

Le Contrat de construction de maison individuelle (CCMI)

Cadre réglementaire

Le CCMI entre dans le cadre des dispositions des articles L. 231-1 à L. 231-13 et R. 231-1 à R. 231-14 (art. L. 232-1 ; L. 232-2 et R. 232-1 à R. 232-7 pour le CCMI sans fourniture de plan) du Code de la construction et de l'habitation (CCH) telles qu'elles résultent de la loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990 (appelée plus communément « loi de 1990 ») et des textes pris pour son application :

Le décret n° 91-1201 du 27 novembre 1991 qui précise certains points de la loi de 1990 ;

Le décret n° 91-1202 du 27 novembre 1991 relatif aux pénalités de retard ;

L'arrêté du 27 novembre 1991 relatif à la notice descriptive ;

L'arrêté du 28 novembre 1991 relatif à la notice d'information du maître d'ouvrage.

Toutes les dispositions légales relatives au CCMI sont d'ordre public (CCH, art. L. 230-1) c'est-à-dire qu'il ne peut y être dérogé contractuellement.

Il répond également aux obligations de l'article L. 271-1 du CCH, tel qu'il résulte de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 (loi Neiertz, art. 20, Droit de rétractation), ainsi qu'à celles de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 (loi Scrivener, art. 17, Condition suspensive de l'obtention du ou des prêts pour le financement de la maison).

Le projet doit également être conforme aux règles du Code l'urbanisme.

Pour quelles prestations faire signer un CCMI ?

Le CCMI est obligatoire, à partir du moment où une personne fait construire :
un immeuble,
à usage d'habitation, ou à usage d'habitation et professionnel,
ne comportant pas plus de deux logements (cas d'un particulier qui veut loger une personne de sa famille ou qui désire se procurer un revenu complémentaire) sur un terrain lui appartenant.

Il existe deux types de contrats :

Le CCMI avec fourniture de plan (le plus répandu)

Cas 1. Le constructeur propose le plan

l'entreprise propose des maisons selon un catalogue et fait effectuer les travaux par des sous-traitants ;

ou retouche le plan proposé par le maître de l'ouvrage et se charge de la construction.

Cas 2. Le constructeur fait proposer le plan

Tel est le cas lorsque le constructeur (l'entrepreneur) adresse directement le maître de l'ouvrage (le particulier) à l'architecte ou au bureau d'études.

C'est aussi le cas du constructeur qui se charge de la construction d'après un plan fourni par un tiers à la suite d'un démarchage à domicile ou d'une publicité faite pour son compte.

Cas 3. Le constructeur fournit le plan directement ou indirectement et réalise une part, même minime, des travaux. C'est le cas des maisons en kit lorsqu'il y a livraison, assemblage et mise hors d'eau sur un terrain appartenant au maître d'ouvrage.

Le CCMI sans fourniture de plan

Le constructeur, sans fournir, même indirectement, le plan (le maître d'ouvrage apporte lui-même un plan utilisable en l'état), **se charge au minimum des travaux de gros oeuvre, de mise hors d'eau** (charpente et couverture) et de mise hors d'air (menuiseries extérieures).

Les assurances et les garanties

La garantie de livraison à prix et délais convenus

La garantie de livraison couvre le maître de l'ouvrage, à compter de la date d'ouverture du chantier, contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat, aux prix et délais convenus. Cette garantie est OBLIGATOIRE et le constructeur doit fournir, au plus tard à la date d'ouverture du chantier, une attestation nominative établie par le garant qui sera annexée au contrat. La garantie de livraison couvre aussi les pénalités forfaitaires applicables pour les retards de livraison de plus de trente jours

L'assurance dommages-ouvrage

Elle doit être OBLIGATOIREMENT souscrite par le maître de l'ouvrage ou le constructeur pour le compte de celui-ci, avant la date d'ouverture du chantier. Elle prend effet à la réception et couvre le paiement des réparations des désordres qui relèvent de la garantie décennale. Les désordres devront être déclarés par le maître d'œuvre à l'assureur par lettre recommandée avec accusé de réception. Toutefois, elle garantit également le paiement des désordres survenus :
avant la réception, lorsque le contrat est résilié car l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations ;
dans l'année qui suit la réception, lorsque l'entrepreneur n'a pas réparé les désordres relevant de la garantie décennale signalés lors de la réception.

La garantie de paiement des sous-traitants

Dans le cadre du CCMI, le constructeur de maisons individuelles a pour obligation de fournir à ses sous-traitants, sous peine de sanctions pénales, une garantie de paiement. Le constructeur doit également adresser la copie des contrats de sous-traitance à l'établissement qui apporte la garantie de livraison prévue à l'article L. 231-6 du CCH.

