



**CONTRAT DE CONCEPTION  
POUR LA REALISATION d'UNE MISSION DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

Nom du Client : M

Lieu du projet :

Concept retenu : « **version évolutive personnalisée, plans évolutifs** »

**CONDITIONS PARTICULIERES**

**Article 1 - Missions principales objets du contrat :**

- présentation du concept ECOP,
- étude en vue de l'adaptation du concept retenu par le Client aux caractéristiques de son terrain,
- création et conception des plans sur la base des attentes du Client et du cahier des charges validé par le Client,
- constitution et présentation au Client des plans et des éléments du dossier de permis de construire jusqu'à son obtention.

**Article 2 - Honoraires de la société ECOP :**

Pour la mission visée à l'article 1, ce montant d'honoraires est global, forfaitaire, et définitif soit la somme de \_\_\_\_\_ euros TTC (taux de TVA en vigueur au moment l'émission de la facture) quelque soit le montant réel des travaux engagés par le Client.

**Article 3 - Missions complémentaires facultatives :**

A la demande du Client, la société ECOP pourra : - rechercher des entreprises susceptibles de réaliser les travaux, et/ou assister le Client en vue de la signature des contrats avec les entreprises,

- soit avec des entreprises intervenantes de travaux, dans le cadre d'un marché de gré à gré,
- soit avec une entreprise de construction en contrat de CMI.

- mettre en relation le Client avec un chargé de travaux ayant pour mission la coordination et le suivi de chantier, et/ou avec un bureau de certification afin de réaliser l'étude thermique RT 2005 et envisager l'obtention d'un label BBC ou Passiv'haus.

Pour information, le montant des honoraires à prévoir pour le Client s'élève de 4 à 5,5 % du montant des travaux pour un suivi de chantier simple sans obtention d'un label et de 6 à 8 % du montant des travaux pour un suivi de chantier incluant l'obtention d'un label.

Cette mission de recherche et de mise en relation n'est pas facturée au Client par la société ECOP, celle-ci pouvant négocier au cas par cas une commission auprès des entreprises, du chargé de travaux ou du bureau de certification, ce qui est expressément accepté par le Client.

**Article 4 - Conditions de paiement :**

- Les frais d'ouverture de dossier, soit la somme de 250 euros TTC sont à régler à la signature du présent contrat,
- Un deuxième acompte, soit la somme de 350 E euros TTC à la commande définitive de l'étude (après présentation du concept ECOP et validation par le Client de son cahier des charges),
- Un troisième acompte de 25% TTC (soit la somme de \_\_\_\_\_ E TTC) (après remise des plans et de l'avant-projet définitif validé par le Client : plans de masse, plans intérieurs, plans de façades - avant préparation du permis de construire),
- Un quatrième acompte de 50% TTC (soit la somme de \_\_\_\_\_ E TTC) à la remise des plans définitifs et du formulaire pour le dépôt de la demande du permis de construire,
- Le solde à l'obtention du permis de construire.

**Article 5 – Droit de Rétractation :**

A tout moment avant le versement du deuxième acompte, le Client peut décider de ne pas donner suite au présent contrat. Dans ce cas, la somme de 250 euros TTC versées par le Client à l'ouverture de dossier restera définitivement acquise à la société ECOP.

Fait à :

Date :

Ecop Habitat

Le Client

(Signature du Client + mention manuscrite « Lu et approuvé »). La validation de ce contrat vaut acceptation des conditions générales de vente.

