

CONTRAT DE CONSTRUCTION

Conditions particulières

Les parties au contrat :

1 - Entre le "Maître d'ouvrage", commanditaire des travaux			
Raison sociale si SCI :			
Nom et prénom :			
Adresse du domicile :			
Code postal et Ville :		Pays :	
N° de Téléphone :		e-mail :	

2 - Et l'Entrepreneur, réalisateur des travaux			
Raison sociale :			
Représentée par : (Nom, prénom)			
N° RCS ou RM : (<i>Registre du Commerce et des Sociétés ou Registre des Métiers</i>)			
Adresse :			
Code postal et Ville :		Pays :	
N° de Téléphone :		e-mail :	

3 - Assurances de l'Entrepreneur			
	Responsabilité Civile Professionnelle	Décennale	Garantie Financière de Livraison
Société d'assurance :			
N° de contrat :			

4 - Auteur des plans		
	Dessinateur des plans	Architecte
Coordonnées : (nom, adresse, ville)		

Consistance du contrat :

5 - Caractéristiques générales des travaux de construction		
Usage du bâtiment : <i>(habitation, professionnel, mixte, commercial, ...)</i>		
Travaux concernés <i>(Cochez la mention concernée)</i>	<input type="checkbox"/> Fourniture et main d'œuvre	<input type="checkbox"/> Main d'œuvre seule
L'entrepreneur se charge des lots suivants pour la réalisation des travaux afférents au moins au gros œuvre, au hors d'eau et hors d'air :	
N° et Date du Permis de Construire		

6 - Terrain			
Adresse de construction :			
Code postal et Ville :			
Références cadastrales :		Surface :	
Acte notarié : <i>(promesse, réservation, propriétaire...)</i>		Date :	
Nom et adresse du rédacteur de l'acte notarié :			

7 - Délais pour la réalisation des travaux	
Délai de levée des conditions suspensives : <i>(Prêt, terrain, permis de construire...)</i>	
Durée des travaux à compter de la date d'ouverture de chantier : <i>(en mois)</i>	
Période de fermeture annuelle de l'entreprise :	Du : au :

8 - Prix convenu forfaitaire du contrat			
Caractéristique du prix convenu forfaitaire : <i>(Cochez la mention concernée)</i>	<input type="checkbox"/> Non révisable		<input type="checkbox"/> Révisable
	Comme suit :		
Montant du prix convenu forfaitaire : <i>Taux TVA ... %</i>	HT		TTC <i>(TVA%)</i>
Montant du prix convenu forfaitaire : <i>Taux réduit TVA ... %</i>	HT		TTC <i>(TVA%)</i>
Prix convenu total :	HT		TTC

9 - Modalités de paiement du prix convenu forfaitaire			
Montant du 1 ^{er} acompte versé à la signature du contrat (TTC) * :		Date de règlement :	
Garantie de remboursement par : (Cochez la mention concernée)	<input type="checkbox"/> Caution bancaire Nom de la Banque et ville de l'agence :	<input type="checkbox"/> Consignation Référence du compte :	
Rythme de paiement : (Cochez la mention concernée)	<input type="checkbox"/> Mois	<input type="checkbox"/> Semaines	
Autres modalités de règlement :%.....%.....%.....%.....		

10 - Financement de l'opération		
Le maître d'ouvrage déclare : (Cochez la mention concernée)	<input type="checkbox"/> Recourir à un emprunt bancaire	<input type="checkbox"/> Ne pas recourir à un emprunt bancaire*

* Mention manuscrite à recopier ci-dessous si le Maître d'ouvrage n'entend pas recourir à un emprunt bancaire : « 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 pourrai me prévaloir des dispositions de la loi n°79-596 du 13 juillet 1979 »

.....

11 – Mentions complémentaires importantes

Travail dissimulé. Afin de permettre au Maître d'ouvrage de répondre à son devoir de vérification imposé par la loi (Art. R324, 3 du code du travail), l'entrepreneur s'engage formellement à remettre à son client, sans qu'une autre demande ne soit nécessaire, l'extrait Kbis de sa société ou son inscription au répertoire des métiers, une attestation de fourniture de déclaration à l'URSSAF, une attestation sur l'honneur que ses salariés sont employés régulièrement au regard du code du travail. Cette fourniture devra être renouvelée tous les six mois pendant la durée du contrat.

