



CONTRAT DE CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE

ENTRE :

La Société **TROPIC VILLAS SARL** au capital de 1 000 000 XPF, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de la ville de Nouméa sous le n° 2011 B 1 077 536 dont le siège social est situé 12 rue de Tourville à Nouméa, représentée par l'un de ses gérants en exercice,

Désignée ci-après par les mots « **TROPIC VILLAS** »,
Ou « **le Constructeur** », d'une part,

ET :

«**Civilité_Prospect**» «**Prénom_Prospect**» «**Nom_Prospect**» situé «**Adresse_Prospect**»
«**Complément_Adresse_Prospect**» «**Code_Postal_Prospect**» à «**Ville_Prospect**».

Désignée ci-après par les mots « **Le Maître D'Ouvrage**», d'autre part

Ci-après désignés ensemble les « **Parties** » ou séparément la « **Partie** »

SOMMAIRE

CHAPITRE I : CLAUSES ADMINISTRATIVES

ARTICLE 1	OBJET DU MARCHÉ – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	P.4
ARTICLE 2	PROJET	P.4
ARTICLE 3	CONSISTANCE DES TRAVAUX	P.5
ARTICLE 4	DELAI D'EXECUTION	P.6
ARTICLE 5	MONTANT DES TRAVAUX	P.7
ARTICLE 6	MODALITES DE PAIEMENT	P.8
ARTICLE 7	PIECES CONSTITUTIVES DU CONTRAT	P.9
ARTICLE 8	RECOURS A DES INTERVENANTS	P.9
ARTICLE 9	PENALITES ET PRIMES	P.10
ARTICLE 10	ASSURANCE	P.10
ARTICLE 11	LIVRAISON - PRISE DE POSSESSION	P.11
ARTICLE 12	RELATIONS AVEC LES TIERS	P.12

CHAPITRE II : SPECIFICATIONS TECHNIQUES

ARTICLE 13	CONTROLE ET PRISE EN CHARGE DES MATERIAUX ET PRODUIT	P.13
ARTICLE 14	IMPLANTATION DES OUVRAGES	P.13
ARTICLE 15	PREPARATION ET EXECUTION DES TRAVAUX	P.13
ARTICLE 16	CONTRÔLE ET RECEPTION DES TRAVAUX	P.14

CHAPITRE III : LITIGES

ARTICLE 17	RESILIATION DU CONTRAT	P.16
ARTICLE 18	NOTIFICATIONS - ELECTION DE DOMICILE	P.17
ARTICLE 19	TRIBUNAL COMPETENT	P.17

ANNEXES :

PLANS DU PROJET
DESCRIPTIF SOMMAIRE DU PROJET
DPGF PAR CORPS D'ETAT

Il est convenu ce qui suit :

CHAPITRE I : CLAUSES ADMINISTRATIVES

ARTICLE 1 - OBJET DU MARCHÉ – EMBLEMEMENT DES TRAVAUX

Par le présent contrat (ci-après, le "**Marché**"), le **Maître d'Ouvrage** confie au **Constructeur**, qui accepte les missions de construction définies aux présentes (ci-après les « **Missions** »), en vue de la construction de d'une villa à usage d'habitation de «**Modèle**» «**Type_Maison**» selon les plans et la notice descriptive annexés (ci-après, le "**Projet**")

Le Projet est situé :

- Commune de «**Ville_Construction**»
- Lots n° : «**Adresse_Construction**» «**Complément_Adresse_Construction**»
«**CP_Construction**»

ARTICLE 2 – LE PROJET

2.1 - La transmission des documents et dossiers relatifs au Projet

Les Parties conviennent que la mission du **Constructeur** ne comprend pas les plans et le bornage du terrain.

Les Parties conviennent que la mission du **Constructeur** ne comprend pas les études de sol, celles-ci seront réalisées par un laboratoire géotechnique.

Ces éléments ont été réalisés par et sous la responsabilité exclusive du **Maître d'Ouvrage** et transmis au **Constructeur** par le **Maître d'Ouvrage**.

La responsabilité du **Constructeur** ne peut aucunement être recherchée du fait de ces documents.

Le **Maître d'Ouvrage** s'engage à informer le **Constructeur** de toutes correspondances avec l'Administration et, dès réception de l'autorisation de construire, en transmettre copie au **Constructeur** et procéder à l'affichage réglementaire sur le terrain afin de purger le recours des tiers.

La taxe communale d'aménagement est à la charge du **Maître d'Ouvrage**.

2.2 - La modification du Projet

Les parties conviennent que le Projet est susceptible d'évoluer notamment dans les cas suivants :

- modifications résultant des évolutions réglementaires et normatives,
- modifications résultant des demandes administratives, émanant notamment des services instructeurs des permis de construire,
- modifications résultant des aléas techniques imprévus (qualité du sol),
- modifications résultant d'une décision du **Maître d'Ouvrage**.

