

|  |
| --- |
| **QIIRO vous propose des modèles de documents juridiques éprouvés, à jour des dernières réformes et réglementations en vigueur. Néanmoins nos modèles restent généraux et nécessitent d’être adaptés.** **En cas de doute sur la rédaction ou les conséquences juridiques de l’un de nos modèle de documents, nous vous recommandons l’accompagnement par un professionnel du droit.**  |

Contrat de promotion immobilière

Entre les soussignées :

* *Pour les personnes morales :*

La société ou l’entreprise individuelle *(nom de la société ou de l’entreprise individuelle et forme sociale, exemple : SA, SARL, SASU...*), au capital de *(montant du capital social)* euros, dont le siège social est situé (*adresse du siège social*), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de *ou* au Répertoire des métiers de (*lieu d'immatriculation*) sous le numéro *(numéro d’immatriculation)*.

***Option 1. -*** Prise en la personne de son représentant légal, Monsieur *ou* Madame *(Nom, Prénoms, le cas échéant indiquer le nom de jeune fille)* demeurant *(adresse)* *ou* domicilié(e) audit siège.

***Option 2. -*** Représentée par Monsieur *ou* Madame *(Monsieur ou Madame Nom, Prénoms, le cas échéant indiquer le nom de jeune fille)*, en qualité de *(qualité du représentant, exemple : président, directeur, gérant…),* spécialement habilité(e) aux fins des présentes en vertu de *(préciser la nature et la date de l’acte d’habilitation, à joindre en annexe éventuellement).*

* *Pour les personnes physiques :*

Monsieur *ou* Madame *(Nom, Prénoms, le cas échéant indiquer le nom de jeune fille)*, né(e) *(date)* à *(lieu)*, demeurant à *(adresse complète)*, de nationalité *(préciser la nationalité)*, exerçant la profession *(préciser la profession)*, *le cas échéant :* immatriculé(e) au Registre du commerce et des sociétés de *ou* au Répertoire des métiers de (*lieu d'immatriculation*) sous le numéro *(numéro d’immatriculation).*

Ci-après désignée “ **Le Maître de l’ouvrage** ”,

d'une part,

et,

* *Pour les personnes morales :*

La société ou l’entreprise individuelle *(nom de la société ou de l’entreprise individuelle et forme sociale, exemple : SA, SARL, SASU...*), au capital de *(montant du capital social)* euros, dont le siège social est situé (*adresse du siège social*), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de *ou* au Répertoire des métiers de (*lieu d'immatriculation*) sous le numéro *(numéro d’immatriculation)*.

***Option 1. -*** Prise en la personne de son représentant légal, Monsieur *ou* Madame *(Nom, Prénoms, le cas échéant indiquer le nom de jeune fille)* demeurant *(adresse)* *ou* domicilié(e) audit siège.

***Option 2. -*** Représentée par Monsieur *ou* Madame *(Monsieur ou Madame Nom, Prénoms, le cas échéant indiquer le nom de jeune fille)*, en qualité de *(qualité du représentant, exemple : président, directeur, gérant…),* spécialement habilité(e) aux fins des présentes en vertu de *(préciser la nature et la date de l’acte d’habilitation, à joindre en annexe éventuellement).*

* *Pour les personnes physiques :*

Monsieur *ou* Madame *(Nom, Prénoms, le cas échéant indiquer le nom de jeune fille)*, né(e) *(date)* à *(lieu)*, demeurant à *(adresse complète)*, de nationalité *(préciser la nationalité)*, exerçant la profession *(préciser la profession)*, *le cas échéant :* immatriculé(e) au Registre du commerce et des sociétés de *ou* au Répertoire des métiers de (*lieu d'immatriculation*) sous le numéro *(numéro d’immatriculation).*

Ci-après désignée “ **Le Promoteur** ”,

d'autre part,

**IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ CE QUI SUIT :**

Les parties déclarent :

- ne pas et n'avoir jamais été en état de faillite, règlement judiciaire, liquidation des biens, redressement ou liquidation judiciaires ou cessation de paiement ;

- ne pas se trouver dans une situation ou soumis à une mesure quelconque de nature à restreindre leur capacité ou leur pouvoir ;

- ne pas tomber sous le coup des interdictions prévues par les articles L. 241-3 et L. 241-4 du Code de la construction et de l'habitation.

**IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :**

**Article 1 - Législation**

Le présent contrat est un contrat de promotion immobilière régi par les dispositions des articles 1831-1 à 1831-5 du Code civil reproduits sous les numéros L. 221-1 à L. 221-6 du Code de la construction et de l'habitation.

**Article 2 - Objet du contrat**

Aux termes du présent contrat le Promoteur s'oblige envers le Maître de l'ouvrage à :

- Faire procéder, pour un prix convenu, à la construction d'un immeuble à usage professionnel défini à l'article 6 du présent contrat, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, au nom et pour le compte du Maître de l'ouvrage.

- Procéder ou faire procéder, moyennant une rémunération convenue, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet.

**Article 3 - Pouvoirs**

Le présent contrat emporte pouvoir pour le Promoteur de conclure les contrats, recevoir les travaux, liquider les marchés et généralement celui d'accomplir, à concurrence du prix global convenu, au nom du Maître de l'ouvrage, tous les actes qu'exige la réalisation du programme, à l'exception des emprunts ou des actes de disposition qui devront faire l'objet d'un mandat spécial.

Conformément aux dispositions de l'article 1831-2, dernier alinéa, du Code civil, le Maître de l'ouvrage est tenu d'exécuter les engagements contractés en son nom par le Promoteur en vertu des pouvoirs que celui-ci tient de la loi ou de la convention.

**Article 4 - Description du terrain**

La construction décrite à l'article 6 ci-après dont la réalisation fait l'objet des présentes sera édifiée aux conditions relatées aux clauses et annexes du présent contrat sur un terrain situé à *(adresse du terrain)*, figurant au cadastre de la commune de *(nom de la commune)*, sous la section *(section cadastre)*, numéro *(numéro cadastre)*, pour une superficie de *(superficie du terrain)*, la surface réelle de ce terrain est de *(surface de terrain)* m2.

Le terrain ci-dessus désigné appartient au Maître de l'ouvrage pour avoir été acquis par lui aux termes d'un acte de vente reçu par Me *(nom du notaire)*, notaire à *(ville du notaire)*, le *(date de l’acte de vente)*.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de *(ville du bureau des hypothèques)*, le *(Date de publication de l’acte)*, numéro *(numéro de publication)*.

Une copie de cet acte a été remise au Promoteur.

Le Maître de l'ouvrage déclare qu'il n'a personnellement conféré ni laissé acquérir sur ledit terrain aucune servitude de quelque nature que ce soit et qu'à sa connaissance, ce terrain n'est grevé d'aucune servitude.

***Ou si le maître d’ouvrage n’a pas encore la propriété du terrain* :**

Le Maître de l'ouvrage est bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente portant sur le terrain ci-dessus désigné, consentie par M. *(identité ou dénomination du promettant)*, promettant, aux termes d'un acte reçu par Me *(nom du notaire)*, notaire à *(ville du notaire)*, le (*date de l’acte)*.

Une copie de cet acte est demeurée ci-après annexée.

Par suite, le présent contrat est conclu sous la condition suspensive de la réalisation de ladite vente dans les conditions fixées ci-après à l'article 17 des présentes.

**Article 5 - Permis de construire**

Un permis de construire relatif au terrain sus désigné a été délivré par M. *(personne délivrant le permis)*  le *(date de délivrance du permis)* par arrêté en date du *(date de l’arrêté)* et portant le numéro *(numéro du permis de construire)*.

Copie dudit permis de construire est annexée au présent acte.

***Ou si le permis n’a pas encore été délivré :***

Le Promoteur s'oblige envers le Maître de l'ouvrage à constituer le dossier de demande de permis de construire et s'il y a lieu des autres autorisations administratives et à le déposer auprès de l'autorité compétente avant la date du *(date limite)*.

Une copie de la décision administrative valant obtention du permis de construire sera annexée dès délivrance au présent contrat.

Par suite, le présent contrat est conclu sous la condition suspensive de délivrance desdits permis et autorisations dans les conditions fixées ci-après à l'article 17 des présentes.

