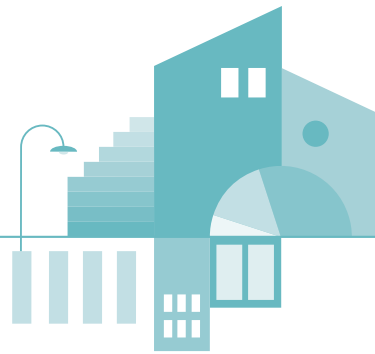


LE CONTRAT DE CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE





SOMM- AIRE

1. Les caractéristiques du CCMI _____ p.5

- Dans quel cadre établir le CCMI ?
- Quels sont les différents types de CCMI ?
- Quel est le contenu du contrat de CCMI ?

2. Les obligations des parties contractantes ____ p.7

- Quelles sont les obligations du maître d'ouvrage ?
- Quelles sont les obligations du constructeur ?

3. La protection du maître d'ouvrage _____ p.8

- Le maître d'ouvrage peut-il se rétracter après signature du CCMI ?
- Quelles sont les clauses interdites du CCMI ?
- Quelles sont les garanties dont dispose le maître d'ouvrage en cas de désordre ?

4. Les recours du maître d'ouvrage _____ p.9

- Quels sont les recours du maître d'ouvrage en cas de litige ?
- Quel est le tribunal compétent ?

Le maître d'ouvrage qui souhaite procéder à la construction d'un immeuble a la possibilité de choisir entre plusieurs contrats.

Il peut notamment conclure un contrat de maîtrise d'œuvre. Cette convention n'est pas définie par la loi. En pratique, il s'agit du contrat par lequel un maître de l'ouvrage confie à un maître d'œuvre, moyennant rémunération, la conception d'un projet, l'élaboration de documents techniques, la coordination de travaux ou l'assistance du maître de l'ouvrage dans le choix et ses relations avec les entreprises chargées de la réalisation de travaux. Dans ce type de contrat, le maître d'œuvre ne peut pas intervenir au nom ou pour le compte du maître de l'ouvrage.

Le maître d'ouvrage peut aussi conclure un contrat de promotion immobilière qui est un mandat d'intérêt commun par lequel le promoteur immobilier s'oblige envers le maître d'un ouvrage à la réalisation d'un programme de construction.

Il peut aussi conclure un contrat de vente d'immeuble à construire. Dans ce cas l'acheteur acquiert un bien immobilier à construire ou en cours de construction. L'acheteur devient propriétaire du sol à la signature du contrat de vente, puis propriétaire du bien au fur et à mesure de sa construction. Le vendeur s'engage à lui livrer le logement dès que les travaux de construction sont achevés.

Enfin Il peut conclure un contrat de construction de maison individuelle (CCMI). Dans un but de protection du consommateur, la Loi du 16 juillet 1972 a instauré une réglementation spécifique aux contrats de construction de maison individuelle. Ainsi le contrat de construction de maison individuelle (CCMI) est obligatoire pour la construction d'une maison individuelle ou d'un immeuble ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage, à usage d'habitation ou à usage mixte sur un terrain lui appartenant. L'obligation de conclure un CCMI vise tout constructeur qui se charge des travaux de mise hors d'eau (couverture et étanchéité) et hors d'air (portes et fenêtres). La loi du 19 décembre 1990 a renforcé les mesures de protection du CCMI en distinguant selon que le constructeur fournisse ou non un plan. Par la suite la loi Elan du 23 novembre 2018 a instauré l'obligation d'étude des sols dans le cadre du CCMI.

L'objectif de cette note est d'analyser les spécificités du contrat de CCMI.

1. Les caractéristiques du CCMI

■ Dans quel cadre établir le CCMI ?

La conclusion du contrat de CCMI est obligatoire lorsque le constructeur se charge d'édifier une maison d'habitation ne comprenant pas plus de deux logements pour le compte du même maître de l'ouvrage.

■ Quels sont les différents types de CCMI ?

On peut distinguer deux types de contrats :

A) Le CCMI avec fourniture du plan ¹

Le CCMI avec fourniture de plan constitue le contrat modèle. Il s'agit d'un contrat dans lequel le maître de l'ouvrage accepte la réalisation de la construction conformément au plan qui lui est proposé par le constructeur. Le plan doit avoir été apporté par le constructeur.

b) Le CCMI sans fourniture de plan ²

Comme le CCMI avec fourniture du plan, la conclusion du CCMI sans fourniture de plan ne s'impose que pour la construction d'une maison d'habitation ou à usage mixte, professionnel et d'habitation, ne comportant pas plus de deux logements pour le compte du même maître de l'ouvrage. Il faut ensuite que le plan ne soit pas fourni par le constructeur. Cette condition préalable remplie, l'obligation de conclure un CCMI sans fourniture de plan suppose enfin que son objet comprenne, au minimum, les travaux de gros œuvre, de mise hors d'eau et de mise hors d'air de la maison.

