanisme ainsi que tout élément constitutif d'une étude de sol en sa possession ayant été réalisée sur le terrain.

Si le terrain est situé dans un lotissement, il devra fournir le cahier des charges et le règlement du lotissement, ainsi que l'attestation d'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement prévue à l'article R 462-10 du Code de l'urbanisme.

Le maître d'ouvrage supportera les conséquences de toute contestation ou de tout litige relatif à l'existence de servitudes privées ou de toute autre limitation de droit privé à son droit de construire, dont le constructeur n'aurait pas eu préalablement connaissance.

Article 7 – Autorisations administratives

7.1 Les parties peuvent convenir, ainsi qu'il est précisé aux conditions particulières, que le constructeur reçoive mandat du maître d'ouvrage, 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.

7.2 Dans le cas contraire, le constructeur établit, dans le délai prévu aux conditions particulières, en autant d'exemplaires qu'il en est besoin, le dossier de demande de permis de construire, ainsi que la demande d'autorisation d'alignement, et le transmet au maître d'ouvrage.

7.3 Dans tous les cas, le maître doit, à la demande du constructeur, lui communiquer les éléments en sa possession nécessaires à l'établissement du dossier de permis.

7.4 L'affichage du permis de construire doit être réalisé sur le terrain, par le maître d'ouvrage, conformément aux articles R 424-15, A 424-1 à 4 du Code de l'urbanisme. Le maître d'ouvrage doit en constituer et en conserver la preuve. Il supporte seul toutes les conséquences du non respect de ces obligations.

7.5 Le maître d'ouvrage doit obligatoirement informer le constructeur en cas de recours des tiers contre ce permis dans les 8 jours de la connaissance du recours.

Article 8 – Modalités de financement de la construction

Les parties conviennent, dans les conditions particulières, de la clause à appliquer parmi les suivantes :

8.1 Absence de recours à l'emprunt

Si le maître d'ouvrage n'entend recourir à aucun emprunt auprès des organismes prêteurs pour le règlement du prix de la construction, il reproduit aux conditions particulières la mention manuscrite suivante : « 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 pourrais me prévaloir des dispositions des articles L 312-1 et suivants du Code de la consommation, relatifs au crédit immobilier ».

8.2 Prêt recherché par le maître d'ouvrage lui-même

Si le maître d'ouvrage fait son affaire personnelle du financement nécessaire au règlement du prix de la construction, la justification du ou des prêts obtenus en complément de l'apport personnel devra être présentée par le maître d'ouvrage au constructeur dans le délai prévu aux conditions particulières.

8.3 Mandat de recherche de prêt

Le maître d'ouvrage peut donner mandat au constructeur pour l'obtention du ou des prêts nécessaires en complément de son apport personnel. Il devra alors fournir au constructeur toutes les précisions utiles sur les conditions de ce

ou de ces prêts et le constructeur s'engage à les respecter.

Article 9 – Dépôt de garantie ou garantie de remboursement

Les conditions particulières préciseront l'une ou l'autre des clauses ci-après.

9.1 Dépôt de garantie

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 pas excéder 3% du prix de la construction et doivent être déposés en garantie.

A cet effet, un compte spécial sera ouvert au nom du maître d'ouvrage conformément aux conditions particulières.

Les fonds versés sont restitués au maître d'ouvrage, sans retenue ni pénalité, si toutes les conditions suspensives prévues à l'article 12 ne sont pas réalisées dans le délai fixé à cet article, ou si le maître d'ouvrage exerce sa faculté de rétractation visée à l'article 5. Dans le cas contraire, ils s'imputent sur les premiers paiements dus au constructeur.

9.2 Garantie de remboursement

Par acte sous seing privé, une convention de garantie a pu être passée entre un organisme habilité à cet effet et le constructeur, aux termes de laquelle est garanti le remboursement des versements effectués par le maître d'ouvrage avant l'ouverture du chantier, pour le cas où toutes les conditions suspensives prévues à l'article 12 ne seraient pas réunies.

