

CONDITIONS GÉNÉRALES

1. DEFINITION DE L'OPERATION

1.1 Objet du contrat

Le maître de l'ouvrage confie l'exécution des travaux mentionnés au présent contrat, au Constructeur - Rénovateur qui s'engage à les réaliser conformément aux règles de l'art, aux présentes conditions générales et particulières du contrat et ses éventuels avenants, au devis descriptif détaillé, aux dessins, plans et coupes définissant les travaux à réaliser. Les documents annexés au présent contrat seront tous revêtus de la signature du Constructeur - Rénovateur et du maître de l'ouvrage

1.2 Nature du contrat

Avant la signature du contrat d'extension / rénovation, le constructeur-rénovateur a communiqué au maître de l'ouvrage l'ensemble des informations précontractuelles visées aux articles L.111-1 et suivants du code de la consommation.

Le présent contrat relève des marchés privés de travaux à prix global et forfaitaire régit par les articles 1779 et suivants du Code civil.

1.3 Renseignements à la charge du client

Le maître de l'ouvrage doit fournir au Constructeur - Rénovateur tous renseignements concernant la faisabilité des travaux, tous les actes liés aux servitudes existantes ainsi que le bornage du terrain, les contraintes d'urbanisme, les renseignements concernant la qualité du sol, la position des réseaux souterrains (assainissement, pluvial, fosse septique) ainsi que des réseaux de gaz, d'eau et d'électricité, la présence de carrières, les risques d'inondations ou toute autre contrainte pouvant faire obstacle au projet ou pouvant entraver la bonne exécution des travaux dans des conditions normales d'exécution.

2. CONTRATS CONCLUS HORS ÉTABLISSEMENT ET DÉLAI DE RÉTRACTATION

2.1 Champ d'application

La présente clause est applicable lorsque le contrat est conclu à distance ou hors établissement.

Conformément à l'article L.121-1 du code de la consommation, sont considérés comme :

1° "Contrat à distance" tout contrat conclu entre un professionnel et un consommateur, dans le cadre d'un système organisé de vente ou de prestation de services à distance, sans la présence physique simultanée du professionnel et du consommateur, par le recours exclusif à une ou plusieurs techniques de communication à distance jusqu'à la conclusion du contrat ;

2° "Contrat hors établissement" tout contrat conclu entre un professionnel et un consommateur :

a) Dans un lieu qui n'est pas celui où le professionnel exerce son activité en permanence ou de manière habituelle, en la présence physique simultanée des parties, y compris à la suite d'une sollicitation ou d'une offre faite par le consommateur ;

b) Ou dans le lieu où le professionnel exerce son activité en permanence ou de manière habituelle ou au moyen d'une technique de communication à distance, immédiatement après que le consommateur a été sollicité personnellement et individuellement dans un lieu différent de celui où le professionnel exerce en permanence ou de manière habituelle son activité et où les parties étaient, physiquement et simultanément, présentes ;

c) Ou pendant une excursion organisée par le professionnel ayant pour but ou pour effet de promouvoir et de vendre des biens ou des services au consommateur.

2.2 Rétractation du maître de l'ouvrage

A compter du lendemain du jour de la conclusion du contrat hors établissement, le maître de l'ouvrage dispose d'un délai de 14 jours pour se rétracter sans donner de motif. Pour ce faire, il peut soit utiliser le modèle de formulaire de rétractation comportant toutes les informations utiles relatives à ce droit figurant en annexe des conditions générales soit faire une déclaration dénuée d'ambiguïté exprimant sa volonté de se rétracter.

Aucun paiement, sous quelque forme que ce soit, ne peut être effectué avant l'expiration d'un délai de 7 jours à compter de la conclusion du contrat conclu à distance ou hors établissement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 221-8 du Code de la consommation, les informations prévues au I de l'article L. 221-5 sont reproduites en annexe du présent contrat.

3. CONDITIONS SUSPENSIVES ET RESOLUTOIRES

3.1 Conditions suspensives

Le présent contrat est conclu sous les conditions suspensives suivantes :

- Obtention du (ou des) prêt(s)
- Obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation des travaux
- Acquisition de l'immeuble, le cas échéant.

En conséquence, si une ou plusieurs de ces conditions ne se réalisent pas dans le délai prévu aux conditions particulières, le contrat sera considéré comme caduc et les sommes versées par le maître de l'ouvrage lui seront remboursées.