■ Quel est le contenu du contrat de CCMI ?

a) Mentions du CCMI avec fourniture du plan

En premier lieu, des mentions relatives au terrain sont exigées :

- la désignation du terrain ;
- la mention du titre de propriété du maître de l'ouvrage ou des droits réels lui permettant de construire ;

En deuxième lieu, le contrat doit comporter des mentions relatives à la construction elle-même :

- l'affirmation de sa conformité aux prescriptions des codes de l'urbanisme et de la construction ;
- la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire ;
- l'indication de l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives ;
- la date d'ouverture du chantier ;
- le délai d'exécution des travaux et les pénalités de retard.

En troisième lieu, le contrat doit indiquer le prix de la construction (forfaitaire et définitif sous réserve de sa révision dans les conditions de l'article L. 231-11). Plusieurs chiffres doivent apparaître : le coût global du projet, le prix de la rémunération du constructeur et, le cas échéant, le prix des travaux que se réserve le maître de l'ouvrage. Le contrat doit également indiquer les modalités de règlement du prix en fonction de l'avancement des travaux ainsi que les modalités de financement de la construction.

Viennent s'ajouter certaines mentions tels que :

- l'indication de la possibilité pour le maître de l'ouvrage de se faire assister par un professionnel lors de la réception des travaux ;
- les attestations des garanties de livraison et éventuellement de remboursement si le constructeur opte pour le paiement de deux fois 5 % du prix entre la signature du contrat et l'ouverture du chantier ;
- la référence à l'assurance dommage-ouvrage souscrite par le maître de l'ouvrage en application de l'article L. 242-1 du Code des assurances ;
- et l'indication du délai maximum de réalisation des conditions suspensives.

Enfin La loi ÉLAN est à l'origine de deux nouvelles mentions obligatoires relatives au dispositif de prévention contre le risque argile dans les zones touchées et à l'adaptation du régime du CCMI à la préfabrication.

¹ Art L231-1 et suivants du CCH
² articles L. 232-1 et L. 232-2 du CCH

b) Mentions du CCMI sans fourniture du plan

Le formalisme y est allégé. L'article L. 232-1 impose un contrat écrit précisant :

- la désignation du terrain ;
- la consistance et les caractéristiques techniques de l'ouvrage à réaliser ;
- le prix convenu (forfaitaire et définitif sous réserve de sa révision dans les conditions et limites convenues) ainsi que ses modalités de règlement ;
- le délai d'exécution des travaux et les pénalités applicables en cas de retard de livraison ;
- la référence à l'assurance dommage-ouvrage ;
- l'indication que le maître pourra se faire assister lors de la réception par un professionnel assuré pour cette mission ;
- l'engagement du constructeur de fournir la justification de la garantie de livraison au plus tard à la date d'ouverture du chantier (l'attestation de cette garantie étant annexée ultérieurement au contrat).



La conclusion du contrat de CCMI est obligatoire lorsque le constructeur se charge d'édifier une maison d'habitation ne comprenant pas plus de deux logements pour le compte du même maître de l'ouvrage..

FOCUS

La conclusion d'un CCMI avec fourniture du plan peut être affectée des conditions suspensives de l'article L. 231-4 I du CCH : - l'acquisition du terrain ou des droits réels permettant de construire si le maître de l'ouvrage bénéficie d'une promesse de vente ; - l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives (le maître étant tenu de préciser la date du dépôt de la demande) ; - l'obtention des prêts demandés pour le financement de la construction ; - l'obtention de l'assurance de dommages à l'ouvrage ; - l'obtention de la garantie de livraison. Le délai maximum de réalisation de ces conditions est fixé par les parties et fait l'objet d'une mention obligatoire du contrat. S'agissant de la condition relative à l'obtention du prêt, son délai de réalisation ne peut être inférieur à un mois en application de l'article L. 313-41 du Code de la consommation (si le maître de l'ouvrage est un consommateur)

2. Les obligations des parties contractantes

■ Quelles sont les obligations du maître d'ouvrage ?

a) La souscription à une assurance dommage ouvrage

Le maître d'ouvrage doit souscrire une assurance de dommages-ouvrage avant l'ouverture du chantier. La période de garantie a pour point de départ l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement (soit un an après la réception des travaux) et s'achève en même temps que la garantie décennale. L'assurance dommage-ouvrage permet au maître d'ouvrage en cas de sinistre d'être remboursé rapidement de la totalité des travaux de réparation des dommages couverts par la garantie décennale, sans attendre qu'intervienne une décision de justice.