Fait en trois exemplaires originaux à :

le :

Le Maître d'ouvrage
(Mention « lu et approuvé » et signature)

L'entrepreneur
(Mention « lu et approuvé » et signature)

CONTRAT DE CONSTRUCTION

Conditions Générales

AVERTISSEMENT :

Ce document a été rédigé dans un but informatif et pédagogique, il ne peut engager la responsabilité de son rédacteur.

Ce contrat constitue une base de négociation « a minima » entre les intervenants au contrat (client et entreprises). Il reste adaptable à différents types d'opération. Néanmoins, cette adaptation ne doit pas se traduire par l'insertion de clauses abusives. Au moindre doute, il est préférable de consulter le site de la Commission des clauses abusives : www.clauses-abusives.fr.

Il est vivement conseillé aux lecteurs de faire appel à un professionnel pour rédiger un document parfaitement adapté à l'opération de construction. **Des contrats types sont édités et diffusés par les organisations professionnelles du bâtiment. FFB, CAPEB, UMF, FFC etc.**

Ce contrat peut être utilisé dans le cadre de travaux portant sur la création d'un bâtiment neuf.

Le contrat se compose de :

- conditions générales (texte invariable)
- conditions particulières (particularités de l'opération)
- notice descriptive des travaux

La notice jointe a été rédigée selon les impératifs liés à la construction d'une maison individuelle. Pour utiliser cette notice pour des travaux « partiels », la partie « utile » de la notice peut être conservée ou remplacée par un devis descriptif très détaillé.

TRES IMPORTANT : POUR LA CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE

Dans le cas où votre projet consiste en la construction d'une maison individuelle **dont les plans ont été procurés par une personne sans aucun lien direct ou indirect avec l'un des entrepreneurs**, les clauses des articles 1, 4, 5, 12, 17 prévalent sur certaines clauses des conditions générales. Elles sont indispensables pour que le contrat soit conforme aux dispositions légales et réglementaires des contrats de construction de maison individuelle « **sans fourniture de plans** »

Dans le cas où l'un des intervenants **a participé directement ou indirectement à la fourniture des plans** ce contrat n'est pas conforme à la réglementation obligatoire. Votre opérateur principal, le constructeur, doit vous fournir un contrat dénommé : contrat de construction de maison individuelle « **avec fourniture de plans** » comprenant des mentions et des garanties spécifiques.

Conditions générales

Table des matières

Art. 1. –OBJET DU CONTRAT	6
Art. 2. – IDENTIFICATION DU CLIENT ET DE L'ENTREPRENEUR	6
Art. 3 - CARACTERISTIQUES DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION.	7
Art. 4 - DOCUMENTS CONTRACTUELS CONSTITUANT LE CONTRAT.	7
Art. 5 – DETAIL DU PRIX CONVENU AU CONTRAT.	8
Art. 6 - DELAI DE RETRACTATION.....	8
Art. 7 - MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX CONVENU	8
Art. 8 - MODALITES DE REVISION DU PRIX CONVENU.....	10
Art. 9 - AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES.....	10
Art. 10 - DEROULEMENT DES TRAVAUX - DEBUT	10
Art. 11 - DEROULEMENT DES TRAVAUX – DELAI D'EXECUTION - PENALITES.	11
Art. 12 – GARANTIE FINANCIERE DE LIVRAISON	11
Art. 13 – TRAVAUX DONNES EN SOUS-TRAITANCE	12
Art. 14 – AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES ET RESOLUTOIRES.....	12
Art. 15 – ASSURANCE DE L'ENTREPRENEUR.....	12
Art. 16 – ASSURANCE DU MAÎTRE D'OUVRAGE.....	13
Art. 17 - DEROULEMENT DES TRAVAUX - RECEPTION DES TRAVAUX	13
Art. 18 – RESILIATION DU CONTRAT.....	14
Art. 19 - LITIGES.....	14

Art. 1. –OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat est régi par les articles L.231-1 et L.232-1 suivants du Code de la construction et de l'habitation et relève de l'article 1787 et suivants du code civil. Ce contrat est une convention par laquelle un professionnel, « l'Entrepreneur », s'oblige contre rémunération à exécuter, en toute indépendance, et obligation de résultat des travaux de construction d'un ouvrage immobilier, destiné, ainsi que ses annexes, à être occupé à titre principal, par des personnes ou à contenir des biens. La destination principale de l'ouvrage est indiquée à la rubrique « **consistance du contrat** » des conditions particulières.