**Article 6 - Description de la construction**

Le Promoteur s'oblige envers le Maître de l'ouvrage à faire édifier sur le terrain décrit à l'article 4 du présent contrat, l'immeuble ci-après décrit :

Un bâtiment à usage professionnel, en façade sur la rue, élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de *(nombre d’étages)* étages, comprenant :

- au sous-sol : *(description du sous-sol)*,

- au rez-de-chaussée : *(description du rez-de-chaussée)*,

- à chacun des étages : *(description des étages)*,

le tout suivant *(nombre de plans)* plans comportant les travaux d'adaptation au sol, les coupes et élévations, les cotes utiles et l'indication des surfaces de chacune des pièces, des dégagements et des dépendances.

Les plans comportent en outre les raccordements aux réseaux divers et les éléments d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble.

Un dessin d'une perspective de l'immeuble est joint aux plans.

Les plans sont demeurés ci-après annexés.

Le Promoteur s'engage à souscrire avant l'ouverture du chantier au nom et pour le compte du Maître de l'ouvrage, une assurance garantissant en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement des travaux de réparation des dommages relatifs à l'ouvrage sus décrit conformément à l'article L. 242-1 du Code des assurances.

**Article 7 - Caractéristiques techniques et conditions d'exécution**

Les caractéristiques techniques et les conditions d'exécution de la construction objet du présent contrat résultent des documents suivants ci-après annexés :

- devis descriptifs des marchés,

- cahier des clauses et conditions générales,

- cahier des clauses particulières,

- cahier des charges techniques,

- calendrier général.

**Article 8 – Délai**

Les travaux commenceront dans le délai de *(délais en jours ou en mois)* à compter de la date de signature du présent contrat.

Les travaux commenceront en conséquence au plus tard à la date du *(date d’échéance)*.

La durée d'exécution des travaux sera de *(nombre de mois)* mois à compter de la date de début des travaux.

Le délai de construction sera prorogé de plein droit :

- en cas de retards imputables au Maître de l'ouvrage,

- de la durée des interruptions pour cas de force majeure.

Dans tous les autres cas, le Promoteur supportera les conséquences financières du dépassement du délai contractuel et s'oblige, pour tout retard non justifié, à verser au Maître de l'ouvrage une indemnité égale à *(montant des indemnités)* du prix convenu (T.T.C.) fixé à l'article 9 du présent contrat par jour de retard.

**Article 9 - Prix convenu**

Le prix convenu pour l'édification de l'ouvrage défini à l'article 6 du présent contrat a été fixé d'un commun accord entre les parties à :

*(Prix hors taxe)* H.T.,

*(Prix TTC)* T.T.C..

la TVA est calculée au taux actuel de *(taux TVA)* %, toute modification de ce taux sera répercutée sur le montant du prix mis à la charge du Maître de l'ouvrage.

Ce prix convenu couvre l'ensemble de la réalisation de l'opération du programme de construction, en ce compris le coût de la police d'assurance souscrite par le Promoteur au nom et pour le compte du Maître de l'ouvrage, comme précisé à l'article 6 du présent contrat.

Il ne comprend pas la rémunération du Promoteur fixée à l'article 12 dudit contrat.

Il ne comprend pas non plus les frais et intérêts des emprunts éventuellement contractés par le Maître de l'ouvrage pour la réalisation dudit programme et qui demeurent, en sus du prix, une charge personnelle de celui-ci.

**Article 10 - Révision du prix**

Le prix ci-dessus fixé sera révisé par application de l'index national "bâtiment tous corps d'état" identifié sous le symbole BT 01, publié au Journal Officiel par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

L'indice de base est le dernier indice publié au jour de la signature du présent contrat, soit l'indice *(indice correspondant)*.

L'indice à appliquer sera celui publié à la date de chaque paiement.

**Article 11 - Modalités de règlements**

Le Promoteur s'engage à notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au Maître de l'ouvrage le montant de chaque contrat, marché ou engagement passé pour son compte.

Les paiements faits en règlement du prix fixé à l'article 9 du présent contrat seront faits en fonction de l'état d'avancement des travaux.

Le Promoteur devra justifier l'état d'avancement des travaux à chaque demande en paiement par la production d'une attestation du maître d'oeuvre.