## CONDITIONS GENERALES Mission de Permis de construire – Présentation des entreprises intervenantes

- 1. Présentation :** La société ECOP est un bureau d'études chargé de la conception (création) de plans graphiques de maisons individuelles qui a pour objet de promouvoir l'habitat écologique. La société ECOP dispose d'une assurance responsabilité civile professionnelle et d'une assurance décennale sous le n°4486159104 pour la partie conception. La société ECOP a créé et dispose des droits de propriétés intellectuels sur le concept graphique des maisons évolutives « Version-Loft ». La société ECOP est une société de conception, elle n'est ni constructeur au sens de l'article L. 231-1, dernier alinéa, du Code de la construction et de l'habitation, ni entrepreneur au sens de l'article L. 232-1 du même code. La société ECOP n'assume aucune activité de construction ni directement ni indirectement. Le formalisme de l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitat ne lui est pas applicable. La société ECOP n'assume qu'une prestation de conseil, de fourniture de plans graphiques et de courtage de travaux. Le Client a pour projet de construire une maison sur un terrain dont il est propriétaire, s'il ne dispose pas de terrain constructible, le Client déclare qu'il souhaite en acquérir un afin que la société ECOP réalise sa mission.
- 2. Présentation du concept « Version-Loft » :** Le concept créé par la société ECOP est destiné à être décliné sur mesure et de façon totalement personnalisée, selon le choix du Client et au regard des informations qu'il aura au préalable fournies. Il prend en compte toutes les attentes du Client et peut ne pas correspondre aux standards habituels en ce qui concerne les dimensions des pièces si le Client l'accepte. Chaque maison conçue par la société ECOP est unique et évolutive. Les plans peuvent évoluer en cours d'étude ainsi que les estimatifs de travaux correspondant. Ainsi, la société ECOP peut proposer au Client des plans dont certains éléments seront réalisés ou non par le Client en fonction de son budget réellement disponible.
- 3. Mission et obligations de la société ECOP :** La mission de la société ECOP est limitée aux prestations prévues à l'article 1 des conditions particulières. Dans ce cadre, la société ECOP s'engage à tout mettre en œuvre afin de mener à bien sa mission. Notamment la société ECOP s'engage à prendre à sa charge les éventuels correctifs ou modifications de plans qui pourraient être demandés pour l'obtention du permis de construire ou la réalisation de sa mission. Par ailleurs, elle s'engage à répondre, par écrit ou oralement, pendant la durée du présent contrat, à toute question du client relative à l'objet dudit contrat et à lui rendre compte régulièrement du déroulement de sa mission. Il est précisé qu'en tout état de cause, la société ECOP conserve la maîtrise du choix des modes de réalisation, des outils d'étude et de développement nécessaires à la réalisation de la mission.
- 4. Obligation du Client :** Le Client s'engage à tout mettre en œuvre afin d'aboutir à la délivrance du permis de construire, et notamment se conformer aux demandes de la société ECOP, fournir toutes pièces et toutes informations ou documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission, accepter toutes les demandes d'entretiens de la société ECOP signer tous documents, etc ... Le Client s'engage à remettre un plan de géométrie avec l'altimétrie. Il s'engage à ne pas modifier de façon substantielle les caractéristiques du concept retenu et à adapter ses exigences en termes d'architecture, de surfaces et d'aménagement à sa capacité financière. Il reste responsable des modifications apportées à l'agencement des pièces initialement proposé. Il s'engage à régler le montant des honoraires dus à leurs exactes échéances. Plus généralement, il s'engage à contracter de bonne foi dans le respect de l'équilibre du contrat. Au cas où le Client renoncerait à la réalisation effective de la construction, ou passé la durée de 12 mois, les sommes perçues par la société ECOP lui resteront acquises et les prestations déjà réalisées resteront dues par le Client à la société ECOP.
- 5. Déclaration du Client :** Le Client : - déclare avoir étudié avec attention la faisabilité de son projet au regard de ses capacités financières actuelles et à venir, - déclare avoir fourni des informations justes à la société ECOP en vue de l'établissement des estimatifs de travaux, - reconnaît que les estimatifs de travaux établis par la société ECOP ne constituent pas une garantie de prix, dans la mesure où le projet du Client est évolutif et que la société ECOP ne choisit ni les prestations, ni les entreprises intervenantes, ni les plans définitifs - déclare avoir bien compris que la société ECOP n'assume qu'une prestation de conseil, de fourniture de plans et de courtage de travaux, - déclare qu'il restera maître de la sélection et du choix final des prestations, des entreprises intervenantes et des plans.
- 6. Montant des honoraires :** Les honoraires correspondant à la mission visée à l'article 1 des conditions particulières ont été calculés sur la base d'un projet de budget estimatif de travaux établi à partir des informations données par le Client correspondant à un budget minimum de travaux. Le montant de la rémunération de la société ECOP a été librement négocié entre les parties. En conséquence, le Client s'interdit de contester le mode de calcul de cette rémunération. A tout moment avant le versement du deuxième acompte, le Client peut décider de ne pas donner suite au présent contrat. Dans ce cas, seule la somme de 250 euros TTC versées par le Client à l'ouverture de dossier sera due par le Client à la société ECOP. Une fois le permis de construire obtenu toutes nouvelles modifications demandées par le Client feront l'objet d'une facturation supplémentaire.