L'entrepreneur s'engage à réaliser les travaux en se conformant aux règles de l'art et plus particulièrement aux prescriptions des Documents Techniques Unifiés (DTU).

Commentaires

Ce contrat type est déconseillé pour la construction de bâtiment de locaux commerciaux. Un contrat adapté à ce type de construction est à prévoir et à adapter en fonction des contraintes de l'utilisation future.

Un certain nombre d'activités sont exclues de ce dispositif contractuel :

Vente d'un bien immobilier en l'état futur d'achèvement ou de rénovation ;

Vente de marchandises constituant tout ou partie d'un kit destiné à être monté par le client dans le but de réaliser un ouvrage immobilier ;

Vente de terrain destiné à recevoir un bien immobilier ;

Tous travaux de construction réalisés **hors de la France métropolitaine** et des départements d'outre-mer ;

Réalisation d'une **prestation** exclusivement **intellectuelle** ;

Prêt de main d'œuvre ou de moyens de manutention ;

Maintenance d'éléments d'équipement.

Art. 2. – IDENTIFICATION DU CLIENT ET DE L'ENTREPRENEUR

Le commanditaire des travaux a la qualité de « Maître d'ouvrage » ; la personne chargée des travaux de construction a la qualité d'« Entrepreneur ». L'intervention d'une personne chargée notamment de la surveillance, direction et coordination, peut être prévue. Celle-ci a la qualité de « Maître d'œuvre ». Les rapports entre le Maître d'œuvre et le Maître d'ouvrage sont l'objet d'un contrat distinct qui précise l'étendue de la mission qui est confiée.

Les identifications des personnes (Maître d'ouvrage et entrepreneur) participant au contrat sont indiquées à la rubrique « **Parties au contrat** » des conditions particulières.

Commentaires

Un certain nombre de personnes ne peuvent être partie dans ce type de contrat, un contrat particulier doit être signé avec ces personnes :

Commerciaux chargés de recruter la clientèle pour le compte d'une des personnes partie au contrat ;

Vendeurs de matériaux ou éléments d'équipement ;

Tâcherons, et plus généralement, toute personne qui travaille sous le contrôle direct et la direction du Maître d'ouvrage ;

Art. 3 - CARACTERISTIQUES DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Les principales caractéristiques des travaux de construction de l'ouvrage immobilier sont indiquées à la rubrique « **Caractéristiques générales des travaux de construction** » des conditions particulières.

Ces caractéristiques générales sont complétées par :

- La notice descriptive, détaillant la nature des travaux et prestations, jointe en annexe et qui fait partie intégrante du contrat ;
- Le jeu de plans joint au contrat ;
- Le titre donnant droit à construire et précisant les références cadastrales du lieu de construction ;
- Les avis et agréments donnés par les organismes professionnels que l'Entrepreneur déclare connaître ;
- L'éventuel planning d'avancement des travaux ;
- Les Documents Techniques Unifiés (DTU).

L'Entrepreneur déclare avoir pris connaissance des lieux et sujétions qu'ils entraînent ainsi que de la nature et de l'importance des travaux. L'Entrepreneur s'engage sans réserve envers le Maître d'Ouvrage à exécuter les travaux dont les caractéristiques sont définies ci-dessus moyennant le paiement du prix convenu figurant à la rubrique « **prix convenu du contrat** » des conditions particulières. Le manque de prévision de l'Entrepreneur ne remet pas en cause le caractère forfaitaire du prix convenu.

Si la consistance du terrain et l'opération le nécessitent, l'Entrepreneur pourra demander au Maître d'ouvrage un plan de bornage ou à défaut en demander la réalisation par un géomètre.

Commentaires

L'Entrepreneur s'engage vis-à-vis du Maître d'ouvrage à réaliser une construction immobilière définie par des caractéristiques générales, des plans, une notice descriptive et des normes en vigueur. L'Entrepreneur s'engage avec une obligation de résultat.

Le catalogue des Documents Techniques Unifiés (DTU) sont publiés par le CSTB www.cstb.fr.

L'erreur de calcul du prix n'est ni une cause de nullité du contrat, ni une cause de redressement du prix convenu.

L'Entrepreneur est responsable des dommages survenant sur la construction. L'Entrepreneur peut s'exonérer de sa responsabilité en cas de force majeure (irrésistible, imprévisible et extérieure) ou en cas de cause extérieure comme la faute d'un tiers.

