



## CONTRAT POUR LA CONCEPTION DE VOTRE MAISON

(Contrat type, exemple pour un budget minimum de 100.000 E affiné à la hausse ou à la baisse en fonction du projet du client)

Nom du Client : M et Mme

Lieu du projet :

Concept retenu : « **Version-Loft évolutive personnalisée** »

### CONDITIONS PARTICULIERES

#### Article 1 - Missions 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,
- constitution et présentation des plans et des éléments du dossier de permis de construire jusqu'à son obtention,
- à la demande du client, recherche d'entreprises intervenantes susceptibles de réaliser les travaux,
- assistance en vue de la signature des contrats avec les entreprises intervenantes.

#### Article 2 - Honoraire de la société ECOP :

- 5% TTC d'un budget de construction minimum soit 5% TTC de 100.000 E TTC. Pour la mission visée à l'article 1, ce coût est forfaitaire, fixe et définitif soit la somme de 5.000 E TTC (taux de TVA en vigueur au moment l'émission de la facture).

#### Article 3 - Conditions de paiement :

- 250 euros TTC à l'ouverture de votre dossier,

Le 2<sup>nd</sup> acompte ne sera versé par le Client qu'à partir du moment où les plans conviennent parfaitement à ce dernier. Avant le versement du 2<sup>nd</sup> acompte, le Client peut se désister à tout moment et pour quelque raison que ce soit, sans formalité, sans frais, ni pénalités, seuls les 250 E TTC versés par le Client à l'ouverture de dossier resteront définitivement acquis à la société ECOP. En cas de désistement, le Client s'engage à ne pas réutiliser les plans fournis qui restent la propriété d'ECOP Habitat.

- 1% TTC (soit la somme de 1.000 E TTC) à la commande définitive de l'étude (après remise de l'avant-projet définitif validé par le Client : projet de plans intérieurs et de la façade principale - avant préparation du permis de construire),
- 2% TTC (soit la somme de 2.000 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 (soit la somme de 1.750 E TTC).

#### Article 4 - Missions complémentaires :

Dans la mesure où la société ECOP n'est ni constructeur, ni entrepreneur, le Client retiendra les entreprises de son choix présentées ou non par la société ECOP pour effectuer les travaux de construction. Néanmoins, le Client pourra demander à la société ECOP de lui conseiller le maître d'œuvre avec pour mission la coordination et le suivi de chantier.

Sur simple demande, la société ECOP présentera au Client le maître d'œuvre retenu par la société ECOP et négociera le montant de ses honoraires (de 4 à 6% du montant des travaux en fonction de l'étendue de la mission).

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 maison individuelle qui a pour objet de promouvoir l'habitat écologique. La société ECOP a créé et dispose des droits de propriétés intellectuels sur le concept 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'assure aucune activité de construction ni directement ni indirectement. La société ECOP n'assure qu'une prestation de conseil, de fourniture de plans 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 préalablement 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. 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. Honoraires :** Les honoraires correspondant à la mission visée à l'article 1 des conditions particulières sont basés sur un projet de budget minimum initial défini d'un commun accord. Ils 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.

Le budget du Client est généralement supérieur au budget minimum défini d'un commun accord. Le budget minimum a été défini uniquement pour permettre de fixer les honoraires de la société ECOP. Le budget minimum ne correspond aucunement à un coût estimatif de construction du projet – ce dernier n'ayant pas encore été défini à la signature du présent contrat.

**4. Mission :** La société ECOP s'engage à effectuer les prestations prévues à l'article 1 des conditions particulières. La mission de la société ECOP est limitée à la constitution et à la présentation du permis de construire, et sur demande du client à la recherche d'entreprises intervenantes susceptibles de réaliser les travaux et éventuellement à la mise en place d'un appel d'offre. Une fois le permis de construire obtenu et le cas échéant l'appel d'offre finalisé, toutes nouvelles modifications demandées par le Client feront l'objet d'une facturation supplémentaire.

**5. Durée :** Le présent contrat est conclu pour une durée allant de ce jour jusqu'à l'obtention du 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).

**6. Droit de propriété intellectuelle :** 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'entrainera 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.

**7. Obligation des parties :** 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.

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 ... 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 resteraient acquises et les prestations déjà réalisées resteraient dues par le Client à la société ECOP.

**8. Exonération de responsabilité :** Avant l'obtention de la totalité des devis des entreprises intervenantes et des éventuels avenants aux devis, le Client est informé qu'il ne dispose d'aucune garantie sur les coûts estimatifs de construction, ceux-ci dépendant notamment des solutions de confort, des matériaux, des équipements et des entreprises intervenantes finalement retenus par le Client. Ainsi, la société ECOP ne peut être tenu responsable de la différence pouvant exister entre le coût estimatif de travaux et le coût final, ce dernier étant totalement dépendant des choix finalement retenus par le Client tant dans l'architecture, surfaces, équipements ou prestations que dans les entreprises qu'il aura choisi. 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. 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.

**9. Rapport entre le Client, la société ECOP et les entreprises intervenantes :** La société ECOP proposera au Client différentes entreprises susceptibles de réaliser les plans objets du permis de construire. 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. 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 Dommage Ouvrage. Le Client reste maître de ses décisions et signe, notamment, lui-même, les contrats proposés avec les différentes entreprises intervenantes. 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 élaboré 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.

**10. 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.

**11. Coordination et suivi de chantier :** Le Client peut demander à la société ECOP de lui conseiller un maître d'œuvre avec pour mission la coordination et/ou 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. Le maître d'œuvre est une entreprise indépendante qui dispose de sa propre assurance responsabilité civile professionnelle. Si le Client souhaite faire appel à un maître d'œuvre indépendant 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 maître d'œuvre indépendant avant le début effectif des travaux, le Client est informé qu'il devra suivre et coordonner lui-même les Entreprises intervenantes.

**12. Règlement :** En cas de retard de paiement, la société se réserve le droit de suspendre sa mission. En outre, à défaut de paiement à l'échéance de toute somme due à la société ECOP, le Client devra payer, en sus du prix et à titre de clause pénale, une somme d'un montant forfaitaire égal à 20 % des sommes restant dues en principal. Cette clause restera définitivement acquise à la société ECOP sans qu'il y ait lieu de justifier un quelconque préjudice.

**13. 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, une semaine après avoir adressé une simple 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 ».

**14. 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 cela était le cas et si le Client n'avait pas la possibilité de dégager un budget supplémentaire, la société ECOP s'engage d'ores et déjà, en cas de dépassement du budget visé par le Client, sur simple demande du Client, à réaliser de nouveaux plans qui permettraient de rentrer plus facilement dans le budget du Client. Le Client s'engage dans ce cas à réduire ses préférences 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 ne sera pas valable. Cette prestation d'ajustement des plans est une mission complémentaire exceptionnelle proposée par la société ECOP, valable uniquement en cas de dépassement du budget visé par le Client. Aucune facturation supplémentaire ne serait adressée au Client par la société ECOP pour cette prestation d'ajustement de plans.

**15. 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.