Le **Maitre d'Ouvrage** reconnaît et accepte que les modifications susmentionnées ouvrent droit à rémunération supplémentaire au bénéfice du **Constructeur**, en sus de la rémunération forfaitaire prévue à l'Article 5 ci-après.

Les Parties conviennent de se rapprocher, le cas échéant, afin de discuter de l'incidence desdites modifications sur les Missions du **Constructeur** telles que déterminées par le Marché et de convenir, d'un commun accord, du montant d'une éventuelle rémunération supplémentaire au bénéfice du **Constructeur**, en sus de la rémunération forfaitaire prévue à l'Article 5 ci-après.

Dans tous les cas, le **Constructeur** devra analyser les demandes de modifications du Projet, et en fonction de leur importance, alerter le **Maitre d'Ouvrage** :

- sur les conséquences techniques et financières qu'elles génèrent,
- sur les impacts sur le Projet en termes de planning et de rémunération qui en résultent,
- sur les moyens à mettre en œuvre pour prendre en compte ces conséquences et impacts dans l'exécution de ses différentes Missions.

En cas de travaux supplémentaires ou modificatifs, les Parties conviennent d'établir d'un commun accord un avenant au présent Marché signé par les Parties. Celui-ci devra obligatoirement préciser :

- les modifications apportées au Projet,
- les éventuelles modifications apportées (i) à la rémunération du **Constructeur** et (ii) au planning de réalisation du Projet.

L'avenant pourra prendre la forme d'un devis émanant du **Constructeur** et approuvé et signé par le **Maitre d'Ouvrage**.

Il est précisé que le **Constructeur** pourra refuser d'exécuter tous travaux supplémentaires et/ou modificatifs :

- en cas d'impossibilité de nature réglementaire et/ou légale,
- en cas d'impossibilité liée au respect de règles de l'art impératives de la profession du **Constructeur**,
- en cas de désaccord entre les Parties sur les termes de l'avenant au Marché prévu ci-avant.

Il est en outre précisé que les travaux de fondation profonde (au-delà de l'ancrage minimum – 50cm) feront l'objet de travaux supplémentaires auxquels ne pourra s'opposer le **Maitre d'Ouvrage**. Il en est de même pour les sols rocheux devant faire l'objet d'un brise-roche.

ARTICLE 3 – CONSISTANCE DES TRAVAUX

L'engagement du **Constructeur** porte sur la construction d'une villa «**Modèle**» «**Type_Maison**» telle que celles-ci apparaissent sur les plans et sont décrites dans l'annexe «**descriptif sommaire**».

Les travaux comprennent la réalisation des lots suivants :

- Terrassement : Compris / Non compris
- Voiries : Compris / Non compris
- Fondations spéciales : **Non compris** ; Réalisation au mètre selon préconisation de l'étude de sol
- Assainissement et Réseaux Compris / Non compris
- Gros Œuvre
- Charpente / Couverture
- Électricité
- Plomberie

- Menuiserie extérieure
- Menuiserie intérieure
- Plâtrerie
- Revêtement de sol
- Revêtement des murs
- Espace Vert et Aménagement extérieur : Compris / Non compris

Le montant du contrat est réputé comprendre les dépenses et marges du **Constructeur** pour l'exécution des travaux qui lui sont confiés.

Avant le début des travaux, le **Maitre d'Ouvrage** fera mettre en place, à ses frais et sous sa responsabilité exclusive, un compteur d'eau en bordure du lot sur lequel le Projet doit être réalisé, ainsi qu'un compteur électrique de chantier.

Le **Maitre d'Ouvrage** prendra à sa charge les coûts des branchements définitifs OPT-CDE-EEC.

Si par extraordinaire, le **Constructeur** devait faire l'avance aux lieux et place du **Maitre d'Ouvrage** des frais d'installation desdits compteurs d'eau et d'électricité, ainsi que du règlement des consommations d'eau et d'électricité afférentes, le **Maitre d'Ouvrage** rembourse, à première demande, au **Constructeur** l'ensemble des frais exposés par le **Constructeur** (i) pour l'installation desdits compteurs d'eau et d'électricité et (ii) pour le règlement des consommations d'eau et d'électricité afférentes.

La responsabilité du **Constructeur** ne pourra aucunement être recherchée si la date de commencement des travaux, telle que prévue aux présentes, ne pouvait être respectée du fait du retard dans l'exécution de ces mises en place par le **Maitre d'Ouvrage**.

ARTICLE 4 - DELAI D'EXECUTION

Les travaux seront réalisés en 1 tranche.

Le délai de réalisation des travaux, tel que défini aux présentes, est fixé à **8 (huit) mois** à compter de l'ordre de service de démarrer les travaux adressé au **Constructeur** par le **Maitre d'Ouvrage** par courrier remis en main propre contre émargement ou par lettre recommandée avec accusé de réception, la date de première présentation faisant foi.