Les travaux en supplément ou en réduction par rapport au présent contrat devront obligatoirement faire l'objet d'avenants signés par les parties spécifiant les modifications du prix convenu et du délai d'exécution. Par contre, tous travaux nécessaires et indispensables à la construction ne pourront faire l'objet dudit avenant, ceux-ci devant être prévus dès l'origine du contrat.

Art. 4 - DOCUMENTS CONTRACTUELS CONSTITUANT LE CONTRAT

L'accord des parties résulte du présent contrat et des documents arrêtés qui lui sont annexés. Ces documents prévalent l'un sur l'autre dans l'ordre suivant :

1. Le présent contrat. :
 - a. Conditions générales
 - b. Conditions particulières
2. La notice descriptive, rédigée par l'Entrepreneur.
3. Les plans de l'ouvrage à réaliser.

Outre les documents cités précédemment, pourront être annexés au contrat les documents suivants :

- L'attestation de garantie de livraison
- La note d'information rappelant les règles générales applicables au contrat de construction « sans fourniture de plans ».

Tout travail supplémentaire doit obligatoirement faire l'objet d'un ordre écrit. A défaut, il ne pourra donner lieu à facturation.

Commentaires

En cas de litige, les éléments composant le contrat ainsi que ses annexes sont les pièces qui ont valeur de preuve. Toutes les pièces n'ont pas la même force de preuve ce qui explique l'ordre défini ci-dessus. Toutes les pièces doivent être signées par les parties (plus visas sur chaque page et à coté de chaque rature ou modification) et datées.

Tout document qui semble important doit être communiqué et faire l'objet d'une copie datée et signée par les deux parties.

Art. 5 – DETAIL DU PRIX CONVENU AU CONTRAT

Le prix convenu est, toutes sujétions comprises, en rémunération des travaux de construction, défini par le présent contrat à la rubrique « **prix convenu au contrat** » des conditions particulières, auquel s'appliquent les taxes en vigueur. Le prix convenu comprend :

- Les frais d'étude du terrain pour l'implantation du bâtiment ;
- Le coût des garanties techniques et financières obligatoires ;
- Les frais de coordination et de suivi du chantier ;
- Les frais d'eau et électricité nécessaires au fonctionnement du chantier (Hors frais de concessionnaire : EDF, TELECOM, Eaux...);
- Le montant des taxes dues par l'Entrepreneur.

Le prix a un caractère global et forfaitaire. Il est inclus dans ce prix notamment le nettoyage des ouvrages de l'Entrepreneur ainsi que les locaux et abords qu'il a utilisés.

Commentaires

En cas d'application erronée d'un taux de TVA réduit, la responsabilité en incombe à l'Entrepreneur.

Art. 6 - DELAI DE RETRACTATION

Le Maître d'ouvrage dispose d'un délai de sept jours pour se rétracter sans avoir à justifier de motif ni à payer de pénalité. Ce délai débute le jour où il accuse réception du présent contrat à l'Entrepreneur qui lui en a fait l'envoi par lettre recommandée avec accusé de réception.

Pour être valable cette rétractation doit être effectuée dans ce délai de sept jours par lettre recommandée avec accusé de réception.

Art. 7 - MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX CONVENU

Art 7-1 - Avant le commencement des travaux, le Maître d'ouvrage peut effectuer un premier versement d'acompte dont le montant est mentionné à la rubrique « **Modalités de paiement du contrat** » des conditions particulières.

L'Entrepreneur peut demander au Maître d'ouvrage une avance ou acompte en dépôt de garantie. Ce dépôt sera déduit du montant du prix convenu. En contrepartie de ce versement le Maître de l'ouvrage est en droit de bénéficier d'une garantie de remboursement constituée par :

- **une garantie de remboursement** délivrée par un établissement financier habilité à cet effet. Cette garantie sera matérialisée par une attestation délivrée par l'établissement, elle fera partie du contrat.

OU

- **un dépôt** en consignation de cette somme sur un compte spécial ouvert au nom du Maître d'ouvrage auprès d'un organisme habilité.

Le montant de l'acompte sera restitué au Maître d'ouvrage, sans retenue ni pénalité, si les conditions suspensives prévues ne sont pas réalisées dans le délai fixé aux conditions particulières et que le Maître d'ouvrage a entendu soulever la caducité dudit contrat.

La garantie de remboursement ou la consignation prend fin au début des travaux comme défini à l'article 11.

