

CONTRAT DE CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE AVEC FOURNITURE DE PLAN (CCMI AVEC FOURNITURE DE PLAN)

La loi impose la signature d'un contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan lorsque le maître de l'ouvrage, qui est celui qui commande la construction, s'adresse à un constructeur qui se chargera, selon un plan qu'il lui fournit, de la construction de la maison. La même obligation s'impose lorsque le maître de l'ouvrage contracte avec un entrepreneur qui, tout en participant de façon minimale à l'opération, aura proposé le plan.

Le CCMI est très réglementé par des dispositions d'ordre public. Leur non-respect par le constructeur entraînera la nullité du contrat à la demande du maître de l'ouvrage.

Cette nullité devrait entraîner la restitution au maître de l'ouvrage des sommes versées et la démolition de la maison à la charge du constructeur.

Mais comme la démolition est une sanction particulièrement lourde pour le constructeur, elle n'est pas systématiquement prononcée s'il s'avère qu'elle est disproportionnée par rapport à la gravité des désordres et des non-conformités de la construction. De toute façon, la sanction qui sera prononcée est liée aux demandes du maître de l'ouvrage qui peut se cantonner à réclamer des dommages-intérêts.

Dans ce cas, en l'absence de démolition, le constructeur a le droit d'être remboursé pour les sommes engagées dans la construction.

LE CONTENU DU CCMI

Le contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan est obligatoirement écrit et il est conclu entre le maître de l'ouvrage et le constructeur.

Doivent obligatoirement figurer dans le contrat les mentions suivantes :

- la désignation détaillée du terrain destiné à l'implantation de la construction et la mention complète du titre de propriété du maître de l'ouvrage ou des droits réels qui permettant de construire
- l'affirmation de la conformité du projet aux règles de construction édictées par le Code de la construction et de l'habitation et le Code de l'urbanisme
- la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant 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 l'immeuble
- le coût total de la maison à construire en distinguant, le cas échéant, le prix convenu et le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution
- les modalités de paiement en fonction de l'état d'avancement des travaux
- l'indication que le maître de l'ouvrage pourra se faire assister par un professionnel de la construction lors de la réception (architecte ou contrôleur technique)
- l'indication de l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives

- 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 prévues en cas de retard de livraison (les seules causes légitimes de retard de livraison sont les intempéries et la majeure)
- la référence de l'assurance de dommages-ouvrage souscrite par le maître de l'ouvrage ou par le constructeur au nom et pour le compte du maître de l'ouvrage
- les justifications des garanties de remboursement et de livraison apportées par le constructeur.

L'INTERDICTION DES CLAUSES ABUSIVES

Pour protéger du client, la loi lui rend inopposables certaines clauses considérées abusives parce que trop favorables au constructeur. Elles sont alors écartées et ne portent pas d'effet. Ont ainsi été déclarées abusives les clauses qui prévoyaient :

- 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 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 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
- de subordonner la remise des clés au paiement intégral du prix et de faire ainsi obstacle au droit du maître de l'ouvrage de consigner les sommes restant dues lorsque des réserves sont faites par lui à la réception des travaux
- d'interdire au maître de l'ouvrage de visiter le chantier avant chaque échéance des paiements et à la réception des travaux.

La commission des clauses abusives a également retenu que devrait être sanctionné par un tribunal toute clause dont le but serait :

- de rendre inopposables au constructeur les erreurs de surfaces ; d'imposer la consignation de fonds par le maître d'ouvrage exclusivement auprès d'un établissement financier agréé par le constructeur
- d'obliger le maître de l'ouvrage à signer toute procuration ou à donner toute délégation au constructeur pour percevoir les fonds destinés au financement de l'opération
- d'interdire au maître de l'ouvrage d'hypothéquer son terrain et sa maison, sauf pour les prêts nécessaires à leur financement, ou de les donner en location
- de supprimer la responsabilité du constructeur relative à la garde du chantier en cas de non-paiement d'une fraction du prix par le maître de l'ouvrage