3.2 Conditions résolutoires

Si la non réalisation d'une ou des conditions suspensives est imputable au maître de l'ouvrage, le contrat sera réputé résilié aux torts de ce dernier, conformément l'article 1304-3 du Code civil. Le constructeur rénovation pourra alors exiger du maître de l'ouvrage le paiement d'une indemnité forfaitaire correspondante à 10% du montant du contrat.

La résiliation du contrat par le maître de l'ouvrage en application de l'article 1794 du Code civil entraîne l'exigibilité, en plus des sommes correspondant à l'avancement des travaux, d'une indemnité forfaitaire évaluée à 10% du prix des travaux en dédommagement des frais engagés par le constructeur-rénovateur et du bénéfice qu'il aurait pu retirer de la réalisation complète des travaux.



4. REALISATION DES TRAVAUX

4.1 Démarches et formalités administratives

4.1.1 Demande de prêts

Le maître de l'ouvrage fait son affaire personnelle de l'obtention des prêts. Il s'engage à déposer sa demande de prêt(s) dans le délai prévu aux conditions particulières.

4.1.2 Demande de l'autorisation d'urbanisme

Le maître de l'ouvrage mandate par les présentes le Constructeur - Rénovateur pour l'accomplissement des démarches et formalités nécessaires à l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires pour réaliser les travaux.

4.2 Modifications

Il ne sera apporté aucune modification au présent contrat pour travaux supplémentaires, changement de matériaux, etc..., sans l'accord écrit des deux parties, formalisé dans le cadre d'un avenant indiquant la nature des modifications ainsi que les conséquences sur le prix et sur le délai.

4.3 Formalités pour le commencement des travaux

Les travaux ne pourront recevoir aucun début d'exécution avant que le maître de l'ouvrage n'ait fait parvenir au Constructeur - Rénovateur tous les éléments suivants :

- attestation de propriété des biens immobiliers,
- arrêté d'alignement, documents d'arpentage, bornage du terrain si nécessaire,
- la justification de l'obtention du ou des prêts,
- l'attestation d'assurance multirisque habitation,
- les autorisations de passage pour la réalisation des travaux,
- la justification de l'autorisation administrative nécessaire à la réalisation des travaux.

Les travaux ne pourront par ailleurs recevoir aucun début d'exécution avant que le maître de l'ouvrage n'ait fait exécuter tous les travaux convenus à sa charge préalables au démarrage du chantier.

Il appartient au maître de l'ouvrage de prévoir et d'installer tous les dispositifs nécessaires à l'alimentation du chantier en eau et en électricité.

Les consommations d'eau et d'électricité nécessaires à la réalisation des travaux sont à la charge du maître de l'ouvrage.

Le maître de l'ouvrage s'engage à faire établir par un expert immobilier un constat de l'état des ouvrages existants et des immeubles avoisinants si nécessaire. Pour les travaux de faible importance, ce constat pourra être réalisé de manière contradictoire par le maître de l'ouvrage et par le l'entreprise signataire.

4.4 Délais

A compter de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives et des formalités de l'article 4-3, le Constructeur - Rénovateur s'engage à réaliser les travaux décrits dans la notice descriptive dans un délai précisé aux conditions particulières du présent contrat.

Le Constructeur - Rénovateur informera par écrit le maître de l'ouvrage de la date de démarrage des travaux.

Le délai contractuel de réalisation des travaux mentionné aux conditions particulières sera prorogé de plein droit :

- de la durée des interruptions de chantier imputables au maître de l'ouvrage, notamment celles provoquées par des retards de paiement,
- en cas de modifications demandées par le maître de l'ouvrage ou imposées par l'administration,
- de la durée des retards apportés dans l'exécution des travaux à réaliser par le maître de l'ouvrage ou commandés par lui à des tiers,
- de la durée des interruptions pour cas de force majeure ou cas fortuits,
- de la durée des intempéries pendant lesquelles le travail est arrêté conformément aux dispositions des articles L. 5424-8 et suivants du Code du travail.

Le délai contractuel est automatiquement prorogé d'un mois si le délai d'exécution des travaux comprend le mois d'août.

En cas de retard dans la réalisation des travaux, le Constructeur - Rénovateur devra verser au maître de l'ouvrage une indemnité égale à 1/3000^{ème} du prix convenu par jour calendaire de retard avec un maximum de 5 % du prix convenu. Cette indemnité est réputée couvrir tous les préjudices subis par le maître de l'ouvrage du fait du retard dans la réalisation des travaux.

Le retard dans la réalisation des travaux est constitué si les travaux ne sont pas réceptionnés dans le délai de réalisation des travaux mentionné aux conditions particulières du présent contrat.