La garantie de remboursement

Elle n'est pas obligatoire, le constructeur peut choisir de se contenter d'un dépôt de garantie (montant de 3% maximum du prix convenu). En revanche, si le constructeur souhaite recevoir des paiements avant le début de travaux, il doit fournir une caution personnelle et solidaire délivrée par un organisme financier qui s'engage à rembourser les versements effectués par le maître de l'ouvrage au cas où ces remboursements seraient dus. Dans ce cas, une attestation de garantie de remboursement, établie par le garant, doit être annexée au contrat. La garantie est tout d'abord donnée pour le cas où le maître de l'ouvrage exerce la faculté de rétractation dans le délai de sept jours à compter de la réception du contrat par le maître de l'ouvrage. La garantie est donnée également pour le cas où le contrat ne peut être exécuté faute de réalisation des conditions suspensives dans le délai prévu. Enfin, la garantie est également donnée pour le cas où le chantier n'est pas ouvert à la date convenue au contrat.

La garantie de parfait achèvement

Elle est prévue pour tous les contrats et implique que le constructeur s'engage à prendre en charge les désordres, quelles que soient leur nature et leur importance, signalés à la réception ou pendant l'année qui suit la réception par le maître d'ouvrage par courrier en recommandé avec accusé de réception. La garantie de parfait achèvement ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage.

La garantie de bon fonctionnement

Elle couvre pendant une durée de deux ans à compter de la réception (il s'agit d'une durée minimale qui pourrait éventuellement être étendue par le contrat) toutes les

malfaçons qui peuvent affecter les éléments d'équipements dissociables de la construction.

La garantie décennale

Le constructeur est responsable durant 10 ans à partir de la réception de la maison, des dommages compromettant la solidité de l'ouvrage, ou le rendant impropre à sa destination ainsi que des malfaçons des éléments d'équipement liés au gros œuvre.

Vous allez signer un CCMI : ce que vous devez savoir

Nota : nous étudierons ici le cas du CCMI avec fourniture de plan.

Avant de signer votre CCMI, il convient :

d'estimer votre budget pour la construction de votre maison ;

de rechercher, choisir et acheter le terrain sur lequel vous allez construire votre maison ;

de choisir votre constructeur de maisons individuelles.

Vous trouverez ci-dessous quelques indications sur ces sujets.

Le plan de financement

Il convient de vous assurer que votre projet est compatible avec vos moyens financiers (vous pouvez par exemple vous faire établir un plan de financement par l'Agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL) et conservez la maîtrise du financement en négociant vous-mêmes les prêts auprès de plusieurs banques).

Pensez à englober dans votre plan de financement le coût de l'achat du terrain et le coût de la construction.

Le constructeur de maisons individuelles peut également vous orienter sur les

possibilités de prêts. N'hésitez pas à lui faire part de votre situation personnelle.

Attention à ne pas faire de fausses économies en sacrifiant la qualité du projet ou en vous réservant trop de travaux.

Le terrain (recherche – choix – achat)

En ce qui concerne **la recherche et le choix du terrain**, c'est en principe à vous (particulier acheteur) qui désirez faire construire qu'il appartient de trouver un terrain qui vous convienne. Néanmoins le constructeur peut, là aussi, vous orienter vers un agent immobilier ou un lotisseur et attirer votre attention sur les avantages et inconvénients, notamment au regard de vos besoins, liés à l'emplacement.

Avant toute démarche, consultez à la mairie, ou à la Direction départementale de l'équipement (DDE), le plan local d'urbanisme (ou le plan d'occupation des sols) de la commune, s'il y en a un. Il vous informera sur les projets d'urbanisme

Attention à la nature et à la qualité du sol du terrain choisi, celui-ci peut entraîner des surcoûts d'adaptation. En cas de doute, une étude de sol est à réaliser.

Cas 1. Si le terrain est situé en dehors d'un lotissement vous devez déposer une demande de certificat d'urbanisme (à envoyer ou à déposer à la mairie de la commune où se trouve le terrain). Il est délivré gratuitement dans un délai maximum de deux mois et doit indiquer les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété, le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. Il indique également si le bien est ou non concerné par un des droits de préemption. Assurez-vous des limites de votre terrain auprès du cadastre et éventuellement faites établir un bornage par un géomètre expert. Attention de ne pas oublier de vérifier la viabilité du terrain mais également dans le cas où le terrain est raccordé aux réseaux, les frais de branchements aux réseaux.