Le Maître de l'ouvrage s'engage à régler au Promoteur, dans un délai de *(délais en vigueur)*, les sommes demandées selon les modalités sus décrites.

En cas de retard de règlement, une pénalité de *(intérêt pénalité de retard)* % par mois calculée sur les sommes à régler sera due par le Maître de l'ouvrage, sans mise en demeure préalable.

Celle-ci sera payable au plus tard à l'achèvement de l'ouvrage.

**Article 12 - Rémunération convenue**

La rémunération du Promoteur pour ses soins, peines et débours est fixée d'un commun accord entre les parties à la somme de *(montant de la rémunération)* Euros.

**Article 13 - Modalités de règlement**

Les paiements faits en règlement de la rémunération prévue ci-dessus ont été fixés à :

*(pourcentage montant de la rémunération à la signature du contrat)* % de la rémunération à la signature du présent contrat;

*(Pourcentage à la mise hors d’eau)* % à la mise hors d'eau;

*(Pourcentage à l’achèvement des travaux)* % à l'achèvement des travaux d'équipements, de plomberie, de menuiserie et de chauffage;

*(Pourcentage à la livraison du bâtiment)* % à la livraison du bâtiment au Maître de l'ouvrage.

Le solde sera consigné par le Maître de l'ouvrage lors de la livraison.

Il sera payable à l'achèvement de la mission du promoteur, tel que cet achèvement est défini à l'article 1831-4 du Code civil.

Le Maître de l'ouvrage s'engage à régler au Promoteur, dans un délai de *(délais en vigueur)*, les sommes demandées selon les modalités sus décrites au titre de la rémunération.

En cas de retard de règlement, une pénalité de *(intérêt de pénalité de retard)* % par mois calculée sur les sommes à régler sera due par le Maître de l'ouvrage, sans mise en demeure préalable.

Celle-ci sera payable au plus tard à l'achèvement de la mission du Promoteur.

**Article 14 - Financement de l'opération de construction**

Le Maître de l'ouvrage déclare financer le paiement du prix et de la rémunération ci-dessus fixés au moyen :

- de deniers personnels pour un montant de *(montant)* euros,

- d'un ou plusieurs prêts d'un montant total de *(montant)* euros.

**Article 15 - Garanties des vices pouvant affecter la construction**

Le Promoteur est tenu des obligations résultant des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du Code civil.

Les durées de ces garanties sont fixées aux articles 1792-3 et 1792-4-1 du Code civil.

Le Promoteur déclare à cet égard qu'il a souscrit une police d'assurance auprès de *(nom de l’assurance)*, *(adresse de l’assurance)*, n° *(numéro d’assurance)* le *(date de souscription)*, garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait tel qu'il est précisé à l'article L. 111-29 du Code de la construction et de l'habitation.

**Article 16 - Garantie des obligations des intervenants à l'opération de construction**

Le Promoteur s'oblige envers le Maître de l'ouvrage, qui accepte, à se porter garant des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du Maître de l'ouvrage.

Cette garantie ne prend pas fin à l'achèvement de la mission du Promoteur mais se prolonge tant que les personnes garanties sont obligées envers le Maître de l'ouvrage.

**Article 17 - Conditions suspensives**

Le présent contrat est conclu sous les conditions suspensives suivantes :

*À mettre au contrat le cas échéant :*

- la réalisation de la promesse de vente du terrain décrite à l'article 4 du présent contrat et régularisation par le Maître de l'ouvrage de la vente dudit terrain par acte authentique,

- la délivrance du permis de construire et des autorisations administratives comme précisés à l'article 5 des présentes,

La réalisation de la condition suspensive devra être notifiée sans délai par la partie qui en a la charge à l'autre partie signataire du présent contrat.

Les parties conviennent que les conditions suspensives devront être réalisées au plus tard à la date du *(date limite)*.

En conséquence, si une ou plusieurs de ces conditions ne se réalisent pas avant la date convenue ci-dessus, le contrat sera caduc de plein droit et les sommes versées par le Maître de l'ouvrage lui seront restituées immédiatement et intégralement.