4.5 Mesures de sécurité pendant le déroulement des travaux

Le maître de l'ouvrage mettra à la disposition des ouvriers amenés à intervenir des points d'alimentation en eau et en électricité nécessaires à la réalisation des travaux, et conviendra avec ceux-ci des modalités d'usage des sanitaires.

Par mesure de sécurité, pendant toute la durée des travaux, l'accès aux zones de travaux hors la présence du Constructeur - Rénovateur est interdit au maître de l'ouvrage et de manière générale à toute personne étrangère au personnel du Constructeur - Rénovateur ou à celui des réalisateurs désigné par lui.



RECEPTION DES TRAVAUX

La réception a pour objet de consacrer l'accord des parties sur la conformité des travaux aux conditions du présent contrat. Elle a pour effet de transférer la garde et les risques des travaux au maître de l'ouvrage au sens de la loi du 4 janvier 1978. Elle constitue également le point de départ des garanties prévues par les articles 1792 et suivants du Code civil. Une réunion préalable à la réception pourra être demandée par le Constructeur - Rénovateur. La réception est sollicitée par le Constructeur - Rénovateur et, en tout état de cause, par la partie la plus diligente, et prononcée contradictoirement.

La réception est formalisée par la signature, par les deux parties, d'un procès verbal de réception, dans lequel le maître de l'ouvrage indique les éventuelles réserves qu'il a pu constater.

Version 1 de la clause relative au paiement du solde : réception sans consignation

Le solde du prix convenu sera versé à l'issue de la réception. Le délai pour lever les réserves est fixé dans le procès-verbal de réception.

Version 2 de la clause relative au paiement du solde : réception avec consignation éventuelle

Si le maître de l'ouvrage ne formule aucune réserve lors de la réception, il est tenu de verser immédiatement le solde du prix convenu au Constructeur - Rénovateur.

Dans le cas où le maître de l'ouvrage formule des réserves à la réception, il doit consigner une somme proportionnée à l'importance de ces réserves, et au plus égale à 5 % du prix convenu, entre les mains d'un consignataire accepté par les deux parties. Le délai pour lever les réserves est fixé dans le procès-verbal de réception.

6. PRIX ET FINANCEMENT

6.1 Prix convenu

Les travaux faisant l'objet du présent contrat seront réalisés pour un prix global et forfaitaire TVA comprise (suivant la TVA en vigueur à la date de signature du contrat). Toute modification de TVA en cours d'exécution du contrat sera immédiatement répercutée sur le prix convenu.

Pour bénéficier du taux réduit de TVA, le maître de l'ouvrage devra remettre au Constructeur - Rénovateur soit à la signature du présent contrat soit au plus tard avant la facturation des travaux, une attestation conforme au modèle réglementaire type, remplie, datée et signée justifiant que les conditions nécessaires pour bénéficier de ce taux sont réunies.

Le prix convenu est forfaitaire et définitif sous réserve de sa révision dans les conditions fixées à la clause 5.2.

Il est précisé que le prix convenu a été fixé à la suite d'un examen visuel et non destructif, sur la base des déclarations du maître de l'ouvrage quant à la structure et aux matériaux de sa maison. Au cas où il apparaîtrait en cours de travaux, à la suite de la découverte d'éléments nouveaux invisibles lors de cet examen, la nécessité d'un changement dans la consistance des travaux remettant en cause l'économie du contrat, un avenant sera proposé par l'entreprise signataire au maître de l'ouvrage.

Dans l'éventualité d'avenants, ceux-ci seront ajoutés ou retranchés au prix global dès leur signature.

5.2 Révision du prix

Le prix convenu sera révisé en fonction de la variation du dernier indice BT01 publié au Journal Officiel entre la date de signature du contrat et la date de la réalisation de la plus tardive des conditions suspensives énumérées à la clause 3.1 du présent contrat.

5-3 Financement des travaux

5-3-1 Le maître de l'ouvrage déclare qu'il a l'intention de financer les travaux prévus au contrat au moyen d'un ou plusieurs prêts dont les caractéristiques sont définies aux conditions particulières :

• **Champ d'application du crédit à la consommation (article L.312-1 du Code de la consommation) :** Tout crédit quel que soit le montant non garanti par une hypothèque ou une sureté comparable destiné à la réalisation des travaux.

L'engagement du maître de l'ouvrage au titre du présent contrat est subordonné à l'acceptation par lui de l'offre du prêteur et à la non-rétractation de cette acceptation dans les 14 jours qui suivent (article L. 312-19 du Code de la consommation).