Cas 2. Si le terrain est inclus dans un lotissement, le terrain est constructible. Vous avez la garantie qu'il est viabilisé et raccordé aux réseaux, mais vous devez vérifier que votre projet est possible. Il convient donc de demander à consulter le règlement de lotissement et le cahier des charges ou à défaut l'arrêté de lotir pour vous assurer que votre projet est compatible avec les dispositions qu'ils prévoient. Le bornage est

obligatoirement réalisé par le vendeur avant la vente, mais cela ne vous dispense pas de vérifier la surface du terrain.

En ce qui concerne **l'achat du terrain**, il ya deux étapes importantes :

La promesse de vente peut se faire devant notaire ou sous seing privé et peut comporter des conditions suspensives importantes (obtention des prêts sollicités, du permis de construire, du certificat d'urbanisme, absence de servitude, communication de l'état hypothécaire, purge de droits de préemption).

La signature de l'acte de vente est l'acte définitif devant notaire dès que les conditions suspensives de la promesse de vente sont remplies.

Le constructeur

Le choix du constructeur est important car il sera votre unique interlocuteur tout du long de la construction. N'hésitez pas à demander à chaque constructeur que vous rencontrerez un modèle de son contrat et de sa notice descriptive afin de pouvoir les examiner avant de vous engager.

Sensibles à la qualité de la construction, les constructeurs de l'UCI établiront avec vous une relation basée sur la confiance. En fonction de vos souhaits mais aussi de la réglementation, votre constructeur sera capable de construire votre maison en répondant à vos attentes.

Aucun versement d'argent ne peut être effectué avant la signature du contrat et avant la date d'exigibilité de la créance en respectant l'échelonnement des paiements sous peine de sanctions pénales. Néanmoins, le CCMI avec fourniture de plan peut prévoir : soit un dépôt de garantie, limité à 3 % du prix de la construction. Ce dépôt est effectué sur un compte spécial ouvert au nom du maître d'ouvrage et reste bloqué jusqu'à la réalisation de toutes les conditions suspensives ; soit une caution bancaire qui garantit le remboursement des sommes versées avant l'ouverture du chantier.

A la signature

Lors de la signature du contrat vous avez un délai de réflexion de sept jours (à compter du lendemain de la première présentation de la lettre vous notifiant l'acte) pendant lequel vous pouvez vous rétracter. Cet acte vous est notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. Profitez-en pour lire attentivement le contrat. Le CCMI doit être rédigé par écrit. Aucune somme ne doit être versée avant l'expiration de ce délai.

Les conditions suspensives

Le contrat ne peut prendre effet et le chantier ne peut débuter que si toutes les conditions suivantes sont réalisées (il s'agit des conditions suspensives sous lesquelles le contrat peut être conclu) :

vous êtes propriétaire du terrain ;

vos permis de construire est accordé ;

vous avez obtenu vos prêts ; vous avez souscrit votre assurance dommages-ouvrage ;

le constructeur est titulaire de la garantie de livraison à prix et délai convenus (il doit vous délivrer une attestation correspondant à votre chantier).

Ses conditions doivent être satisfaites dans le délai fixé aux conditions particulières du contrat.

Si l'une de ces conditions suspensives n'est pas réalisée, le contrat est alors caduc (il est considéré comme n'ayant jamais existé). Aucune indemnité n'est due ni par le maître d'ouvrage, ni par le constructeur.

Le contrat doit contenir...

Certaines mentions obligatoires sont spécifiques aux dispositions du CCMI avec fourniture de plan :

la désignation du terrain ;

l'affirmation que le projet est conforme aux règles de construction ;

la consistance et les caractéristiques techniques de la maison incluant tous les travaux d'adaptation au sol, les raccordements aux réseaux divers et tous les travaux

d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de la maison ;

le coût de la maison qui comprend le prix forfaitaire et définitif de la maison et le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve, le cas échéant, l'exécution ;

les modalités de règlement en fonction de l'état d'avancement des travaux ;

l'indication que le maître de l'ouvrage pourra se faire assister, lors de la réception, par un professionnel habilité et assuré pour cette mission ;

l'indication de l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives (une copie est annexée au contrat) ;

l'indication des modalités de financement, la nature et le montant des prêts obtenus et acceptés par le maître de l'ouvrage ;

la date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et les pénalités de retard de livraison ;

la référence de l'assurance de dommages qui doit être souscrite par le maître de l'ouvrage obligatoirement avant l'ouverture du chantier ;

l'attestation de la garantie de livraison à prix et délai convenus accordée par un établissement financier ou un assureur ;

le cas échéant, l'attestation de la garantie de remboursement du montant versé avant la date d'ouverture du chantier.