FOCUS En cas d'inexécution de leurs obligations contractuelles les parties peuvent être soumises à des pénalités de retard. En cas de retard de livraison : les pénalités ne peuvent être fixées à un montant inférieur à 1/3000 du prix convenu par jour de retard. En cas de retard de paiement : le taux de la pénalité ne peut excéder 1% par mois calculé sur les sommes non réglées (si la pénalité pour retard de livraison est limitée à 1/3000 du prix par jour de retard).

b) Le paiement du prix

Avant la signature du contrat, tout versement est interdit sous quelque forme que ce soit³, sous peine de sanctions pénales⁴. Entre la signature du contrat et l'ouverture du chantier, le constructeur peut s'assurer du sérieux du projet du maître de l'ouvrage en exigeant de lui le versement d'un dépôt de garantie n'excédant pas 3 % du prix de la construction⁵. Le dépôt est versé sur un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage. Les fonds sont indisponibles, inaccessibles et insaisissables jusqu'à la réalisation de toutes les conditions suspensives figurant au contrat. Le dépôt s'impute sur le premier paiement si les conditions se réalisent ; dans le cas contraire,

ou si le maître se rétracte, le dépôt lui est immédiatement et intégralement restitué.

Après la signature du contrat, le prix est payé au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Alors que dans le CCMI sans fourniture du plan, les parties fixent librement le calendrier des paiements ; ce calendrier est réglementé dans le modèle avec fourniture du plan. Il existe deux calendriers de paiement selon que le constructeur recourt ou non à la préfabrication dans les conditions de l'article L. 111-1-1 CCH.

■ Quelles sont les obligations du constructeur ?

Le constructeur doit être titulaire d'une garantie de livraison délivrée par un établissement de crédit ou d'assurances, et d'une garantie de remboursement lorsque le contrat de construction avec fourniture de plan prévoit des paiements avant la date d'ouverture du chantier. En sa qualité de locateur d'ouvrage le constructeur doit être assuré en garantie de sa responsabilité professionnelle et décennale.

Le constructeur doit réaliser les travaux conformément au plan convenu et aux règles du Code de la Construction et de l'habitation et du Code de l'urbanisme. Il doit par ailleurs livrer la construction dans le délai et au prix convenus au contrat.



Le maître d'ouvrage doit souscrire une assurance de dommages-ouvrage avant l'ouverture du chantier.

³ art. L. 231-4 II du CCH

⁴ art. L. 241-1 du CCH

⁵ art. L. 231-4 III du CCH

3. La protection du maître d'ouvrage

■ Le maître d'ouvrage peut-il se rétracter après la signature du contrat ?

Le contrat de construction de maison individuelle est soumis au délai de rétractation de la loi SRU. L'article L. 271-1 du CCH vise les actes ayant pour objet la construction d'un immeuble à usage d'habitation. Le contrat de construction de maison individuelle rédigé sous-seing privé ne devient donc définitif qu'une fois écoulé le délai de dix jours, courant du lendemain de la notification du contrat et de ses annexes au maître de l'ouvrage, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout autre moyen présentant une garantie équivalente (comme une signification par huissier par exemple). Durant ce délai, le maître de l'ouvrage peut revenir sur son consentement et renoncer au contrat. Par dérogation au principe posé à l'article L. 271-2, le CCMI avec fourniture du plan peut prévoir la consignation d'un dépôt de garantie entre la conclusion du contrat et l'ouverture du chantier (art. L. 231-4 III) ; en cas de rétractation, cette somme sera immédiatement et intégralement restituée au maître de l'ouvrage.

⁶ Code civil : art. 1792-6

■ Quelles sont les clauses interdites du CCMI ?