- de prévoir que la délivrance du permis de construire avec réserve ou prescriptions architecturales n'est pas assimilable à un refus de permis de construire
- de prévoir que le maître de l'ouvrage supportera le coût de la fourniture d'eau pour les besoins du chantier et les dépenses relatives au préchauffage
- de prévoir que l'absence du maître de l'ouvrage à la date de la réception imposée par le constructeur vaut réception sans réserve et exigibilité des sommes dues
- de donner au constructeur le droit de laisser un panneau de chantier après la réception sans l'accord préalable du propriétaire.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Le CCMI peut comporter des clauses prévoyant que certaines conditions ne sont pas encore réalisables au jour de la signature du contrat mais que son exécution ne sera possible que si les conditions se réalisent. Par exemple : acquisition du terrain si le maître de l'ouvrage n'est pas encore propriétaire, obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives ; obtention de la garantie de livraison que doit fournir le constructeur ; obtention des prêts demandés pour le financement de la construction; obtention de l'assurance dommages-ouvrage ; obtention de la garantie de livraison que doit fournir le constructeur

Le contrat doit prévoir le délai maximum de réalisation de ces conditions.

Si une condition n'est pas accomplie dans le délai fixé, le contrat perd de son effet et il est considéré comme n'ayant jamais existé.

Par conséquent, le dépôt de garantie éventuellement versé à la signature devra être restitué au maître de l'ouvrage sans retenue ni pénalité.

Cependant, si la condition n'a pas pu être réalisée par la faute du bénéficiaire de la construction, la condition sera considérée comme remplie et le constructeur pourra obtenir des dommages et intérêts pour résiliation abusive du contrat si le contrat ne se poursuit pas.

LE DEPOT DE GARANTIE

Le constructeur peut exiger, lors de la signature du contrat, le versement par le maître de l'ouvrage d'un dépôt de garantie égal au maximum à 3 % du prix de la construction qui sera déduit du premier paiement prévu.

Les fonds déposés sur un compte spécial sont bloqués jusqu'à la réalisation de toutes les conditions suspensives et, comme nous l'avons déjà indiqué, le montant sera immédiatement restitués, sans retenue ni pénalité, si toutes les conditions suspensives ne sont pas réalisées.

Le constructeur qui souhaite obtenir, à la place du dépôt de garantie, le paiement d'une partie avant l'ouverture du chantier doit fournir au maître de l'ouvrage une garantie de remboursement. Le constructeur peut dans ce cas encaisser sur son compte au maximum 5% du prix à la date de signature du contrat, puis à nouveau 5% lors de la délivrance du permis de construire. Le remboursement est garanti jusqu'à la date d'ouverture du chantier par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurances agréée (une attestation de garantie doit être jointe au contrat).

LE PRIX DE LA CONSTRUCTION

Le contrat doit mentionner le coût total de la maison habitable, sans les embellissements, en distinguant le prix convenu avec le constructeur et, le cas échéant, le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution.

Pour qu'il connaisse le coût total de la maison, le prix indiqué doit comprendre le coût de tous les travaux d'équipement intérieur et extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de la maison ainsi que celui des raccordements aux divers réseaux (égout, eau, électricité, etc.), même si ces travaux ne sont pas réalisés par le constructeur (le maître de l'ouvrage peut néanmoins exiger que le constructeur, dans les quatre mois de la signature du contrat et par lettre recommandée AR qu'il réalise ces travaux pour le prix indiqué).

Le prix annoncé comprend tous les coûts induits : garantie de remboursement, montant des taxes sur le coût de la construction, réalisation des plans, étude de sol...

En effet, le constructeur est responsable de l'appréciation de la qualité du sol sur lequel il implante la maison. Il doit réaliser toutes les études nécessaires sans pouvoir faire signer au maître de l'ouvrage un contrat d'études préliminaires ni percevoir de rémunération à ce titre. Le contrat de construction ne peut pas mettre le coût des études de sol à la charge du maître de l'ouvrage. Au besoin, le constructeur doit effectuer l'étude de sol et intégrer son coût et celui des travaux nécessaires dans le prix convenu.

Le prix convenu avec le constructeur est forfaitaire et définitif. Il n'est donc pas possible que le constructeur demande après la signature du contrat un supplément de prix.

Le prix ne peut être révisé que si une clause du contrat le prévoit. La révision est calculée en fonction de la variation de l'indice national BT01.

Deux possibilités de révision au choix des parties :

- le prix global est révisé en fonction de la variation de l'indice BT01 entre la date de signature du contrat et un délai d'un mois qui suit la plus tardive des deux dates suivantes : la date d'obtention des autorisations administratives nécessaires pour entreprendre la construction ou la date de la réalisation de la condition suspensive d'obtention du ou des prêts assurant le financement de la construction.