Le remboursement de l'acompte au Maître d'ouvrage entraîne pour celui-ci une renonciation définitive au projet défini par le présent contrat.

Commentaires

La garantie de remboursement n'est pas obligatoire pour des marchés de travaux privés. Cette garantie est importante notamment quand un délai important sépare la commande des travaux de leur réalisation effective.

La pratique du chèque « non encaissé » ne constitue pas une garantie de remboursement.

Art 7-2 - Au fur et à mesure de l'avancement du chantier, sur présentation de situation de travaux, des versements seront effectués par le Maître d'ouvrage dans la limite des travaux réellement exécutés. Dans le cas où un professionnel est chargé de la direction et de la surveillance du chantier, il reçoit les situations émises par l'Entrepreneur, en vérifie la justification et les transmet au Maître d'ouvrage avec son approbation sur la demande de paiement dans le délai de 8 jours, faute d'engager sa responsabilité.

Le solde du prix convenu est payé à la réception des travaux sans réserves ou à la levée des réserves. Un solde de 5% du prix convenu est retenu en garantie et est consigné jusqu'à la levée des réserves à la réception (Voir Réception des travaux).

Lorsque des réserves sont formulées, une somme, proportionnée à celles-ci, sera consignée par le maître d'ouvrage sur un compte bancaire ouvert à cet effet sans que cette réserve de garantie puisse excéder 5 % du montant du prix convenu. Cette retenue de garantie peut être remplacée par une caution bancaire de l'Entrepreneur d'un montant égal.

Commentaires

Le versement d'acomptes au fur et à mesure de l'avancement des travaux n'a pas pour effet de transférer la propriété des matériaux au Maître d'ouvrage. Les approvisionnements du chantier demeurent la propriété de l'Entrepreneur qui en assume les risques jusqu'au prononcé de la réception.

Le Maître d'ouvrage ne peut s'opposer au remplacement de la retenue de garantie par une caution bancaire. En cas de défaillance de l'Entrepreneur le Maître d'ouvrage peut se retourner directement contre la Banque caution.

Art.7-3 - Délai de règlement : Les sommes non payées par le Maître d'ouvrage dans un délai de 15 jours produiront intérêt au profit de l'entrepreneur, à compter de leur éligibilité, au taux légal.

L'entrepreneur sera en droit d'interrompre le chantier lorsque ses demandes de paiement sont restées infructueuses et après un délai de huit jours suivant la réception par le Maître d'ouvrage d'une lettre recommandée de mise en demeure.

Art. 7-4 - Garantie de paiement : En application de l'article 1799-1 c civ. « Le Maître d'ouvrage qui conclut un marché de travaux privé visé au 3° de l'article 1779 doit garantir à l'entrepreneur le paiement des sommes dues lorsque celles-ci dépassent un seuil fixé par décret en Conseil d'État ». Aussi, dans le cas où le Maître d'ouvrage a recours à un crédit spécifique, l'Entrepreneur dispose d'un paiement direct contre le Banquier. Ce paiement direct impose un écrit du Maître d'ouvrage pour chaque paiement. La mention de ce recours à l'emprunt doit figurer à la rubrique « **Financement** » des conditions particulières.

Dans le cas de non recours ou un recours partiel à l'emprunt, l'Entrepreneur peut exiger une garantie de paiement établie par un organisme financier agréé ou une caution solidaire.

Si aucune garantie de paiement n'est prévue aux conditions particulières, l'Entrepreneur et le Maître d'ouvrage stipulent que les travaux réalisés restent la propriété de l'Entrepreneur tant qu'il ne sera pas payé.

Commentaires

La garantie de paiement des sommes dues à l'Entrepreneur est obligatoire pour les contrats dont le prix convenu est supérieur à 12.000 €.HT (Décret 99-658 du 30-7-1999)

Ne jamais signer de délégation de paiement « en blanc ». Chaque délégation doit être signée au moment de la réception de l'échéance et ne peut être anticipée.

Les paiements sont toujours effectués par le Maître d'ouvrage à l'Entrepreneur ; jamais à l'ordre du Maître d'œuvre et jamais entre les mains d'un intermédiaire. La pratique est de remettre, au Maître d'œuvre, le cas échéant, un chèque à l'ordre de l'entreprise.

Art. 8 - MODALITES DE REVISION DU PRIX CONVENU

Les conditions particulières du contrat définissent les modalités selon lesquelles le prix sera, suivant le cas, révisable selon l'indice BT01 ou non révisable.