Le **Maitre d'Ouvrage** s'engage à ordonner le démarrage des travaux dès la réalisation cumulative des trois conditions suivantes :

- Transmission du permis de construire au **Constructeur** :
 - o *Le **Maitre d'Ouvrage** prendra soin de s'assurer que le permis de construire est définitif. C'est-à-dire une absence de recours des tiers pendant les 3 (trois mois) d'affichage ou de retrait administratif*
- Obtention d'un financement bancaire dédié à la réalisation des travaux
- Confirmation de la propriété de l'assiette foncière du projet

Le **Maitre d'Ouvrage** devra justifier au constructeur de la réalisation de ces trois conditions par la production des documents idoines.

Le **Maitre d'Ouvrage** s'engage à ordonner le démarrage des travaux dans un délai de 30 jours calendaires à compter de la réalisation du plus tardif de ces trois événements.

Toutefois, les Parties conviennent que le délai de réalisation des travaux sera augmenté :

- des jours d'intempérie lorsque sont dépassées les intensités limites suivantes :
 - ✓ pluie 20 mm en 24 heures



- ✓ vents 70 km/h
- les lendemains et surlendemain des intempéries constatées au cours desquels sera constatée une impossibilité de travailler
- des jours de retard dus à des causes de force majeure (grève, approvisionnement...) telle que définie ci-après ;
- en cas de modifications apportées par le **Maître d’Ouvrage** aux Missions du **Constructeur** telles que prévues aux présentes ;
- en cas de travaux modificatifs et/ou supplémentaires non prévus par le Marché.

Il y a cas de force majeure chaque fois qu'un événement imprévisible, irrésistible et extérieur entrave, retarde ou empêche celle-ci d'exécuter l'une ou quelconque des obligations auxquelles elle est tenue par le Marché, ceci sans qu'il y ait faute ou négligence de la part de ladite Partie.

En cas de survenance d'un cas de force majeure, la Partie dont les obligations, au titre du Marché, sont affectées, (i) informera dans les huit (8) jours l'autre Partie en lui fournissant l'ensemble des justificatifs établissant la réalité du cas de force majeure et (ii) fera le nécessaire pour remédier sans délai à la situation ainsi créée en prenant les mesures adaptées.

Aucune des Parties ne pourra être tenue responsable du non-respect des termes et conditions du Marché lorsque ladite Partie a été entravée, retardée ou empêchée de se conformer à ces termes et conditions par la survenance d'un événement constituant un cas de force majeure qu'elle a notifié conformément au présent article ; dans un tel cas, le délai imparti pour l'exécution des obligations concernées sera augmenté

de la durée pendant laquelle le cas de force majeure aura entravé, retardé ou empêché la Partie concernée dans l'exécution du Marché.

En tout état de cause, les Parties conviennent, en cas de survenance d'un cas de force majeure, de se rapprocher afin de déterminer ensemble les incidences effectives sur le Projet, sur le respect des délais du planning et les suites à donner au Marché.

ARTICLE 5 - MONTANT DES TRAVAUX

Le montant des travaux est établi forfaitairement d'un commun accord entre le **Maître d’Ouvrage** et le **Constructeur** conformément au cadre de la Décomposition du Prix Global et Forfaitaire par lots (D.P.G.F), aux plans, au descriptif sommaire annexés aux présentes, (Ci-après, le "**Montant des Travaux**") et s'établit suivant le D.P.G.F. à la somme de :

Villa «Modèle» «Type_Maison»: FCFP HT

en lettres :.....Francs pacifiques Hors Taxe

Ce montant est ferme et définitif, non révisable, non actualisable.

Le montant du forfait représente la valeur des constructions, fournitures et travaux d'installation et de mise en ordre de marche d'après les descriptifs et les plans de conception, y compris toutes dépenses annexes ci-après, ainsi que les dessins d'exécution, les métrés, attachements, situations, les détails et les finitions considérés comme faisant partie des règles de l'art sans qu'il soit besoin de les décrire plus explicitement.

Les Parties conviennent que le **Montant des Travaux** est prévu Hors Taxe et n'inclut pas la Taxe Sur les Services (TSS) au taux légal applicable à la date de signature du présent Marché, à savoir 5 %.

Le **Maître d’Ouvrage** s'engage donc à supporter le coût de la TSS calculée sur le Montant des Travaux Hors Taxe.



Si le taux de la TSS venait à augmenter ou si une taxe venait à remplacer la TSS à un taux supérieur à celui actuellement applicable, l'augmentation sera financièrement supportée par le **Maître d'Ouvrage** qui s'y oblige.

En outre, le **Maître d'Ouvrage** s'acquittera en sus des sommes dues au **Constructeur** de l'ensemble des taxes et impôts afférents au Projet, tels que :

- Taxe communale d'aménagement (TCA),
- Taxes de raccordement au réseau d'alimentation en eau,
- Frais de branchement et extension des réseaux EU-EV jusqu'en limite de propriété
- Frais de branchement, raccordement et extension du réseau électrique jusqu'en limite de propriété
- Frais de branchement, raccordement et extension au réseau télécom
- Taxe sur les services (TSS),
- Impôts fonciers,
- Etc.