- le prix de chaque paiement est révisé sur la base de 70% de la variation de l'indice BT01 entre la date de la signature du contrat et la date du paiement. Cette révision ne peut plus intervenir au-delà d'un délai de neuf mois suivant la plus tardive des dates correspondant à l'obtention du permis de construire ou des prêts.

Ces deux possibilités doivent être reproduites dans le contrat et, par une clause paraphée, le maître de l'ouvrage doit reconnaître qu'il a été informé par le constructeur avant la signature du contrat des deux modalités possibles. La modalité choisie d'un commun accord doit être précisée dans le contrat.

LE PAIEMENT DU PRIX DE LA CONSTRUCTION

Dans un contrat de construction d'une maison individuelle, le paiement du prix intervient en plusieurs fois en fonction de l'avancement des travaux et tout autre paiement est illégal. Les sommes totales versées par le maître de l'ouvrage ne peuvent pas excéder :

- 15 % du prix à l'ouverture du chantier
- 25% à l'achèvement des fondations
- 40% à l'achèvement des murs
- 60% à la mise hors d'eau (pose de la toiture et réalisation de l'étanchéité des terrasses)
- 70% à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air (pose des portes extérieures et des fenêtres)
- 95% à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage.

Le solde de 5% sera réglé à la réception.

Le maître de l'ouvrage peut demander à visiter le chantier avant chaque paiement pour vérifier l'état d'avancement.

Lorsque le prix est payé à l'aide d'un ou plusieurs prêts immobiliers, la banque débloque progressivement les fonds après justification de l'appel de fonds par le constructeur qui a dû se faire remettre au préalable l'attestation de garantie de livraison à prix et délai convenus.

Les fonds sont remis au maître de l'ouvrage mais, avec l'autorisation écrite de ce dernier, elle peut directement payer le constructeur. Dans ce cas, la loi impose pour chaque paiement un accord écrit du maître de l'ouvrage et une information du garant de la livraison.

LE DELAI DE RETRACTATION

Le contrat n'est définitif qu'à l'expiration d'un délai de 10 jours, à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée AR qui notifie au maître de l'ouvrage le contrat, la notice d'information rappelant les règles générales applicables au contrat et les plans descriptifs.

Le maître de l'ouvrage a 10 jours pour se rétracter, c'est-à-dire pour indiquer au constructeur qu'il ne veut plus faire construire. Dans ce cas, le dépôt de garantie éventuellement versé doit lui être immédiatement et intégralement restitué.

Sans manifestation dans le délai, le contrat est définitivement conclu et chaque partie devra respecter ses obligations.

LES ANNEXES AU CONTRAT

Doivent être annexés au contrat :

- le permis de construire et autres autorisations administratives
- les attestations des garanties de remboursement et de livraison
- le plan de la construction ainsi qu'un dessin de perspective de l'immeuble. Ce plan précise les travaux d'adaptation au sol, les coupes et élévations, les cotes utiles et la surface

de chacune des pièces, des dégagements et des dépendances. Il mentionne les raccordements aux réseaux divers et les éléments d'équipement extérieur et intérieur indispensables à l'implantation, à l'utilisation et à l'habitation de l'immeuble. Le plan est daté et signé par les parties

- une notice descriptive conforme à un modèle type avec les caractéristiques techniques de la maison et des travaux d'équipement indispensables à son implantation et à son utilisation (travaux compris dans le prix et ceux restant à la charge du propriétaire)

LA GARANTIE DE LIVRAISON ANTERIEURE A LA RECEPTION

Dans un contrat de CCMI, le constructeur doit souscrire une garantie de livraison auprès d'un établissement de crédit, d'une entreprise d'assurances agréée ou d'une société de financement. Cette garantie est destinée à couvrir le maître de l'ouvrage contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux entraînant un dépassement du prix ou des délais prévus au contrat. Le constructeur d'une maison individuelle qui commence les travaux sans avoir obtenu une telle garantie s'expose à des sanctions pénales.

La garantie prend effet à compter de la date d'ouverture du chantier. Elle prend fin à la réception des travaux constatée par écrit lorsque le maître de l'ouvrage s'est fait assister d'un professionnel ou, en l'absence d'assistance d'un professionnel, à l'expiration du délai de huit jours suivant cette réception. Lorsque des réserves ont été formulées à la réception, ou notifiées dans les huit jours, la garantie ne prend fin qu'à la levée des réserves. Mais attention, s'agissant de la prise en charge des pénalités de retard, la garantie cesse à la livraison, laquelle peut résulter de la réception, même avec réserves, ou de la prise de possession anticipée d'une maison habitable.