• **Champ d'application du crédit immobilier (article L.313-1 du Code de la consommation) :** Tout crédit quel que soit le montant destiné à financer une opération d'acquisition -amélioration ainsi que tout crédit quel que soit le montant garanti par une hypothèque ou une sureté comparable destiné à la réalisation de travaux.

La condition suspensive d'obtention des prêts est satisfaite lorsque le maître d'ouvrage a reçu une offre correspondant aux caractéristiques du financement décrites aux conditions particulières.

5-3-2 Le maître de l'ouvrage déclare ne recourir à aucun prêt pour financer les travaux prévus au contrat :

Il doit, en application de l'article L. 313-42 du Code de la consommation, inscrire de sa main une mention manuscrite reproduite aux conditions particulières.

5.4 Versement des fonds

Lorsque le maître de l'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. Les sommes dont le maître de l'ouvrage dispose au titre de son apport personnel doivent être versées avant celles qui constituent le montant du ou des prêts destinés au financement des travaux qui lui sont consentis.

5.5 Modalités de paiement

Contrat conclu hors établissement : Conformément à l'article L.221-10 du code de la consommation, « le professionnel ne peut recevoir aucun paiement ou aucune contrepartie, sous quelque forme que ce soit, de la part du consommateur avant l'expiration d'un délai de sept jours à compter de la conclusion du contrat hors établissement ».

Le prix convenu sera payé suivant l'échelonnement suivant :

GRILLE DE PAIEMENT À RESPECTER LORSQUE LES TRAVAUX NÉCESSITENT UN PERMIS DE CONSTRUIRE		
% par appel de fonds	% cumulé	Echelonnement des versements
10 %	10 %	A la levée de l'ensemble des conditions suspensives
20%	30%	A la programmation du début de l'exécution des travaux (prise rendez vous pour le début des travaux)
20%	50 %	Suivant l'avancement des travaux
20 %	70 %	Suivant l'avancement des travaux
15 %	85 %	Suivant l'avancement des travaux
10%	95 %	A la visite préalable à la réception
5 %	100 %	Suivant modalités de la réception prévues au contrat

Chaque paiement doit intervenir dans un délai de 15 jours à compter de la réception de l'appel de fonds.

5.6 Retard de paiement

Les sommes non payées dans le délai de 15 jours à dater de la présentation de l'appel de fonds produiront intérêt au profit de l'entreprise signataire au taux de 1 % par mois sur les sommes non réglées. Si après mise en demeure, ces sommes (intérêts de retard compris) ne sont pas réglées dans le délai de 8 jours, le Constructeur - Rénovateur est en droit d'interrompre les travaux et, conformément à l'article 1225 du Code civil, pourra demander, un mois après cette mise en demeure, à la condition qu'elle mentionne expressément la clause résolutoire, la résolution du contrat avec dommages-intérêts.

S'il y a poursuite du contrat, la reprise des travaux interviendra après paiement intégral des sommes dues, des intérêts de retard et d'une indemnité forfaitaire de 300 euros pour frais d'immobilisation de chantier. Si l'interruption de chantier est supérieure à deux mois, le montant des travaux restant à exécuter sera actualisé en fonction de l'indice BT01 entre la date de mise en demeure et la date de reprise des travaux.



6. ASSURANCES ET GARANTIES

6.1 A la charge de l'entreprise signataire

La réception marque le point de départ de la garantie de parfait achèvement, de la garantie biennale et de la responsabilité décennale régie par les articles 1792 et suivants du Code civil.

6.2 A la charge du maître de l'ouvrage

Tous défauts, dysfonctionnements, dommages à l'ouvrage réalisé par le Constructeur - Rénovateur doivent être signalés dans les plus brefs délais. Les réparations résultant d'une usure anormale, ou d'un usage anormal seront à la charge du client.

Le Constructeur - Rénovateur ne peut être tenu pour responsable des désordres survenus antérieurement à la réalisation des travaux objet du présent contrat.

6.3 Garantie dommages ouvrage

Dans le cas de travaux entrant dans le champ d'application de l'assurance dommages ouvrage, le maître de l'ouvrage souscrit cette assurance qui garantit, 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. Le maître de l'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-rénovateur si elle lui est demandée.

6.4 Extension de la garantie multirisque habitation

Le maître de l'ouvrage déclare avoir souscrit une assurance multirisque habitation pour la partie existante et avoir demandé à son assureur une extension de garantie couvrant les désordres pouvant affecter les travaux objets du présent contrat.

DISPOSITIONS DIVERSES

Propriété intellectuelle : Les exemplaires du devis descriptif détaillé et des documents annexés sont la propriété exclusive de l'entreprise signataire.