Les modalités de la garantie de remboursement sont précisées aux conditions particulières.

La garantie n'est effective qu'au moment où le maître d'ouvrage a reçu l'attestation de garantie nominative du garant, délivrée par l'intermédiaire du constructeur.

Article 10 – Garantie de livraison

Le constructeur s'engage à apporter au maître d'ouvrage, dans le délai prévu aux conditions particulières, une garantie de livraison à prix et délais convenus, fournie par un organisme habilité.

En vertu de la convention, visée aux conditions particulières, passée entre le constructeur et un garant, celui-ci délivrera au constructeur, à sa demande et au plus tard à la date d'ouverture du chantier, une attestation de garantie à prix et délai convenus conforme aux exigences de l'article L 231-6 du Code de la construction et de l'habitation. Cette attestation sera remise par le constructeur au maître d'ouvrage qui s'engage à la communiquer au prêteur dès sa réception.

Conformément à l'article L 231-6 IV du Code de la construction et de l'habitation, la garantie de livraison cesse soit lorsque la réception sans réserves des travaux aura été constatée par écrit avec l'assistance d'un professionnel assuré, soit huit jours après cette réception soit, si des réserves ont été formulées, lorsque celles-ci auront été levées, selon les distinctions faites à l'article 29.

Article 11 – Assurances

11.1 Assurance de responsabilité civile décennale

Le constructeur affirme être assuré contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité décennale visée aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil, conformément aux articles L 241-1 et suivants du Code des assurances.

11.2 Assurance dommages ouvrage

Le maître d'ouvrage est tenu, conformément à l'article L 242-1 du Code des assurances, de souscrire, pour son compte et celui, le cas échéant, des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont les constructeurs sont responsables sur le fondement des articles 1792 et 1792-2 du Code civil.

Au regard de cette obligation, les parties conviennent, aux conditions particulières, d'appliquer l'une ou l'autre des clauses ci-après :

1/ Le maître d'ouvrage déclare faire son affaire personnelle de la conclusion du contrat d'assurance dommages ouvrage et s'engage à remettre l'attestation d'assurance au constructeur dans le délai prévu à l'article 12.

2/ Le maître d'ouvrage donne mandat au constructeur pour souscrire pour son compte et celui, le cas échéant, des propriétaires successifs, l'assurance dommages ouvrage.

11.3 Autres Assurances

Le maître d'ouvrage devra s'assurer contre les risques d'incendie, tempêtes et ouragans, dégâts des eaux, à compter de la mise hors d'eau.

Article 12 – Conditions suspensives

12.1 Domaine des conditions suspensives

Le présent contrat est conclu, en tant que de besoin, sous la condition suspensive de l'acquisition du terrain et de l'obtention des autorisations administratives, du financement de la construction, de l'assurance dommages ouvrage, et de la garantie de livraison. Ces diverses conditions, pour lesquelles les démarches sont effectuées conformément aux articles 6, 7, 8, 10 et 11 ci avant, doivent être réalisées dans un délai fixé aux conditions particulières.

12.2 Non réalisation des conditions suspensives, indépendante du maître d'ouvrage

La non réalisation d'une ou de plusieurs de ces conditions suspensives dans le délai fixé entraîne la caducité du contrat de construction. Un avenant signé par le constructeur et le maître d'ouvrage peut, toutefois, en prolonger la validité.

La condition de délivrance d'un permis de construire est considérée comme non remplie lorsque le permis obtenu est assorti de prescriptions techniques ou architecturales entraînant une modification substantielle du projet. Il en va autrement si les parties acceptent d'en modifier les termes par avenant ainsi qu'il est dit au dernier alinéa de l'article 20.