Une attestation de garantie de livraison doit être annexée au contrat. Si son obtention fait l'objet d'une condition suspensive, elle devra être annexée au contrat. Si son obtention fait l'objet d'une condition suspensive, elle devra être remise au maître de l'ouvrage au plus tard avant l'ouverture du chantier.

Lorsqu'il constate de lui-même ou sur information du maître de l'ouvrage que le délai de livraison est dépassé ou que les travaux nécessaires à la levée des réserves formulées à la réception ne sont pas réalisés, le garant doit mettre en demeure le constructeur de livrer l'immeuble ou d'exécuter les travaux. Si, dans les 15 jours de cette mise en demeure par huissier, le constructeur n'a pas rempli ses obligations, le garant doit intervenir. En cas d'abandon de chantier, le garant ne peut intervenir que si le délai de livraison est dépassé ou si cet abandon de chantier, le garant ne peut intervenir que si le délai de livraison est dépassé ou si cet abandon de chantier est constaté en justice.

Si, en cours d'exécution des travaux, le constructeur fait l'objet d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire, le garant pourra mettre en demeure l'administrateur judiciaire (ou le constructeur dans les entreprises de petite taille) de se prononcer sur la poursuite du contrat.

A défaut de réponse dans le délai d'un mois, le garant doit intervenir. Il doit faire de même si dans les 15 jours suivant une réponse positive de l'administrateur (ou du constructeur) il n'y a pas de reprise effective des travaux. Si le juge prononce la liquidation judiciaire du constructeur, le garant doit intervenir.

Une fois la défaillance du constructeur constatée, le garant doit désigner sous sa responsabilité un repreneur unique chargé de terminer les travaux et s'assurer que ce dernier accepte sa mission. Le maître de l'ouvrage effectue alors les versements, aux dates prévues par la loi, entre les mains du garant qui paiera le repreneur et prendra en charge les dépassements.

Lorsque l'immeuble est hors d'eau (toiture et étanchéité réalisées), le maître de l'ouvrage peut, si le garant le lui propose, conclure lui-même les contrats avec les entreprises qui se chargeront de l'achèvement. Dans ce cas, le maître de l'ouvrage paie directement les repreneurs, les sommes directement aux entreprises, au choix du maître de l'ouvrage. Directement aux entreprises, au choix du maître de l'ouvrage.

Laissez l'initiative au garant ! En effectuant vous-même les travaux d'achèvement ou en désignant un repreneur sans son accord, vous risquez de ne pas être totalement remboursé si le garant démontre qu'il pouvait faire exécuter les travaux pour moins cher.

En cas de défaillance du constructeur, le garant prend à sa charge :

- le coût des dépassements du prix convenu dès lors qu'ils seront nécessaires à l'achèvement de la construction. La loi prévoit que la garantie apportée à ce titre peut être assortie d'une franchise maximale de 5 % du prix convenu ;

- les conséquences d'une faute du constructeur ayant abouti à un supplément de prix et le trop perçu par le constructeur en violation de l'échelonnement légal ;

- les pénalités forfaitaires prévues au contrat en cas de retard de livraison de plus de 30 jours.

Ainsi, lorsque le constructeur ne peut plus remplir ses obligations, l'établissement financier garant est tenu responsable du dépassement de délai de livraison mais surtout de la livraison de la maison telle que prévue au contrat ; cela signifie que la garantie s'étend aux défauts de conformité et aux vices de construction qui seront réservés à la réception. Dès l'origine, le maître de l'ouvrage sait que, même en cas de problème, sa maison ne lui coûtera pas plus que le prix convenu augmenté de 5%.

Retard de livraison :
Lorsque le constructeur limite à 1/3000ème du prix par jour de retard les sanctions financières qu'il devrait en cas de retard de livraison, il ne peut pas imposer au maître de l'ouvrage une sanction supérieure à 1% par mois calculé sur les sommes non réglées.

LA RECEPTION DE LA MAISON

Lorsque les travaux sont achevés, constructeur et maître de l'ouvrage doivent procéder à leur réception. La réception consiste en une visite approfondie des lieux en compagnie du constructeur suivie de la rédaction d'un procès-verbal de réception en deux exemplaires datés et signés.

Il est également prévu dans le contrat que le constructeur convoquera à l'avance le maître de l'ouvrage par lettre recommandée pour procéder à la réception des locaux.