Le maître de l'ouvrage s'interdit d'utiliser à titre personnel ces documents ou de les céder à des tiers à titre onéreux ou gratuit pour quelque utilisation que ce soit sans l'accord de l'entreprise signataire.

A défaut l'entreprise signataire pourra lui réclamer à titre d'indemnité une somme équivalente à 15 % du montant des travaux.

Droit à l'image : Le maître de l'ouvrage autorise le Constructeur - Rénovateur à utiliser à des fins commerciales et sans contrepartie l'image de la maison sur laquelle les travaux de rénovation et/ou d'agrandissement ont été réalisés.

Le Constructeur - Rénovateur est ainsi autorisé à utiliser à des fins commerciales, et sous quelque forme que ce soit (Photographie, film,...) l'image de cette maison.

Information sur la médiation des litiges de la consommation : Tout litige se rapportant à l'application du présent contrat doit faire l'objet de la part du maître de l'ouvrage d'une réclamation écrite par lettre recommandée avec accusé de réception auprès du constructeur-rénovateur.

Si le maître d'ouvrage, personne physique, n'a pas obtenu satisfaction à la suite de sa demande formulée conformément à la procédure prévue à l'alinéa précédent, il peut recourir à la médiation de la consommation en s'adressant à MEDICYS 73, boulevard de Clichy – 75009 PARIS Tél.01 49 70 15 93 et à sa plate-forme d'e-médiation : www.medicys.fr.

Fait à
En 2 exemplaires

Le

Le maître de l'ouvrage :
Madame :
Monsieur :

Le Constructeur - Rénovateur :

**ANNEXE INFORMATIONS CONCERNANT L'EXERCICE DU****DROIT DE RÉTRACTATION**

Vous avez le droit de vous rétracter du présent contrat sans donner de motif dans un délai de quatorze jours. Le délai de rétractation expire quatorze jours après le jour de la conclusion du contrat.

Pour exercer le droit de rétractation, vous devez nous notifier votre décision de rétractation du présent contrat au moyen d'une déclaration dénuée d'ambiguïté.

Rappel de nos coordonnées : Nom/Adresse/ téléphone / Fax/ Courriel.

RENOV'EVOLUTION une marque dont AMI BOIS est le distributeur non Exclusif, domiciliée 5, chemin de la Besse 81 000 ALBI
Tel : 05 63 38 44 87

Vous pouvez utiliser le modèle de formulaire de rétractation proposé ci-dessous mais ce n'est pas obligatoire. Pour que le délai de rétractation soit respecté, il suffit que vous transmettiez votre communication relative à l'exercice du droit de rétractation, avant l'expiration du délai de rétractation, par lettre recommandée avec avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

En cas de rétractation de votre part du présent contrat, nous vous rembourserons tous les paiements reçus de vous sans retard excessif et, en tout état de cause, au plus tard quatorze jours à compter du jour où nous sommes informés de votre décision de rétractation du présent contrat. Nous procéderons au remboursement en utilisant le même moyen de paiement que celui que vous aurez utilisé pour la transaction initiale, sauf si vous convenez expressément d'un moyen différent ; en tout état de cause, ce remboursement n'occasionnera pas de frais pour vous.



Annexe : textes légaux

¹Article 278-0 bis A du code général des impôts : La taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux de 5,5 % sur les travaux d'amélioration de la qualité énergétique des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans ainsi que sur les travaux induits qui leur sont indissociablement liés. Ces travaux portent sur la pose, l'installation et l'entretien des matériaux et équipements mentionnés au 1 de l'article 200 quater sous réserve que ces matériaux et équipements respectent des caractéristiques techniques et des critères de performances minimales fixés par l'article 18 bis de l'annexe IV au CGI dans sa rédaction issue de l'arrêté du 30 décembre 2016.

² Article 279-0 bis du code général des impôts : la taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit de 10 % sur les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien autres que ceux mentionnés à l'article 278-0 bis A portant sur des locaux à usage d'habitation, achevés depuis plus de deux ans, à l'exception de la part correspondant à la fourniture d'équipements ménagers ou mobiliers ou à l'acquisition de gros équipements fournis dans le cadre de travaux d'installation ou de remplacement du système de chauffage, des ascenseurs, de l'installation sanitaire ou de système de climatisation dont la liste est fixée par arrêté du ministre chargé du budget.

³ Attention : Le taux de TVA est de 20% pour les travaux qui concourent notamment à la production d'un immeuble neuf ou à l'issue desquels la surface de plancher des locaux existants est augmentée de plus de 10%.