Le Montant des Travaux sera payé par le **Maître d'Ouvrage** selon l'échéancier prévu ci-après.

ARTICLE 6 – MODALITE DE PAIEMENT

Le **Maître d'Ouvrage** s'acquittera des sommes dues au **Constructeur** selon l'échéancier suivant :

		<i>HT</i>	<i>TTC</i>
	MONTANT TOTAL DU CONTRAT DE CONSTRUCTION		0 F
APPEL DE FONDS	DÉTAILS	MONTANT HT	MONTANT TTC
1%	À la signature des présentes (comprenant la préparation des plans du permis de construire)	0 F	0 F
4%	À l'obtention du financement	0 F	0 F
10%	À l'ordre de service de démarrer les travaux	0 F	0 F
20%	À l'achèvement des semelles ou longrines	0 F	0 F
20%	Au démarrage de la charpente	0 F	0 F
20%	À la mise hors d'air	0 F	0 F
10%	À l'achèvement des cloisons	0 F	0 F
10%	Au démarrage des peintures	0 F	0 F
5%	À la remise des clefs	0 F	0 F

Chaque échéance du paiement sera exigible à réception de la facture correspondante par le **Maître d'Ouvrage**, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception par le **Constructeur**, la date d'envoi faisant foi, soit remise en main propre contre émargement, la date de l'émargement faisant foi.

Les sommes seront libérées par le **Maître d'Ouvrage** sur présentation de la facture par le **Constructeur** dans un délai de sept (7) jours calendaires, suivant l'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception ou la date de l'émargement, sauf la première et dernière situation, qui sera payée par le **Maître d'Ouvrage** par la remise d'un chèque à l'ordre du **Constructeur** lors de la remise des clés

Les sommes dues seront portées au crédit du compte :

Compte ouvert au nom de	Tropic Villas
Banque	Société Générale Calédonienne de Banque
Code banque	18 319
Code guichet	06711
N° de compte	86014316000
Clé	72

La modification du Montant des Travaux faisant suite à une modification du Projet ou à une demande de travaux supplémentaires et/ou modificatifs devra faire l'objet avant toute exécution des Missions modifiées ou travaux supplémentaires et/ou modificatifs :

- soit d'un avenant signé à la présente convention contenant les nouvelles modalités financières acceptées par les Parties, tel que prévu à l'Article 2 ci-avant,
- soit le cas échéant et à titre exceptionnel d'une prévision de rémunération envoyée au **Maître d'Ouvrage**, expressément acceptée par le **Maître d'Ouvrage**.

En outre, les Parties conviennent d'un commun accord, qu'en cas d'augmentation de plus de cinq (5) % du prix d'un des matériaux de construction, le **Constructeur** sera fondé à établir une facture pour le surcout engendré et l'adresser au **Maître d'Ouvrage** pour règlement dans les conditions prévues aux présentes.

ARTICLE 7 – PIÈCES CONSTITUTIVES DU CONTRAT

Les pièces contractuelles sont les suivantes :

A. Pièces Particulières

En cas de contradictions ou de différences, les pièces prévalent dans l'ordre où elles sont énumérées ci-dessous :

- ✓ Le présent contrat
- ✓ Le descriptif sommaire
- ✓ Les dossiers de plans de la villa
- ✓ Le DPGF

B. Pièces Générales

Les documents applicables sont ceux en vigueur au premier jour du mois de la date de remise des offres.

- ✓ Les pièces administratives applicables aux marchés de travaux de bâtiment faisant l'objet de marché privés (NFP 03.001)
- ✓ Les pièces techniques applicables aux marchés
- ✓ Cahier des Clauses et Règles de calcul des Documents Techniques Unifiés (DTU)
- ✓ Cahier des Clauses Spéciales
- ✓ Normes Françaises en vigueur énumérées ou non dans les pièces techniques

ARTICLE 8 : RECOURS A DES INTERVENANTS

8.1 Contrôles Techniques

Les travaux font l'objet de contrôles techniques effectués par un bureau spécialisé. Cette prestation est à la charge du **Constructeur**.

Toutefois, le **Constructeur** ne pourra être tenu responsable des fautes, négligences et/ou omissions que pourraient commettre les contrôleurs techniques dans l'exercice de leurs missions,

8.2 Désignation des sous-traitants

Pour la réalisation des travaux, le **Constructeur** peut s'il le juge nécessaire faire appel à des entreprises sous-traitantes.

Le **Maître d'Ouvrage** déclare ne pas s'opposer à l'engagement d'entreprises sous-traitantes par le **constructeur**.

ARTICLE 9 – PENALITES

9.1 Pénalités pour retard

Les dispositions suivantes sont appliquées en cas de retard dans l'exécution des travaux, comparativement à la date de livraison.

Les retenues pour pénalités par jour calendaire de retard seront forfaitaires. Elles seront égales, par jour calendaire de retard à cinq mille (5 000) francs Cfp par villa.