- 7. Paiement des honoraires :** Les honoraires de la société ECOP sont dus que le Client construise sa maison ou qu'il abandonne le projet, ou encore s'il retient des solutions différentes du projet initial. Ils sont dus aux échéances prévues aux conditions particulières. En cas de retard de paiement, la société ECOP se réserve le droit de suspendre sa mission.
- 8. Durée du contrat :** Le présent contrat est conclu pour une durée allant de ce jour jusqu'à la présentation au client des éléments constituant le dossier de permis de construire et dans tous les cas avant le début des travaux sans pour autant pouvoir excéder 12 mois (le délai de 12 mois peut être prorogé sous réserve d'accord des parties, la durée du contrat exclut dans tous les cas les délais d'instruction de l'administration).
- 9. Droit de propriété intellectuelle :** La société ECOP a créé et dispose des droits de propriétés intellectuels sur le concept des maisons évolutives « Version-Loft ». Tous les éléments remis par la société ECOP sont protégés par les droits d'auteurs. La société ECOP restera détenteur de tous les droits liés à la réalisation des projets remis au Client. La signature du présent contrat n'entraînera aucune cession des droits d'auteurs au profit du Client. La société ECOP reste libre de commercialiser ses concepts auprès d'autres Clients et/ou de les adapter comme bon lui semble. Le Client autorise la société ECOP à réutiliser toutes modifications apportées au concept initial et les proposer à ses clients.
- 10. Exonération de responsabilité :** La société ECOP ne peut être tenu pour responsable de la différence pouvant exister entre le budget estimatif de travaux établi sur la base des informations données par le Client et le coût final des travaux (incluant les éventuels avenants aux devis), ce dernier étant totalement dépendant des choix finalement retenus par le Client tant dans les éléments d'architecture, les surfaces ou les prestations que dans les entreprises qu'il aura choisies. La responsabilité d'ECOP ne saurait être engagée notamment en cas de non obtention du permis de construire pour des motifs d'urbanisme étrangers à la qualité des plans fournis par la société ECOP, ou pour tout autre cas lié à une cause étrangère à la société ECOP. La société ECOP ne peut en aucun cas décerner ou participer à l'obtention d'un label thermique, technique ou de toute autre nature sur la construction du Client, n'étant ni constructeur, ni entrepreneur. Si un tel label devait être décerné au Client, il ne pourrait l'être que par la ou les entreprises intervenantes concernées, sous réserve que l'obtention de ce label est été clairement mentionné sur le ou les devis acceptés par le Client et fait l'objet de devis complémentaires dûment acceptés par le Client et par les entreprises intervenantes concernées, avant le démarrage des travaux. De même, la responsabilité de la Société ECOP ne saurait être engagée en cas de défaillance ou faute d'une des entreprises proposées par ECOP et retenue par le Client sous sa seule responsabilité. Le Client renonce expressément à tous recours de ce chef à l'encontre de la société ECOP.
- 11. Rapport entre le Client, la société ECOP et les entreprises intervenantes :** La société ECOP présentera au Client différentes entreprises susceptibles de réaliser les travaux de construction. La société ECOP pourra se faire rémunérer par les entreprises retenues à titre d'apporteur d'affaires. Le Client se réserve le droit de traiter avec toutes entreprises de son choix, présentées ou non par la société ECOP. Pour cette prestation, la société ECOP se limite donc à une prestation de courtage. Un décompte récapitulatif des entreprises intervenantes présentées par la société ECOP sera remis au Client – ce récapitulatif mentionne le nom des entreprises intervenantes et les références des devis présentés par la société ECOP – sont exclus de ce récapitulatif les entreprises non présentées par la société ECOP. La société ECOP n'effectuera en aucun cas une mission d'étude technique, de maîtrise d'œuvre. Elle est totalement indépendante des entreprises intervenantes. Ainsi la société ECOP ne peut et s'interdit de signer les différents contrats (ou devis) présentés au Client par les entreprises intervenantes. A cet égard, il est rappelé que le Client devra souscrire à une police d'Assurance Domage Ouvrage. Le Client reste maître de ses décisions et signe, notamment, lui-même, les contrats proposés avec les différentes entreprises intervenantes. Il est fortement conseillé au Client de signer tous les devis de gros œuvre et de second œuvre avant le lancement de la construction. Chaque entreprise intervenante reste seule maître et responsable des solutions qu'elle propose au Client, du suivi et du parfait achèvement des travaux qu'elle réalise. Chaque entreprise intervenante réalise ses propres métrés, son propre descriptif travaux, ses propres plans d'exécution, sa propre étude de structure et élabore ses devis sous sa seule responsabilité – la société ECOP n'effectue en aucun cas ces missions. Chaque entreprise intervenante demeure seule juge des travaux à réaliser et de l'opportunité des solutions qu'elle propose. Chaque entreprise intervenante effectue sa propre réception de travaux. Chaque entreprise intervenante présentée par la société ECOP dispose de ses propres assurances et garanties décennales.
