
Le contrat de construction de maison individuelle

Publié le 28/11/2018



Après avoir acheté un terrain à bâtir, le propriétaire peut faire construire une maison d'habitation, en faisant appel à un constructeur professionnel. Les deux parties vont alors conclure un contrat de construction de maison individuelle.

Qu'est-ce qu'un contrat de construction de maison individuelle (CCMI) ?

Tout propriétaire, futur propriétaire d'un terrain, tout titulaire d'un droit à construire (ex : bail à construction) doit signer un contrat de construction de maison individuelle pour faire bâtir sa maison par un constructeur, un maître d'œuvre ou un architecte.

Il se distingue de la vente en l'état futur d'achèvement : dans un CCMI, le maître d'ouvrage est déjà propriétaire de son terrain ou en achète un dans le cadre d'un lotissement.

Il existe deux types de contrat de construction de maison individuelle :

- l'un avec fourniture de plan par le professionnel,
- l'autre sans fourniture de plan.

Les règles communes aux deux contrats

Le contrat doit obligatoirement être conclu par écrit, sous peine de nullité, et envoyé par courrier recommandé au maître d'ouvrage, accompagné de toutes ses annexes.

Le maître de l'ouvrage bénéficie d'un délai de rétractation de 10 jours, à compter de la notification du contrat par courrier recommandé.

Dans les cas où il existe des paiements anticipés avant l'ouverture du chantier, le constructeur doit fournir dans tous les cas une garantie de livraison. Il doit également fournir une garantie de remboursement.

Le contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de

plans

La réglementation du CCMI s'applique uniquement aux constructions destinées à l'habitation, et à la condition que la construction envisagée comporte 2 logements au maximum.

Dans ce cas, le maître de l'ouvrage confie la réalisation complète des plans et de la maison à un professionnel.

Le versement d'un dépôt de garantie

Le versement d'un dépôt de garantie peut être prévu dans le contrat, sans qu'il puisse excéder 3 % du prix total de la construction. Il sera indisponible jusqu'à ce que le contrat soit définitif (purge du droit de rétractation, réalisation des conditions suspensives, etc...).

En l'absence de dépôt de garantie, le contrat peut cependant prévoir deux paiements avant la date d'ouverture du chantier. Dans cette hypothèse, une attestation de garantie de remboursement doit être annexée au contrat :

- un premier maximum de 5 % du prix de la construction au jour de la signature du contrat
- un paiement maximum de 5 % du même prix au jour de la délivrance du permis de construire

Le paiement du prix

La loi a prévu un échelonnement pour le paiement du prix, correspondant à l'avancement des travaux. Le constructeur ne peut exiger plus de :

- 3% du prix au jour où le contrat devient définitif (correspondant au dépôt de garantie, ou en l'absence de dépôt de garantie et avec l'obligation de fournir une attestation de remboursement, 5 % du prix au jour de la signature du contrat et 5% au jour de la délivrance du permis de construire)
- 15% à l'ouverture du chantier
- 25% à l'achèvement des fondations
- 40% à l'achèvement des murs
- 60% à la mise hors d'eau
- 75% à la mise hors d'air et achèvement des cloisons
- 95% à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie, de chauffage.

Le solde de 5% est payable dans les conditions suivantes :

- si le maître de l'ouvrage est assisté par un professionnel habilité (ex : un architecte) : à la levée des réserves émises lors de la réception. S'il n'y a pas de réserve, les 5% doivent être versés à la remise des clefs.
- si le maître de l'ouvrage n'est pas assisté par un professionnel : si des réserves ont été formulées, à la levée de celles-ci. S'il n'y a pas de réserve, le solde doit être payé dans les huit jours qui suivent la remise des clefs.

Dans tous les cas, en cas de réserve, il est conseillé de consigner les fonds restant dus tant que les travaux faisant l'objet des réserves n'auront pas été exécutés.

Les paiements anticipés sont strictement interdits.

Le contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de

plan

Le contrat visé est celui qui a pour objet l'exécution au minimum de travaux de gros œuvre, de mise hors d'eau (couverture et étanchéité de la construction) et hors d'air (pose de portes et fenêtres) d'une maison à usage d'habitation (ou mixte) ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage.

L'échelonnement du prix est librement déterminé par les parties, sauf en ce qui concerne le paiement du solde : il est exigible selon les mêmes conditions que le contrat avec fourniture de plan.

Qu'est-ce qu'une garantie de remboursement ?

Elle garantit au maître de l'ouvrage le remboursement des paiements qu'il effectue avant l'ouverture du chantier. Elle prend donc fin à la date d'ouverture du chantier.

Il existe trois cas où elle peut être mise en œuvre :

- la non réalisation des conditions suspensives ;
- la rétractation du maître de l'ouvrage dans le délai de dix jours ;
- la non ouverture du chantier à la date convenue (sauf cas de force majeure).

Qu'est-ce qu'une garantie de livraison ?

Tout constructeur de maisons individuelles fournit obligatoirement une garantie financière de livraison au prix et délais convenus. A défaut, le contrat est nul.

Elle est donnée par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance agréée. Cette garantie ne disparaît pas si le constructeur défaillant est en liquidation judiciaire.

Elle commence à la date d'ouverture du chantier et prend fin à la réception des travaux.

Cette garantie couvre le maître d'ouvrage contre l'inexécution ou la mauvaise exécution des travaux. A ce titre, le garant prend en charge :

- le coût des dépassements du prix dès lors que ces paiements sont nécessaires à l'achèvement des travaux de construction,
- les pénalités forfaitaires en cas de dépassement du délai de livraison de plus de 30 jours,
- les conséquences du fait du constructeur ayant entraîné un supplément de prix ou à un paiement anticipé du prix

En cas de mise en jeu de la garantie, l'obligation du garant est double :

- il doit payer le coût des travaux nécessaires à la livraison de la maison après mise en demeure du constructeur restée infructueuse ;
- il doit désigner les entreprises qui termineront les travaux, en cas de défaillance du constructeur.

Y-a-t-il des pénalités en cas de retard ?

Le contrat doit obligatoirement prévoir une clause stipulant des pénalités en cas de retard dans la livraison.

Elle ne peut être inférieure à 1/3.000ème du prix convenu pour la construction par jour de retard. (ex : pour une maison de 120.000 €, pénalités par jour de retard : 40 €).

Lorsque la pénalité est fixée à son taux minimum, la pénalité qui peut être mise à la charge du maître de l'ouvrage pour défaut de paiement, ne peut dépasser 1% du prix de la maison par mois.