9.2. Délais et modalités pour la remise des documents conformes à l'exécution

Le dossier des ouvrages exécutés (DOE) ou plans de recollement sera remis par le **Constructeur** au **Maître de l'Ouvrage** dans un délai de six (6) mois après la livraison des ouvrages. La non remise des DOE ne fera pas obstacle à la réception.

Ce dossier contiendra :

- ✓ un exemplaire papier de la collection complète, en vue de l'exploitation des ouvrages, des plans d'ensemble et de détail conformes à l'exécution ainsi que des notices des matériels mis en œuvre,
- ✓ les références des matériaux et matériels mis en œuvre.

Il est stipulé que le **Constructeur**, pour toute remise de ces documents au-delà d'un délai de 6 mois après la réception des ouvrages, s'expose à l'application d'une pénalité de cinq mille (5 000) francs Cfp par jour de retard.

ARTICLE 10 – ASSURANCE

10.1 Responsabilité et assurance professionnelle du Constructeur

D'une façon générale, le **Constructeur** assume, dès la signature des présentes, les responsabilités découlant des lois, règlements et normes en vigueur en Nouvelle-Calédonie, dans les limites des missions qui lui sont confiées. Il ne peut donc être tenu responsable, de quelque manière que ce soit, et en particulier

solidairement, des dommages imputables aux seules actions ou omissions du **Maître d'Ouvrage** ou en cas d'immixtion du **Maître d'Ouvrage** dans la réalisation du Projet.

Le **Constructeur** est assuré contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle. L'attestation d'assurance professionnelle du **Constructeur** est transmise au **Maître d'Ouvrage** à première demande.

10.2 Assurance du Maître d'Ouvrage

En outre, lorsque le Projet sera hors d'air hors d'eau, c'est à dire lorsque les couvertures et menuiseries seront réalisées, le **Maître d'Ouvrage** fera son affaire de la souscription auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable d'une assurance le garantissant contre les risques de catastrophes naturelles (cyclone, etc.), dégâts des eaux, incendie, etc., de sorte que le **Constructeur** ne soit jamais inquiété de ce chef.

Le **Maître d'Ouvrage** adressera au **Constructeur** par lettre recommandée avec accusé de réception la copie de l'attestation d'assurance souscrite, à première demande.

10.3 Assurance décennale

Le **constructeur** souscrira au nom et pour le compte du **Maître d'Ouvrage**, qui l'accepte une assurance en garantie décennale. Les frais afférents sont à la charge du **Constructeur**.

Le **Constructeur** remettra au **Maître d'Ouvrage** l'ensemble des documents afférents à l'assurance décennale après le complet règlement de la dernière tranche du Marché et dans un délai maximum de six (6) mois suivant la date de livraison telle que définie aux présentes.

ARTICLE 11 – LIVRAISON - PRISE DE POSSESSION

Lorsque le **Constructeur** estime les ouvrages objets du présent contrat en voie d'achèvement, il convoque le **Maître d'Ouvrage** à une visite de pré réception des ouvrages par courrier recommandé avec accusé de réception ou contre émargement au moins dix (10) jours avant la tenue de ladite visite de pré-réception.

A l'issue de la visite de pré réception un procès-verbal est dressé de manière contradictoire. Ce procès-verbal dresse la liste des défauts que doit corriger le **Constructeur**. Le **Constructeur** procède alors aux corrections nécessaires.

Lorsque les travaux sont achevés, le **Constructeur** organise une visite de réception des ouvrages. Un procès-verbal contradictoire est dressé, il fait état éventuellement des derniers défauts constatés par le **Maître d'Ouvrage**.

Le **Maître d'Ouvrage** peut alors soit :

- ✓ Prononcer la réception des ouvrages avec réserves. Il prend alors possession des ouvrages, le **Constructeur** et le **Maître d'Ouvrage** conviennent ensemble du délai dans lequel le **Constructeur** doit lever les réserves. Durant ce délai, le **Maître d'Ouvrage** s'oblige à faciliter l'accès des ouvrages au **Constructeur**.
- ✓ Prononcer la réception des ouvrages sans réserve, il prend alors possession des ouvrages.

En tout état de cause, la réception met fin aux Missions du **Constructeur** et transfère la garde de l'ouvrage du **Constructeur** au **Maître d'Ouvrage**.

Toutefois, le **Maître d'Ouvrage** ne pourra toutefois jouir de la maison et les clés ne lui seront remises qu'après le règlement complet de toutes les tranches de paiements du Montant des Travaux, telles que prévues aux présentes et de toutes les sommes qui pourraient être dues par le **Maître d'Ouvrage** au **Constructeur** en vertu du présent Marché.

ARTICLE 12 – RELATIONS AVEC LES TIERS

12.1 Relations avec le public

Sauf mission complémentaire confiée au **Constructeur**, le **Maître d'Ouvrage** consulte et informe les usagers, les voisins et le public. Il assume l'ensemble des tâches qui en découlent. Préalablement à toute intervention sur le site, il fait procéder aux éventuels constats nécessaires (constat d'huissier, référé préventif...) et à l'affichage du permis de construire initial et/ou modificatif sur le site.