12.3 Non réalisation des conditions suspensives imputable au maître d'ouvrage

Si l'une ou l'ensemble des conditions suspensives ne sont pas réalisées du fait du maître de l'ouvrage, le contrat sera réputé résilié à ses torts, conformément à l'article 1178 du Code civil. Le constructeur conservera alors, à titre d'indemnité forfaitaire, le dépôt de garantie ou les sommes déjà versées au titre de l'article 17.1.

DETERMINATION DU PRIX

Article 13 – Coût global de réalisation de la maison

Le coût global de réalisation de la maison objet du contrat est égal à la somme :

- d'une part, du prix convenu forfaitaire payé par le maître d'ouvrage, sur lequel s'engage le constructeur, tel qu'il est défini à l'article 14 ci-après et dans la notice descriptive annexée au présent contrat, et fixé aux conditions particulières,

- d'autre part, du coût des travaux dont le maître d'ouvrage se réserve l'exécution, tel que défini à l'article 15 ci-après et dans la même notice descriptive, et fixé dans les conditions particulières.

Article 14 – Prix convenu

Le prix convenu forfaitaire, tel qu'il est fixé aux conditions particulières, comporte toutes les prestations dont le constructeur se charge :

- la conception du projet, notamment les plans de la maison,
- l'établissement du dossier de demande de permis de construire,
- le coût de la garantie de livraison,
- la coordination et le suivi du chantier,
- la fourniture, l'exécution et les coûts de main-d'œuvre des travaux,
- les autres prestations éventuelles précisées aux conditions particulières.

Il ne comprend pas les taxes et participations d'urbanisme auxquelles le maître d'ouvrage pourrait être assujéti et éventuellement la Dommages-Ouvrage (cf. conditions particulières).

Article 15 – Coût des travaux dont le maître d'ouvrage se réserve l'exécution

Doivent être estimés par le constructeur les travaux, non compris dans le prix convenu forfaitaire, dont le maître d'ouvrage se réserve l'exécution et qui sont nécessaires à l'habitabilité de la maison et à son accessibilité aux personnes et véhicules.

Par une mention manuscrite qu'il appose pour ces travaux dans la notice descriptive, le maître d'ouvrage en accepte le prix, la T.V.A. qu'il supportera étant calculée au taux applicable lors de leur réalisation.

Le constructeur s'engage à les réaliser ou à les faire réaliser à ce prix si le maître d'ouvrage lui en fait la demande dans les quatre mois qui suivent la signature du contrat, conformément à l'article L 231-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Passé ce délai de 4 mois, le constructeur pourra refuser de les réaliser et s'il accepte de les effectuer, ne sera alors pas tenu par le coût indiqué.

Article 16 – Actualisation ou révision du prix (paraphe en marge de la clause retenue dans les conditions particulières)

Le maître de l'ouvrage reconnaît avoir été informé par le constructeur, avant la signature du présent contrat, des deux modalités possibles de variation de prix, au choix des parties contractantes, prévues par l'article L 231-11 du Code de la construction et de l'habitation :

a) soit révision du prix d'après la variation de l'index BT01 entre la date de la signature du contrat et la date d'expiration d'un délai d'un mois qui suit la plus tardive des deux dates suivantes :

- date de l'obtention de l'autorisation de construire,
- 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 reproduits aux articles L 312-17 et L 312-18 du Code de la consommation.

Le prix ainsi actualisé ne pouvant subir aucune autre variation après cette date.

b) soit révision sur chaque paiement dans la limite de 70% de l'index BT01 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 l'une des deux dates définies au paragraphe a), lorsque la livraison prévue doit avoir lieu postérieurement à l'expiration de cette période.

L'index BT01 est l'index national du bâtiment tous corps d'état utilisé pour la révision des prix des marchés de construction de bâtiment, et publié mensuellement par le Ministère chargé l'Equipement et /ou du Logement.

Cela précisé, les parties conviennent d'appliquer la formule de variation retenue aux conditions particulières du présent contrat.