- 12. Etude géotechnique incluant l'hydrologie :** Il incombe au Client de s'assurer de la qualité du terrain avec la construction projetée, pour cela, le Client s'engage à obtenir auprès d'un géotechnicien, un rapport de sols qui détermine la nature des terrassements, l'hydrologie ainsi que les hypothèses de dimensionnement des fondations.
- 13. Coordination et suivi de chantier - Certification BBC :** A la demande du Client, la société ECOP pourra rechercher un chargé de travaux avec pour mission la coordination et le suivi de chantier dans le respect du concept. Les conditions de cette mission complémentaire feront l'objet d'un avenant spécifique au présent contrat. Notamment cet avenant prévoira les conditions financières de la mission. Si le Client souhaite faire appel à un chargé de travaux pour le suivi et la coordination des entreprises intervenantes jusqu'à l'achèvement des travaux, il devra le faire, dans tous les cas, avant le début effectif des travaux. Si le Client ne confie pas le suivi et la coordination des entreprises intervenantes à un chargé de travaux avant le début effectif des travaux, le Client est informé qu'il devra suivre et coordonner lui-même les Entreprises intervenantes. Toujours à la demande du Client, la société ECOP pourra rechercher un bureau de certification afin de réaliser l'étude thermique RT et envisager l'obtention des labelsBBC ou Passivhaus. Les conditions de cette mission complémentaire feront l'objet d'un avenant spécifique au présent contrat. Notamment cet avenant prévoira les conditions financières de la mission. Le bureau de certification est une entreprise indépendante qui dispose de sa propre assurance responsabilité civile professionnelle. Le Client reste maître de sa décision de faire appel ou non à ce bureau de certification. A défaut de faire appel à un bureau de certification, le Client ne pourra disposer du label BBC ou Passivhaus. Le Client qui souhaite opter pour une labellisation de sa maison en BBC (Bâtiment Basse Consommation) s'engage à souscrire à la totalité des étapes présentées dans l'avenant au contrat ainsi qu'à la totalité des éléments préconisés par les différents intervenants. Le Client est informé que s'il ne retient pas une seule de ces étapes listées ci-dessus ou un seul des éléments préconisés par les différents bureaux d'études, il ne pourra en aucun cas prétendre à l'obtention du label BBC, ni aux diverses aides financières et/ou aux crédits d'impôts accordés.
- 14. Clause de conscience :** La société ECOP pourra, si elle le souhaite, mettre fin à sa mission par anticipation, à charge pour elle de restituer les honoraires perçus, 8 jours après avoir adressé une simple lettre de mise en demeure, si les modifications demandées par le Client ou si les solutions techniques retenues se révélaient contraires à l'esprit notamment écologique du concept « Version-Loft ».
- 15. Clause d'ajustement :** Il est de l'intérêt de la société ECOP de réaliser des plans conformes aux attentes du Client. Toutefois, compte tenu du fait que les devis des entreprises intervenantes sont adressés au Client une fois les plans réalisés et que les estimatifs peuvent ne pas prendre en compte la totalité des besoins de la construction visée ou des souhaits du Client, il peut arriver à titre exceptionnel que le montant des devis remis par les entreprises intervenantes dépasse alors le budget maximum visé par le Client. Si les devis établis par les entreprises intervenantes laissent apparaître un écart de plus de 10 % avec les estimatifs réalisés par la société ECOP ou simplement si le Client n'avait pas la possibilité de dégager un budget supplémentaire, la société ECOP s'engage, sur simple demande du Client dans un délai raisonnable à l'issue de la date d'obtention du permis de construire, à réaliser de nouveaux plans plus conformes au budget du Client. Le Client s'engage dans ce cas à réduire ses prétentions en matière de surface, confort ou d'architecture. Le Client reste seul juge de son budget disponible. Dans tous les cas, le Client devra effectuer cette demande d'ajustement et de permis modificatif à la société ECOP, avant de signer les devis des entreprises intervenantes et avant le début des travaux. Toute demande effectuée par le Client auprès de la société ECOP après la signature des devis avec les entreprises intervenantes et après le démarrage des travaux priverait le Client du bénéfice de la présente clause d'ajustement.
- 16. Résiliation :** Le présent contrat sera résilié de plein droit si bon semble à la société ECOP en cas de non respect d'une des dispositions du contrat ou à défaut de paiement d'un acompte à son échéance, 8 jours après une simple mise en demeure adressée par lettre recommandée avec avis de réception restée infructueuse. Dans ce cas le montant de la rémunération prévue aux conditions particulières deviendra immédiatement exigible à titre d'indemnité et le Client sera en outre redevable à titre de clause pénale au paiement d'une somme fixée forfaitairement à 20 % du montant de la rémunération prévue.
- 17. Litiges :** Le présent contrat est soumis à la loi française. En cas de litige entre professionnels et/ou commerçants, les tribunaux de Vannes seront seuls compétents.