12.2 Relations avec les administrations et les services publics

Le **Maître d'Ouvrage** signe les pièces préparées par le **Constructeur**, il établit et transmet les demandes aux services intéressés. Il en suit l'instruction, transmet au **Constructeur** le résultat de ses démarches, lui fait part des observations formulées, lui donne copie intégrale des demandes présentées et des autorisations délivrées.

Le **Constructeur** assiste le **Maître d'Ouvrage** dans ses relations avec les services administratifs ou publics, y compris l'établissement des documents nécessaires à la déclaration d'ouverture de chantier, la déclaration d'achèvement des travaux et à l'obtention du certificat de conformité.

A ce titre, les parties conviennent que la responsabilité du **Constructeur** ne pourra, en aucun cas, être recherchée du fait de l'établissement et/ou l'obtention et/ou la non-obtention des documents administratifs liés à la vie du chantier, tels que ceux énumérés ci-dessus, en l'absence de faute directement imputable au **Constructeur**.

12.3 Recours éventuel à des spécialistes

Si le **Maître d'Ouvrage** décide de confier des missions spécifiques à des spécialistes, il passe avec ceux-ci des contrats séparés.

Le **Constructeur** peut déconseiller le choix de l'un d'entre eux si le professionnel concerné ne lui paraît pas présenter une qualification, des garanties ou une assurance professionnelle suffisante et adaptée.

Le **Constructeur** s'assure de la conformité des études des spécialistes au projet architectural mais n'en exerce pas la vérification technique.

Le **Constructeur** peut sous-traiter une partie de sa mission dans les conditions édictées à l'article 8.2.

CHAPITRE II : SPECIFICATIONS TECHNIQUES

ARTICLE 13 – CONTROLE, PRISE EN CHARGE DES MATERIAUX ET PRODUITS

Le **Constructeur** s'engage à édifier ou à faire édifier le Projet selon les règles de l'art applicables à sa profession, suivant les prescriptions du descriptif sommaire et ses avenants éventuels et selon les règles de l'art. Il est précisé que tous les éléments constitutifs du Projet répondent aux exigences spécifiques, particulièrement aux études de sols, aux études béton armé, aux exigences spécifiques des cyclones tropicaux.

Les travaux réalisés par le **Maître d'Ouvrage** ne devront être d'aucune gêne, ni dans l'exécution, ni dans l'avancement des travaux du **Constructeur**.

Le **Maître d'Ouvrage** ne saura en aucun cas intervenir directement auprès du personnel de chantier, son seul interlocuteur sera le représentant du **Constructeur**.

Les pièces techniques fixe la provenance des matériaux, produits et composants de construction dont le choix n'est pas laissé au **Constructeur** ou n'est pas déjà fixé par les pièces générales constitutives du Marché, ou déroge aux dispositions des dites pièces.

Les pièces techniques définissent les compléments et dérogations à apporter aux dispositions des pièces administratives concernant les caractéristiques et qualités des matériaux, produits et composants de construction à utiliser dans les travaux, ainsi que les modalités de leurs vérifications, essais et épreuves, tant quantitatives que qualitatives sur le chantier.

ARTICLE 14 – IMPLANTATION DES OUVRAGES

14.1 Piquetage général

Le piquetage général sera conforme au permis de construire.

14.2 Piquetage spécial des ouvrages souterrains et enterrés

L'implantation des réseaux enterrés devra être conforme aux exigences des concessionnaires, aux permis de construire et aux éventuels règlements de lotissement ou copropriété.

ARTICLE 15 – PREPARATION ET EXECUTION DES TRAVAUX

15.1 Période de préparation

La période de préparation est de un (1) mois, elle est comprise dans les délais d'exécution du contrat. Elle commence à courir à compter de la notification de l'ordre de service adressée par le **Maître d'Ouvrage** au **Constructeur**.

Cette période comprend :

- ✓ le schéma d'organisation du chantier et le plan des installations de chantier et de sécurité et d'hygiène,
- ✓ le calendrier contractuel d'exécution des travaux établi dans le cadre du calendrier général,
- ✓ l'échéancier de la présentation des échantillons,
- ✓ les plans d'exécution (études et notes de calcul), visés sans réserve par l'organisme de contrôle.

15.2 Frais de chantier sont à la charge du Constructeur

Le Constructeur obtient les autorisations d'utilisation éventuelle du domaine public et en règle les frais s'y afférent.

Si nécessaire, le **Constructeur** installe et aménage le bureau de chantier sur site.

15.3. Plans d'exécution – Note de calcul – Etudes de détails

Le Constructeur dispose des documents ci-après :

- ✓ Le dossier de plans de la villa,

Le Constructeur prend à sa charge :

- ✓ Les modalités de diffusion (nombre d'exemplaires et destinataires) des plans,
- ✓ Les coûts associés à l'exécution des plans d'exécution des ouvrages,
- ✓ Les coûts associés aux missions des bureaux de contrôle.