L'indice de base est le dernier indice connu au jour de la signature du contrat, la variation prise en compte résulte de la comparaison de cet indice avec le dernier indice publié avant la date de chaque paiement.

Commentaires

L'indice BT01 est l'indice national du bâtiment tous corps d'état créé par les pouvoirs publics. Il est le reflet de la variation des coûts salariaux, des matériaux, leur transport etc. Il est publié chaque mois au journal officiel et repris dans de nombreux périodiques spécialisés ainsi que sur : <http://www.logement.gouv.fr/>

Art. 9 - AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le Maître d'ouvrage communiquera à l'Entrepreneur la ou les autorisations de construire et ou démolir, dès que sa délivrance lui aura été notifiée. Cette autorisation sera annexée au présent contrat et en fera partie intégrante.

L'obtention de l'autorisation administrative constitue une condition suspensive. Si l'autorisation n'est pas obtenue dans le délai mentionné à la rubrique « **Réalisation des travaux – délai de levée des conditions suspensives** » des conditions particulières, le contrat est caduc, les sommes versées par le Maître d'ouvrage lui sont intégralement remboursées (Cf. article 7-1).

L'Entrepreneur ne peut entreprendre les travaux sans être en possession de l'autorisation administrative, sous peine de sanctions pénales.

L'Entrepreneur est chargé, sous sa responsabilité, d'afficher sur le terrain un panneau de chantier selon les normes établies par le code de l'urbanisme. Cet affichage doit être maintenu pendant toute la durée du chantier.

Art. 10 - DEROULEMENT DES TRAVAUX - DEBUT

Les travaux pourront commencer dès l'obtention des autorisations administratives, après la levée des conditions suspensives et de la faculté de rétractation du Maître d'ouvrage.

La date de début des travaux fera l'objet d'un ordre de service qui sera signé par le Maître d'ouvrage, l'Entrepreneur et le cas échéant par le maître d'œuvre.

La déclaration réglementaire d'ouverture de chantier (DROC) sera obligatoirement signée par le Maître d'ouvrage.

Commentaires

La date précise de début des travaux est très importante, elle doit pouvoir être prouvée. La DROC doit correspondre à la date effective d'ouverture du chantier. CE DOCUMENT EST TRES IMPORTANT.

A cette date :

Début la durée des travaux et le décompte des éventuelles pénalités de retard ;

La garantie dommages ouvrage doit être souscrite ;

La validité de l'assurance de l'Entrepreneur doit-être acquise.

A toutes fins utiles adressez copie de la « déclaration réglementaire d'ouverture de chantier » (DROC) au garant si vous avez une garantie de livraison et à votre assureur Dommages ouvrage.

Art. 11 - DEROULEMENT DES TRAVAUX – DELAI D'EXECUTION - PENALITES

Les travaux débutent à la date d'ouverture de chantier (DROC). L'Entrepreneur a une obligation de résultat, le fait de ne pas tenir le délai, engage sa responsabilité sauf en cas de force majeure.

Les parties conviennent que le délai de réalisation des travaux pourra être suspendu pendant la période de fermeture de l'entreprise précisée aux conditions particulières, et uniquement si une période est précisément mentionnée.

Le Maître d'ouvrage dispose sous sa propre responsabilité d'un accès au chantier. Il s'interdit d'intervenir auprès des personnes placées sous l'autorité de l'Entrepreneur. Il sera convié aux réunions de chantier.

Commentaires

La date précise de début de fermeture de l'entreprise pour congés payés et de fin de congés doit être clairement indiquée et ne pas prêter à interprétation. L'interprétation se fait au bénéfice exclusif du Maître d'ouvrage.

Le délai de réalisation des travaux est également suspendu dans les cas suivants associés habituellement aux cas de force majeure, si l'Entrepreneur en a avisé le Maître d'ouvrage :

Grève de l'ensemble de la profession

Intempéries reconnues au sens de la loi du 21-10-1946 (consulter la caisse de congés payés du bâtiment régionale)

Art. 11-1 – Pénalités pour retard d'exécution

Si le délai d'exécution des travaux est dépassé, des pénalités de retard pourront être mises en place. Le terme de mise en œuvre des pénalités de retard est la date de livraison effective de la construction. Le préjudice de ce retard sera compensé par des pénalités dont le montant est fixé à 1/3000^{ème} du prix convenu au contrat par jour calendaire à partir du premier jour de retard. Le montant de ces pénalités sera compensé avec le solde dû à l'Entrepreneur qui l'accepte.