C'est la date de cette réception qui marque le point de départ des garanties légales des constructeurs.

La réception constitue une étape très importante de l'opération de construction. En effet, tous les défauts de conformité avec le contrat et toutes les malfaçons qui seront apparents au jour de la réception et qui ne seront pas réservés par le maître de l'ouvrage, c'est-à-dire signalés par écrit dans le procès-verbal de réception, seront considérés comme acceptés par le maître de l'ouvrage. L'absence de réserve empêche le maître de l'ouvrage d'obtenir réparation des désordres apparents. On parle de défaut ou de vice apparent lorsqu'il est décelable par un profane, un non-professionnel attentif ; dans le cas contraire, il est caché. Ce principe général du droit de la construction qui impose la dénonciation des vices apparents au moment de la réception est assoupli dans le contrat de construction de maison individuelle où le maître de l'ouvrage peut disposer, comme on va le voir, d'un délai supplémentaire.

Prenez votre temps pour réceptionner la maison et procédez méthodiquement, pièce par pièce, du sol au plafond, sans oublier sous-sol, grenier et combles. Pensez à vous munir d'une lampe de poche, du descriptif ainsi que du récapitulatif de vos choix de couleurs s'agissant des divers revêtements. Vérifiez le fonctionnement des prises de courant, de la ventilation mécanique, du chauffage, de la production d'eau chaude. Faites fonctionner les interrupteurs, les robinets, les portes, fenêtres, serrures. Contrôlez l'état des vitrages, des sanitaires (notamment leur ancrage au sol). Notez tous les défauts et vices sur le procès-verbal.

Lors de la réception, le maître de l'ouvrage peut, s'il le souhaite, se faire assister d'un professionnel de la construction : architecte, agréé en architecture ou contrôleur technique. Cette possibilité d'assistance est mentionnée dans le contrat de construction d'une maison individuelle. Cette assistance ne présente d'intérêt que si ce professionnel extérieur est librement choisi par le maître de l'ouvrage. La rémunération de l'intervenant n'est pas comprise dans le prix convenu avec le constructeur : elle est directement versée par le maître de l'ouvrage. Malgré l'assistance d'un professionnel, le désordre n'est considéré comme apparent à la-réception que s'il est décelable par le maître de l'ouvrage. Le professionnel qui omettra de signaler au maître de l'ouvrage un désordre apparent engagera sa responsabilité à son égard.

Le maître de l'ouvrage qui n'opte pas pour une assistance à la réception bénéficie d'un délai de huit jours pour signaler les désordres apparents. Ce délai court non pas de la date de la réception mais de celle de la remise des clés. Les vices doivent être dénoncés au constructeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.


Les conditions de paiement du solde du prix (5%) varient selon que le maître de l'ouvrage a recours ou non à l'assistance d'un professionnel habilité lors de la réception de la maison. Lorsqu'un tel professionnel intervient, le solde est payable à l'issue de la réception ou à la levée des réserves qui ont été formulées à la réception. Lorsque le maître de l'ouvrage ne se fait pas assister d'un professionnel, le solde est payable, en l'absence de réserves, dans les huit jours qui suivent la remise des clés consécutive à la réception ou, si des réserves ont été formulées, à la levée de celles-ci.

Lorsque le maître de l'ouvrage formule des réserves, le solde est consigné auprès d'un tiers accepté par les parties (par exemple, la Caisse des dépôts et consignations) ou désigné par le président du tribunal de grande instance. Le solde sera libéré et versé au constructeur après la levée des réserves. Le constructeur n'a pas le droit, pour dissuader le maître de l'ouvrage de consigner le solde, de subordonner la remise des clés de la maison au paiement intégral du prix.

Signalons que les juges ont condamné la clause d'un contrat de construction de maison individuelle prévoyant que l'emménagement du maître de l'ouvrage avant la signature du procès-verbal de réception entraîne la réception de la maison sans réserve et l'exigibilité de toutes les sommes restant

LES GARANTIES POSTERIEURES A LA RECEPTION

Garantie de bon fonctionnement parfait des équipements
Garantie décennale



MA ATEIS
Société d'Avocats
8 Rue Paul Louis Lande, 33000 BORDEAUX
1, Place André Maurois 24000 PÉRIGUEUX
14-16, Rue Lartigotte 33360 CARIGNAN DE BORDEAUX
Tél. : 05.56.44.23.50 - Fax : 05.56.79.30.24
maateis@avocats-maateis.fr