ARTICLE 16 – CONTROLE ET RECEPTION DES TRAVAUX

16.1 Essais et contrôles des ouvrages en cours de travaux

Les essais et contrôles d'ouvrages ou parties d'ouvrages prévus par les fascicules intéressés des pièces techniques seront réalisés par **le Constructeur** ou tout organisme dûment agréé. Tous les frais en découlant seront à la charge du **Constructeur** (y compris transport des échantillons).

Le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de faire effectuer des essais et contrôles en sus de ceux définis par le Marché.

Si les résultats de ces essais sont favorables, ils seront à la charge du **Maître d'Ouvrage**, dans le cas contraire, ils seront à la charge du **Constructeur**.

16.2 Réception

Le Constructeur avisera le **Maître d'Ouvrage** de l'achèvement des travaux. Il sera alors procédé à la réception des travaux selon les modalités prévues au chapitre I.

Il est expressément précisé que les délais inhérents aux concessionnaires ne pourront être imputés au **Constructeur**. Les Parties conviennent que la réception pourra être prononcée sans ces éléments sous réserve du bon fonctionnement des installations.

16.3 Entretien pendant le délai de garantie

Pendant le délai de garantie, **le Constructeur** devra procéder à ses frais, à la remise en état de toutes les parties qui deviendraient défectueuses.

16.4 Prise de possession anticipée de certains ouvrages

Avant toute réception anticipée ou définitive des ouvrages, **le Constructeur** reste responsable de ces ouvrages, y compris en cas de dégradations commises par des tiers.

Le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de prendre possession de certains ouvrages avant l'achèvement complet des travaux.

Cette prise de possession est précédée d'une réception partielle contradictoire entre le **Constructeur** et le **Maître d'Ouvrage** donnant lieu à l'établissement d'un état des lieux détaillé contradictoire.

16.5 Documents fournis après exécution

Le Constructeur s'oblige à fournir, dans un délai de six (6) mois après la livraison des ouvrages, au **Maître d'Ouvrage** les documents suivants :

- ✓ L'ensemble des plans de récolement
- ✓ Le rapport de fin de chantier du bureau de contrôle,

Dans le cas où **Le Constructeur** a pour mission la réalisation des assainissements (système individualisé ou raccordement à un exutoire existant hors gestion des eaux pluviales de l'entrée charretière)

- ✓ La fourniture de la conformité assainissement

Dans le cas où **Le Constructeur** a pour mission la réalisation des voiries (comprenant le raccord sur voie public)

- ✓ La conformité des entrées charretières

La conformité générale est délivrée par les services instructeurs du permis de construire à l'issue d'une visite du site et de la fourniture des deux précédents documents ci-dessus.

16.6 Période de parfait achèvement

La période de parfait achèvement est de UN (1) an pour tous les ouvrages à compter de la date d'effet de la réception.

16.7 Contrôle technique des travaux

Les frais de contrôle technique découlant de l'obligation d'assurance sont à la charge du **Constructeur**.

CHAPITRE III : LITIGES

ARTICLE 17 : RESILIATION DU CONTRAT

17.1 Résiliation pour juste motif

Le **Maître d'Ouvrage** ou le **Constructeur** pourra résilier de plein droit et sans délai le contrat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal :

- en cas de force majeure dûment constaté rendant impossible la poursuite du projet,
- si l'autre partie se trouve en situation de défaillance dûment constatée (les cas de défaillance sont ceux qui entraînent l'incapacité juridique totale ou partielle, définitive ou temporaire, et notamment le redressement et la liquidation judiciaires, ainsi que la déconfiture, la liquidation amiable ou la cessation d'activité),
- En cas d'abandon du projet par le **Maître d'Ouvrage**, pour une cause indépendante de sa volonté et sans faute du **Constructeur** (recours contre ou non obtention d'une quelconque autorisation administrative nécessaire à la réalisation du projet, décision politique, etc.), dans ce cas, le contrat sera résilié de plein droit et sans indemnité, dès réception par le **Constructeur** du courrier recommandé de notification de résiliation, envoyé par le **Maître d'Ouvrage** avec demande d'avis de réception postal.

Toutefois les frais engagés par le **Constructeur** afin de préparer les plans et le permis de construire seront dus, encaissés et non restitués par le **Constructeur** pour la somme forfaitaire de 150 000 FXPF TTC, confère Article 6 des présentes.

17.2 Résiliation pour manquement aux obligations, missions et délais

- **Résiliation par le Maître d'Ouvrage**

En cas de manquement du Constructeur dans la réalisation de ses Missions, le Maître d'Ouvrage adressera au Constructeur une lettre recommandée avec accusé de réception l'informant des manquements dûment constatés aux Missions du Constructeur, l'enjoignant de satisfaire à ses obligations au titre du Marché et rappelant le bénéfice de la présente clause.