MODALITES DE PAIEMENT

Article 17 – Echelonnement des versements

Le maître d'ouvrage s'engage à payer le prix convenu, tel que mentionné à l'article 14, révisé conformément à l'article 16, selon les modalités suivantes

17.1 Versements pouvant être demandés avant le début des travaux

Avant le commencement des travaux, le maître de l'ouvrage doit, dans les conditions fixées à l'article 9 du présent contrat, verser :

- soit, à titre de garantie, 3% à la signature du contrat, imputables sur les premiers versements qui seront demandés par le constructeur,
- soit, si le constructeur justifie d'une garantie de remboursement, des sommes dont le montant total ne peut dépasser :
 - 5% à la signature du contrat,
 - 10% à la délivrance du permis de construire.

17.2 Versements concomitants aux travaux

Les autres versements sont ensuite exigés en fonction de l'état d'avancement des travaux, en vertu

de l'article R 231-7 du Code de la construction et de l'habitation dans les limites suivantes :

- 15% à l'ouverture du chantier
- 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.

Les pourcentages mentionnés aux alinéas précédents se calculent par rapport à la totalité du prix convenu mentionné à l'article 14 et révisé à l'article 16.

17.3 Versements postérieurs aux travaux

Le solde du prix est payable conformément à l'une ou l'autre des deux modalités ci-après retenues aux conditions particulières :

1. Si le maître d'ouvrage se fait assister lors de la réception des travaux par un professionnel mentionné à l'article 29 ci-après du présent contrat, le solde est payé à la réception des travaux formulée sans réserve ou, en cas de réserves, à la levée de celles-ci.

2. Si le maître d'ouvrage ne se fait pas assister par ce professionnel lors de la réception, le solde est payé dans les huit jours qui suivent la remise des clés consécutives à la réception, si aucune réserve n'a été formulée à la réception ou, si des réserves ont été formulées, à la levées de celles-ci. Les réserves doivent être formulées dans le délai de huit jours par lettre recommandée avec demande d'avis postal. Il dispose de huit jours à partir de la remise des clefs consécutive à la réception pour dénoncer par lettre recommandée avec demande d'avis postal, les vices apparents qu'il n'avait pas signalés lors de la visite de la réception.

Dans les deux cas, lorsque 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, est obligatoirement consignée jusqu'à la levée de ces réserves, le solde étant versé au constructeur. En cas de désaccord sur le choix du consignataire, celui-ci est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance.

Article 18 – Paiement direct des sommes empruntées par le maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage peut autoriser l'organisme prêteur, dans les termes de l'article 1275 du Code civil, à payer directement au constructeur les sommes exigibles aux différents stades de la construction.

Cette autorisation est néanmoins subordonnée à l'accord écrit du maître de l'ouvrage, à chaque échéance de paiement et à l'information du garant, conformément à l'article L 231-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 19 – Conséquences de retards ou d'absence de paiement

Le maître de l'ouvrage s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires pour que les versements

des au constructeur soient effectués sans aucun retard.

Les sommes non versées à leur échéance au constructeur, feront automatiquement l'objet des pénalités de retard prévues aux conditions particulières, conformément à l'article R 231-14 du Code de la construction et de l'habitation.

Le constructeur se réserve la possibilité d'interrompre les travaux lorsque les demandes de paiement prévues à l'article 17 seront restées infructueuses. Cette interruption pourra intervenir dans un délai de huit jours à compter de la réception, par le maître d'ouvrage, de la lettre recommandée de mise en demeure envoyée par le constructeur. Il pourra également, conformément à l'article 1184 du Code civil, demander, un mois après cette mise en demeure, la résolution du contrat avec dommages et intérêts.