Commentaires

Le montant des pénalités de retard est la réparation forfaitaire du préjudice qui vous est causé dans le cas où l'Entrepreneur ne respecte pas le délai de réalisation prévu.

En cas de fraude, tromperie, de faute volontaire ou impardonnable de l'Entrepreneur, manœuvre frauduleuse, dissimulation, le Maître d'ouvrage doit en apporter la preuve et peut demander, au tribunal, des dommages et intérêts supérieurs à ces pénalités contractuelles.

Art. 12 – GARANTIE FINANCIERE DE LIVRAISON

L'Entrepreneur justifie d'une garantie financière de livraison constituée par une caution solidaire d'un garant, établissement agréé : société d'assurances ou établissement financier. Le Garant s'oblige en cas de défaillance de l'Entrepreneur à prendre en charge les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux ainsi que les pénalités de retard éventuelles prévues au présent contrat en cas de défaillance de l'Entrepreneur.

La garantie fait l'objet d'un acte de cautionnement délivré par l'établissement garant, faisant référence précisément au présent contrat. Il appartient au Maître d'ouvrage de réclamer l'acte afin d'en avoir possession avant le début des travaux.

Art. 13 – TRAVAUX DONNES EN SOUS-TRAITANCE

L'Entrepreneur s'engage à traiter directement les travaux sans faire appel à la sous-traitance. Dans le cas où une sous-traitance exceptionnelle est nécessaire, l'Entrepreneur doit obtenir l'autorisation expresse du Maître d'ouvrage, il doit faire accepter le ou les sous-traitants et justifier d'une garantie financière au profit du sous-traitant, laquelle doit être agréée par le Maître d'ouvrage. Celle-ci consiste soit en une caution solidaire obtenue d'un organisme bancaire agréé, soit une délégation de paiement.

Art. 14 – AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES ET RESOLUTOIRES

Le présent contrat est conclu sous les conditions suspensives suivantes :

Art. 14-1 Obtention de prêts.

Le contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts, à compter de la signature du contrat.

Art. 14-2 Clause suspensive de souscription Dommages ouvrage

Le Maître d'ouvrage est dans l'obligation de souscrire une garantie Dommages ouvrage dans le cadre de l'opération de construction objet du présent contrat. Dans le cas où par la faute de l'Entrepreneur la souscription de cette garantie s'avère impossible ou entraîne des surcoûts de prime suite à notamment : absence d'assurance de l'Entrepreneur, travaux de technique non courante etc. le Maître d'ouvrage aura la possibilité de renoncer à son opération et d'obtenir le remboursement des sommes versées sans pénalité ni indemnités.

Art. 15 – ASSURANCE DE L'ENTREPRENEUR

L'Entrepreneur déclare être régulièrement assuré pour couvrir l'ensemble des risques découlant de sa responsabilité civile professionnelle tant pour les dommages aux personnes, que pour ceux (y compris par incendie) causés à son propre ouvrage et à ceux des autres intervenants sur le chantier ainsi qu'aux biens appartenant au Maître d'ouvrage. Les références de ces polices d'assurance sont mentionnées aux conditions particulières.

L'Entrepreneur s'engage à fournir au Maître d'ouvrage les attestations originales de garanties (en cours de validité à la date du commencement des travaux) correspondant à ces assurances avant son intervention sur le chantier. Ces attestations, rédigées par la compagnie d'assurances ou son représentant dûment mandaté, devront préciser clairement les activités garanties et la date de validité.

Les parties conviennent que la non présentation de ces attestations ou la présentation d'attestations non valides peut donner lieu à résiliation unilatérale et sans frais du présent contrat par le Maître d'ouvrage.

Commentaires

*L'Entrepreneur est dans l'obligation de s'assurer, faute d'engager sa responsabilité pénale, notamment pour :
Sa responsabilité civile dite chef d'entreprise (dommages causés au tiers par lui-même, son personnel, son matériel) ;*

Sa responsabilité civile professionnelle (assurance décennale art. 1792 et 2270 du code civil) ;

L'attestation d'assurance doit préciser clairement les activités professionnelles assurées et correspondre aux travaux faisant l'objet du contrat. L'attestation doit être en cours de validité au jour de début des travaux.