Dans les CCMI avec fourniture de plan, sont réputées non écrites les clauses ayant pour objet ou pour effet :

- d'obliger le maître de l'ouvrage à donner mandat au constructeur pour rechercher le ou les prêts nécessaires au financement de la construction sans que ce mandat soit exprès et comporte toutes les précisions utiles sur les conditions de ce ou de ces prêts ;
 - de subordonner le remboursement du dépôt de garantie à l'obligation, pour le maître de l'ouvrage, de justifier du refus de plusieurs demandes de prêt ;
 - d'admettre comme valant autorisation administrative un permis de construire assorti de prescriptions techniques ou

architecturales telles qu'elles entraînent une modification substantielle du projet ayant donné lieu à la conclusion du contrat initial ;

- de décharger le constructeur de son obligation d'exécuter les travaux dans les délais prévus par le contrat en prévoyant notamment des causes légitimes de retard autres que les intempéries, les cas de force majeure et les cas fortuits ;
- de subordonner la remise des clefs au paiement intégral du prix et faire ainsi obstacle au droit du maître de l'ouvrage de consigner les sommes restant dues lorsque des réserves sont faites à la réception des travaux ;
- d'interdire au maître de l'ouvrage la possibilité de visiter le chantier, préalablement à chaque échéance des paiements et à la réception des travaux. Est réputé non écrit tout mandat donné par le maître de l'ouvrage au constructeur ou à un de ses préposés aux fins de percevoir tout ou partie d'un prêt destiné au financement de la construction (CCH : L. 231-7, II).

FOCUS Le CCMI est strictement réglementé par des dispositions d'ordre public. Ainsi, dès que les critères d'application de ce contrat sont réunis, le constructeur doit respecter toutes les conditions légales, sans pouvoir y apporter des dérogations contractuelles, qui conduiraient à une diminution de la protection du maître de l'ouvrage. Les parties ne peuvent y déroger sous peine de nullité du contrat.

■ De quelles garanties bénéficie le maître d'ouvrage ?

a) La Garantie de parfait achèvement⁶

L'entrepreneur est tenu de garantir le parfait achèvement de la construction pendant un délai d'un an à compter de la réception. Cette garantie couvre tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit dans le procès-verbal de réception, soit notifiés par écrit à l'entrepreneur s'ils sont apparus dans l'année qui suit la réception. Les dommages

imputables à l'usage normal ou à défaut d'entretien ne sont pas couverts par cette garantie.

b) La garantie biennale de bon fonctionnement⁷

Les éléments d'équipement dissociables du bâtiment, c'est-à-dire ceux qui peuvent être enlevés ou remplacés sans détériorer le gros œuvre (par exemple, des volets ou des portes intérieures), font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement pendant deux ans à compter de la réception.

c) La garantie décennale⁸

L'entrepreneur est responsable de plein droit des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, affectant l'un des ses éléments constitutifs, le rendent impropre à sa destination. Le point de départ de cette garantie de dix ans est la réception de l'ouvrage.

d) La garantie livraison⁹

La garantie de livraison sert à protéger le maître d'ouvrage contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus à son contrat de construction de maison individuelle (CCMI). Elle couvre aussi le maître d'ouvrage contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution dans la fabrication, la pose et l'assemblage des éléments préfabriqués.



Le contrat de construction de maison individuelle ne devient définitif qu'une fois écoulé le délai de dix jours. Durant ce délai, le maître de l'ouvrage peut revenir sur son consentement et renoncer au contrat.

4. Les recours du maître d'ouvrage

■ Quels sont les recours possible en cas de litige avec le constructeur?

En cas d'inexécution des obligations du constructeur, le traitement à l'amiable doit être privilégié. Le maître d'ouvrage doit dans un premier temps lui adresser une mise en demeure de réaliser les travaux de réparation. Si l'entrepreneur n'exécute pas ses obligations, le maître d'ouvrage doit déclarer le sinistre à son assureur de dommages-ouvrage par lettre recommandée avec accusé de réception.

■ Quel est le tribunal compétent ?

En cas de persistance du litige, le maître d'ouvrage peut introduire une action en justice.

Le maître d'ouvrage peut avoir recours à la procédure de référé par laquelle le juge peut ordonner une expertise, l'exécution de travaux sous astreinte ou le paiement de dommages et intérêts provisoires.

Il pourra ensuite assigner le constructeur au fond devant la juridiction civile compétente : Le tribunal d'instance, si le litige est inférieur à 10 000€ ou le tribunal de grande instance, si le litige est supérieur à 10 000€.

⁷ Code civil : art. 1792-3

⁸ Code civil : art. 1792

⁹ Article L231-6 du CCH



**AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT DU VAL-DE-MARNE**

Président : Mathias Levy-Noguères
Directrice : Hélène Le Gall
Rédaction : Mickaël Noyer
Conception graphique : Ludovic Bouliol

La note juridique n°60 Juillet – 2024