AVENANTS

Article 20 – Avenants au contrat

Des avenants pourront être conclus :

- En cas de modification substantielle du projet entraînée par le permis de construire, afin d'éviter la caducité prévue à l'article 12,

- Pour prolonger le délai de réalisation des conditions suspensives, mentionné à l'article 12,

- Pour la réalisation de travaux non mentionnés dans la notice descriptive réglementaire (travaux préalables de démolition, clôture, plantations, cheminée à feu ouvert, décoration intérieure, aménagements extérieurs, etc.) les avenants correspondants étant alors annexés à cette notice après leur signature par les parties contractantes,

- Lorsque, de manière générale, l'une des parties souhaitera modifier l'une des clauses du contrat initialement conclu, dans le respect des articles L et R 231-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Tout avenant nécessite l'accord exprès du maître d'ouvrage et du constructeur.

REALISATION ET LIVRAISON DES OUVRAGES

Article 21 – Formalités nécessaires au début du chantier

Les travaux ne pourront recevoir aucun début d'exécution avant que le maître d'ouvrage n'ait effectué le versement des sommes prévues à l'article 17.1 et fait parvenir au constructeur les éléments suivants, s'ils ne relèvent pas des obligations du constructeur, 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,
- Arrêtés d'alignement, documents d'arpentage d'un géomètre expert si nécessaire,
- Attestation notariée de signature des actes de prêts, copie des actes de prêts (si un ou des prêts sont mis en place) ou engagement de paiement comptant et justificatifs,

- Tout autre document et autorisation nécessaire.

Article 22 – Travaux nécessaires au début du chantier

Les travaux ne pourront recevoir aucun début d'exécution avant que le maître de l'ouvrage n'ait fait exécuter tous les travaux préalables au démarrage du chantier et dont le maître de l'ouvrage n'a pas demandé l'exécution au constructeur. Il s'agit notamment :

- du bornage du terrain,
- de l'alimentation en eau du chantier,
- des travaux d'accès du chantier par les camions et engins de chantier du constructeur et de ses entrepreneurs,
- de l'alimentation en électricité le cas échéant.

Article 23 – Ouverture du chantier

Les travaux commenceront après la levée des conditions suspensives et avant l'expiration du délai prévu aux conditions particulières (article H).

Un ordre de service signé par les deux parties mentionnera la date de démarrage des travaux, laquelle devra être conforme aux dispositions du présent article. A défaut d'ordre de service, la date mentionnée sur la déclaration d'ouverture de chantier, visée à l'article R 424-16 du Code de l'urbanisme, fera office de date de démarrage du chantier. Un exemplaire de l'ordre de service ou de cette déclaration sera communiqué au garant.

L'ouverture du chantier constitue le point de départ de la garantie de livraison, ainsi que le précise l'article L 231-6 I du Code de la construction et de l'habitation.

Article 24 – Délai de réalisation

La durée d'exécution des travaux est fixée aux conditions particulières. Elle part de la date d'ouverture du chantier visée à l'article 23.

Ce délai sera prolongé, le cas échéant, pour tenir compte :

- 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,

- des cas de force majeure et des cas fortuits, notamment les grèves qui ne sont pas propres à l'entreprise du constructeur et de ses sous-traitants, et les incidences sur le déroulement des travaux de mesures imprévues prises par les autorités publiques,

- des travaux supplémentaires visés à l'art. 15 alinéa 3,

- des avenants visés à l'article 20,
- des retards imputables au maître de l'ouvrage, notamment pour des travaux restés à sa charge et engendrant du retard dans les interventions du constructeur ou des retards de paiement dans les versements de fonds.

Article 25 – Modifications dans les fournitures

Le constructeur pourra, en cas de retard ou de défaillance de ses fournisseurs habituels, remplacer les fournitures prévues à l'origine par d'autres de

caractéristiques comparables et de qualité au moins équivalente.

Article 26 – Retard de livraison

En cas de retard dans l'achèvement de la construction par rapport au délai visé à l'article 24, une pénalité de retard s'appliquera conformément aux conditions particulières et dans le respect de l'article R 231-14 du Code de la construction et de l'habitation. Cette pénalité est fixée à 1/3000^{ème} du prix convenu par jour calendaire de retard.