**Article 18 - Conditions résolutoires**

En cas de non-exécution par le Maître de l'ouvrage de son obligation de versement des échéances du prix ou de la rémunération dans les délais convenus, le présent contrat pourra être résolu de plein droit par le Promoteur *(nombre de jours)* jours après une mise en demeure faite au Maître de l'ouvrage par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse.

**Article 19 - Cession des droits du Maître de l'ouvrage**

Le Maître de l'ouvrage pourra céder les droits qu'il tient du présent contrat avant l'achèvement du programme de construction.

Le cessionnaire lui sera alors substitué de plein droit, activement et passivement, dans l'ensemble du contrat.

Le cédant sera garant de l'exécution des obligations mises à la charge du Maître de l'ouvrage par le présent contrat.

Les mandats spéciaux donnés au Promoteur se poursuivront entre celui-ci et le cessionnaire.

**Article 20 - Cession des droits du Promoteur**

Le Promoteur ne pourra se substituer un tiers dans l'exécution des obligations qu'il supporte aux termes du présent contrat envers le Maître de l'ouvrage sans l'accord de celui-ci, manifesté par son acceptation dans l'acte de cession.

**Article 21 - Fin de la mission du Promoteur**

Conformément aux dispositions de l'article 1831-4 du Code civil, la mission du Promoteur ne s'achève qu'après la livraison de l'ouvrage et l'arrêt définitif des comptes de construction entre le promoteur et le maître de l'ouvrage, le tout sans préjudicier aux actions en responsabilité qui peuvent appartenir au Maître de l'ouvrage contre le Promoteur.

Le règlement judiciaire ou la liquidation des biens des parties n'entraîne pas de plein droit la résiliation du contrat.

**Article 22 - Livraison de l'ouvrage**

Après l'achèvement des travaux et sous réserve que le Maître de l'ouvrage ait acquitté ses obligations de paiement du prix et de la rémunération dans les conditions fixées aux articles 9 et 12 du présent contrat, le Promoteur propose au Maître de l'ouvrage par lettre recommandée avec demande d'avis de réception la date de livraison des travaux.

A l'issue de cette visite, un procès-verbal de livraison est dressé contradictoirement entre les parties.

Le procès-verbal fait état des réserves éventuelles du Maître de l'ouvrage.

En cas de réserves le procès-verbal énonce si le Maître de l'ouvrage prend livraison, sans préjudice de ses droits et actions ou refuse la livraison.

L'immeuble est réputé livré lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat; pour l'appréciation de la livraison, les défauts de conformité avec les prévisions dudit contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus indiqués impropres à leur utilisation.

**Article 23 - Arrêté des comptes**

Le Promoteur présente au Maître de l'ouvrage les comptes de construction et tient à sa disposition les pièces justificatives.

L'approbation des comptes constitue l'arrêté définitif des comptes.

Le Promoteur est redevable envers le Maître de l'ouvrage des sommes appelées et non utilisées pour l'exercice de sa mission.

**Article 24 - Dépôt du contrat au rang des minutes d'un notaire**

Les parties s'obligent à déposer sans délai le présent contrat au rang des minutes de Me *(nom du notaire)*, notaire à *(ville du notaire)*, avec reconnaissance d'écriture et de signature. Le contrat sera également mentionné au fichier immobilier au sens de l’article 1831-3 du code civil dans le respect des conditions prévues par le décret n° 55-22 du 4 janviers 1955 portant réforme de la publicité foncière dans sa version modifiée.

Par cela, le présent contrat répond à l’exigence posée par le dernier alinéa de cet article prévoyant cette nécessité de publicité afin de rendre le contrat opposable aux tiers.

Les frais résultant de ce dépôt, et éventuellement, les frais de publicité au fichier immobilier, sont à la charge du Promoteur.

**Article 25 - Election de domicile**

Pour l'exécution du présent et de ses suites, les parties élisent domicile *(domicile)*.

**Article 26 - Enregistrement**

Les frais et droits d'enregistrement du présent contrat sont à la charge du Promoteur.

Fait à *(Ville du contrat)*

Le *(date de signature du contrat)*

En *(nombre d’exemplaires)*.

**Le Maître d’ouvrage Le Promoteur**

 *(Signature) (Signature)*