Par ailleurs certains documents doivent être obligatoirement joints au contrat. Il s'agit :

de la notice descriptive de la maison précise les caractéristiques techniques de la maison et des matériaux utilisés et les caractéristiques des travaux d'équipement indispensables à l'implantation et à l'utilisation de la maison ; la notice descriptive doit être conforme à un modèle type réglementaire ;

de l'attestation d'assurance dommages-ouvrage ;

de l'attestation de la garantie de livraison ;

d'une notice d'information conforme à un modèle type ;

du plan de la maison signé par le constructeur et le maître d'ouvrage.

A l'ouverture du chantier

La date d'ouverture du chantier est une date charnière. En effet, pour les cocontractants (vous et le constructeur) elle est le point de départ du délai contractuel d'exécution des travaux et de l'encaissement des fonds par le constructeur (le dépôt de garantie étant débloqué, en l'absence de garantie de remboursement, et son montant venant s'imputer sur les 15 % du prix dus par le client maître d'ouvrage). pour le garant, elle marque instantanément l'expiration de la garantie de remboursement (lorsqu'elle est accordée) et le démarrage de la garantie de livraison à prix et délai convenus.

pour le prêteur, elle marque le déblocage des fonds nécessaires à ce stade d'avancement en l'absence d'une garantie de remboursement.

La révision de prix

Dans le cas du CCMI avec fourniture de plan, le contrat peut prévoir :

soit une révision entre la date de signature du contrat et la date d'expiration d'un délai d'un mois qui suit la plus tardive des deux dates suivantes :

- date de l'obtention du permis de construire ;
- date de l'obtention des prêts.

soit une révision de prix, limitée à 70 % de la variation de l'index BT 01. La révision de prix est appliquée à chaque versement. La révision de prix s'arrête 10 mois après l'obtention des prêts et du permis de construire. Vous devez être informé de ces deux possibilités avant de signer le contrat.

L'échelonnement des paiements

Le CCMI avec fourniture de plan prévoit une grille d'appels de fonds qui fixe le pourcentage maximum du prix total que peut percevoir le constructeur à chaque stade de la construction. Les paiements devront intervenir au plus tard à l'expiration du délai prévu au contrat (le point de départ de ce délai est la date de la demande de paiement

présentée par le constructeur).

15 % à l'ouverture du chantier (sur lequel sera imputé, le cas échéant, le montant du dépôt de garantie) ;

25 % à l'achèvement des fondations ;

40 % à l'achèvement des murs ;

60 % à la mise hors d'eau ;

75 % à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air ;

95 % à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage.

La réception et le paiement du solde

Lorsque les travaux sont achevés, la réception est prononcée contradictoirement entre le constructeur et vous et elle doit être constatée dans un procès-verbal écrit. En aucun cas, la réception ne peut être tacite.

Lorsque des réserves sont formulées à l'occasion de la réception, une somme proportionnée à l'importance de celles-ci, et au plus égale à 5% du prix convenu, est consignée jusqu'à la levée de ces réserves (dans ce cas, le constructeur ne peut en aucun cas subordonner la remise des clés au paiement intégral du prix et vous empêcher de consigner les sommes restant dues).

Le CCMI avec fourniture de plan vous informe que vous pouvez ou non vous faire assister par un professionnel (architectes et agréés en architecture, contrôleurs techniques ainsi que tous professionnels de la construction titulaires d'un contrat d'assurance couvrant ce type de mission)

Cas 1 : vous vous faites assister par un professionnel habilité lors de la réception

Cette faculté d'assistance doit être mentionnée dans le contrat.

si aucun désordre n'est apparent, vous versez le solde du prix au constructeur ;

si des désordres sont constatés, vous les mentionnez précisément dans le procès-verbal et vous consignez le solde, 5 % maximum du prix, jusqu'à leur réparation. Vous versez le solde du prix au constructeur à la levée des réserves.

Cas 2 : vous procédez seul à la réception avec le constructeur Vous bénéficiez d'un délai de huit jours à compter de la réception pour dénoncer les vices apparents que vous n'auriez pas signalés au moment de la réception. Cette dénonciation doit être adressée au constructeur par lettre recommandée avec accusé de réception dans les huit jours qui suivent la réception. Le constructeur est alors tenu d'effectuer les travaux.

Les pénalités de retard

La réglementation impose une corrélation entre les pénalités pour retard de paiement (à l'encontre du particulier maître d'ouvrage, c'est-à-dire vous) et les pénalités pour retard de livraison (à l'encontre du constructeur).

Le taux de pénalité pour retard de paiement ne peut excéder 1 % par mois calculé sur les sommes non réglées si la pénalité pour retard de livraison est limitée à 1/3 000^e du prix par jour de retard.