A défaut de réponse dans un délai de trente (30) jours calendaires, le contrat sera résilié, de plein droit, si bon semble au Maître d'Ouvrage, sans qu'il soit besoin d'une quelconque action judiciaire.

- **Résiliation par le Constructeur**

Pour sa part, le Constructeur pourra résilier le contrat si le Maître d'Ouvrage ne procède pas au paiement de sa rémunération dans les conditions prévues ci-après.

Dans ce cas, le Constructeur aura droit au paiement des sommes dues en fonction de l'avancement du Projet, ainsi qu'à une indemnité arrêtée à 15 % des sommes restant dues.

Il est toutefois précisé que le Constructeur pourra au choix :

1. Suspendre l'exécution de ses missions :

La suspension de ses Missions peut être demandée par le **Constructeur** si, du fait du **Maître d'Ouvrage**, et notamment en cas de retard dans le règlement des honoraires dus ou du fait d'événements extérieurs mettant en cause le déroulement du projet, sa mission ne peut se poursuivre dans les conditions du présent contrat.

En cas de retard dans le règlement des sommes dues, la suspension ne peut intervenir qu'après mise en demeure restée infructueuse dans les quinze (15) jours calendaires suivant la date d'envoi de la mise en demeure faisant foi. Sauf accord entre les parties, à défaut de paiement des sommes dues par le **Maître d'Ouvrage**, dans un délai de 60 jours suivant la réception de la notification de la suspension, le contrat est réputé résilié de plein droit, si bon semble au **Constructeur**, sans qu'il soit besoin d'une quelconque action judiciaire.

2. Résilier le Contrat :

Si le **Constructeur** souhaite procéder à la résiliation du contrat, il devra au préalable mettre en demeure le **Maître d'Ouvrage** par courrier recommandé avec avis de réception postal de procéder au paiement de sa rémunération. Il devra rappeler le bénéfice de la présente cause.

A défaut de réponse dans un délai de dix (10) jours calendaires, le contrat sera résilié, de plein droit, si bon semble au **Constructeur**, sans qu'il soit besoin d'une quelconque action judiciaire.

En tant que de besoin, il est précisé que cette faculté de résiliation ne pourra être mise en œuvre par le **Constructeur**, notamment si la suspension du paiement de la rémunération trouve son origine dans les manquements du **Constructeur** tel que prévus au présent contrat.

ARTICLE 18 – NOTIFICATIONS - ELECTION DE DOMICILE

Les Parties soussignées élisent domicile à l'adresse mentionnée en tête des présentes.

Toutes notifications ou communications auxquelles le **Maître d'Ouvrage** et/ou le **Constructeur** entendent donner date certaine, seront faites par écrit, datées et signées, et adressées soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, soit par remise en main propre contre récépissé, soit encore par télécopie ou email confirmé par lettre. La date de première présentation de la lettre recommandée ou du récépissé est retenue comme date de notification ou de communication.

ARTICLE 19 – TRIBUNAL COMPETENT

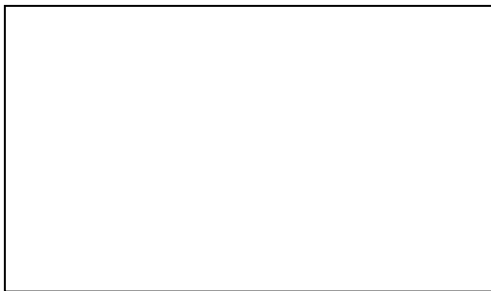
Les litiges qui n'auront pas pu être réglés par arbitrage amiable seront portés devant le tribunal de NOUMEA.

Tous les litiges auxquels le Marché pourrait donner lieu, notamment en ce qui concerne sa validité, son interprétation, son exécution ou sa résiliation, seront soumis au droit français.

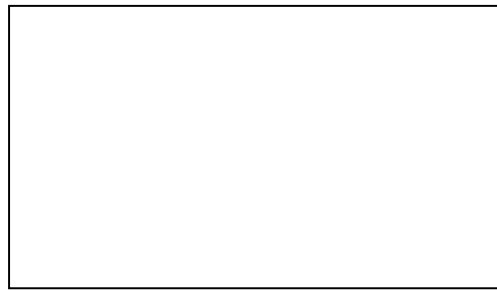
Nouméa le :

J'affirme, sous peine de résiliation ultérieure du contrat à mes torts exclusifs, que la société pour laquelle j'interviens ne tombe pas sous le coup de l'article 50 modifié de la loi 52.401 du 14 avril 1953 modifié par l'article 56 de la loi 78.753 du 17 juillet 1978.

Le Maître d'ouvrage (1):



TROPIC VILLAS (1):



- (1) Le nom de la personne ayant apposé sa signature sera reproduit en lettres capitales sous sa signature qui sera précédée de la mention « Lu et Approuvé ».

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1 : Plan du projet

ANNEXE 2 : Descriptif sommaire du projet

ANNEXE 3 : Devis