Article 27 – Réalisation et accès au chantier

Le constructeur fera réaliser sous son entière responsabilité les travaux compris dans le prix convenu.

Le constructeur assume l'entière responsabilité de la coordination des travaux et se réserve d'interdire l'accès au chantier à toute personne étrangère à son personnel ou celui des réalisateurs désignés par lui, notamment pour des raisons de sécurité.

Le maître d'ouvrage peut convenir avec le constructeur d'un calendrier de rendez-vous de chantier et pourra assister aux réunions de chantier organisées par le constructeur, sans s'immiscer dans le déroulement du chantier.

A défaut, il n'accèdera au chantier que sous sa seule responsabilité. Dans ce cas, il s'interdit d'intervenir auprès des personnes placées sous l'autorité du constructeur (artisans, entrepreneurs, sous-traitants, ...) et de leur donner des directives.

Article 28 – Interruption du chantier

Le chantier pourra être interrompu en cas de non paiement du prix ou de retard de paiement, conformément à l'article 19 susvisé

Article 29 – Réception des ouvrages

Le maître d'ouvrage reconnaît être informé, lors de la signature du présent contrat, qu'il pourra se faire assister, pour la réception de l'ouvrage, par un professionnel habilité répondant aux conditions de l'article L 231-2 (f) du Code de la construction et de l'habitation.

Le constructeur avisera, le moment venu, le maître d'ouvrage, par lettre recommandée adressée quinze jours au moins à l'avance, de la date à laquelle aura lieu une visite contradictoire de l'ouvrage en vue de sa réception, sauf accord écrit du maître de l'ouvrage pour une date plus rapprochée.

A l'issue de cette visite, un procès-verbal de réception sera établi en deux exemplaires, l'un pour le maître de l'ouvrage et l'autre pour le constructeur. Il sera signé par les deux parties et contresigné, s'il y a lieu, par le professionnel visé à l'alinéa 1^{er}, dont les nom, prénom, adresse et qualité seront mentionnés au procès-verbal.

Si toutefois, le maître d'ouvrage n'est pas assisté par ce professionnel, il disposera de huit jours à partir de la remise des clefs consécutive à la réception pour dénoncer, par lettre recommandée avec demande d'avis postal, les vices apparents qu'il n'avait pas signalés lors de la visite de réception.

Si le maître d'ouvrage, sans motif légitime, 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.

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 30 – Propriété des plans

Conformément au Code de la propriété intellectuelle, les éléments du projet établis par le constructeur, notamment les plans, restent sa propriété.

Le maître d'ouvrage s'interdit de reproduire ou d'utiliser pour son compte personnel, ou de transmettre à quiconque, pour quelque cause que ce soit, les documents contractuels, sous peine de poursuites judiciaires.

Article 31 – Sous-traitance

Lorsque les travaux prévus au présent contrat sont confiés à des sous-traitants, le constructeur s'engage à ce que l'intervention de ces derniers se fasse conformément aux dispositions de l'article L 231-13 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 32 – Résiliation du contrat par le maître d'ouvrage

Si le maître de l'ouvrage résilie le contrat, en cours de chantier ou avant que le chantier ne débute, sera exigible, en application de l'article 1794 du Code civil, en sus des sommes dues au titre des travaux déjà réalisés, une indemnité forfaitaire de 10% du prix convenu, mentionné à l'article 14, pour dédommager le constructeur de ses frais, et du bénéfice qu'il aurait pu retirer de la réalisation totale de la construction.

Article 33 – Election de domicile – Attribution de juridiction

Les parties font élection de domicile conformément aux conditions particulières.

Les litiges seront portés, conformément aux articles 42 et 46 du Code de procédure civile, au choix du demandeur, soit devant le tribunal du domicile du défendeur soit devant celui du lieu de réalisation des travaux.

Le présent document « conditions générales » est paraphé par les deux parties sur chaque page, signé avec mention « lu et approuvé » sur cette page.