L'Entrepreneur s'engage à remettre au Maître d'ouvrage, comme en dispose le code du travail (art. L 324-14 et R 324-2) :

- Copie de son inscription au registre du commerce ou de son inscription au répertoire des métiers.
- Copie de l'attestation de fourniture de déclaration à l'URSSAF datant de moins de un an.
- Une attestation sur l'honneur que ses salariés sont employés régulièrement au regard des obligations du code du travail et notamment des articles L 143.3, L 143.5 et L 620.3.

Art. 16 – ASSURANCE DU MAÎTRE D’OUVRAGE

Le Maître d’ouvrage est parfaitement informé de son obligation, conformément à l’article L 242-1 du Code des Assurances, de souscrire pour son compte et celui des propriétaires successifs du bâtiment une assurance de dommages à l’ouvrage. Le Maître d’ouvrage déclare faire son affaire personnelle de la souscription de cette garantie. Le Maître d’ouvrage peut mandater l’entrepreneur pour la souscrire pour son compte. (Voir Art. 14-4 Clause suspensive de souscription Dommages ouvrage)

Commentaires

L’assurance Dommages ouvrage est obligatoire pour toute personne agissant en tant que propriétaire, vendeur..., fait réaliser des travaux de construction.

La garantie bénéficie aux propriétaires successifs du bâtiment. Elle permet un préfinancement des désordres importants, pouvant entraîner la responsabilité solidaire des entrepreneurs sur le fondement des articles 1792 et suivants du code civil, atteignant la solidité de l’ouvrage ou le rendant impropre à sa destination.

Elle permet une mobilisation et une indemnisation rapide dès lors que les désordres revêtent la gravité requise ci avant.

La non souscription est assortie d’une lourde sanction pénale, sauf pour la personne qui fait construire pour son propre usage.

Art. 17 - DEROULEMENT DES TRAVAUX - RECEPTION DES TRAVAUX

L’Entrepreneur avisera, par courrier, le moment venu, le Maître d’ouvrage de la date à laquelle les travaux seront terminés. Une visite du chantier en présence des parties sera programmée. A la fin de cette visite, il sera établi un procès-verbal de réception en deux exemplaires qui sera daté et signé par les deux parties.

Le Maître d’ouvrage peut se faire assister lors de cette visite de réception 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.

Si le Maître d’ouvrage se fait assister lors de cette réception par un professionnel, le solde des travaux est payable comme il suit :

- A la réception, en l’absence de réserves
- Sinon à la levée des réserves,

Dans le cas contraire :

- Dans les huit jours de la réception, en l’absence de réserve,
- Sinon à la levée des réserves, en cas de formulation de réserves mentionnées par courrier Recommandé avec accusé de réception, au plus tard dans les huit jours de la réception non assisté par un professionnel.

Lorsque des réserves sont formulées à l’occasion de la réception, une somme au plus égale à 5 % du prix convenu est consignée jusqu’à la levée de ces réserves dans les mains d’un consignataire accepté par les deux parties ou, à défaut, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance.

La date de cette réception est le point de départ des garanties techniques (décennales) couvrant l’ouvrage.

Commentaires

La réception est l’acte par lequel l’Entrepreneur livre son ouvrage, que le Maître d’ouvrage reçoit. Elle est constatée par un acte contradictoire, le « procès-verbal de réception ». Par ce procès-verbal, l’entrepreneur livre les travaux, le Maître d’ouvrage les accepte avec ou sans réserves (non finition, non-conformité, malfaçons). La réception peut être refusée si le Maître d’ouvrage estime les travaux incomplets ou non-conformes à sa commande et rendent le bâtiment impropre à sa destination.

Art. 18 – RESILIATION DU CONTRAT

Si la non réalisation de l'une des conditions suspensives est imputable au Maître d'ouvrage le contrat sera réputé résilié à ses torts (art. 1178 du code civil). L'entrepreneur pourra exiger une indemnité qui ne peut être supérieure à 5 % du prix convenu et pourra conserver l'acompte versé à la signature du contrat.

Le Maître d'ouvrage peut, même si l'entrepreneur n'a pas commis de faute, résilier le contrat (art.1794 du Code civil).

Art. 19 - LITIGES

Les litiges seront portés devant les tribunaux du lieu de domicile du Maître d'ouvrage.

Fait en trois originaux à :

le :

Le Maître d'ouvrage

(Mention « lu et approuvé » et signature)

L'Entrepreneur

(Mention « lu et approuvé » et signature)