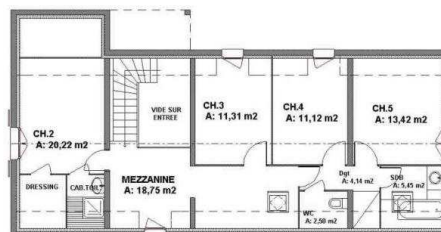


Tout sur le CCMI loi 1990

Contrat de Construction de Maison Individuelle



Vous avez trouvé le terrain de vos rêves pour faire construire votre maison, vous êtes maintenant en quête d'un constructeur. Certains vous proposeront de signer un contrat de construction de maisons individuelles, d'autres non. Choisirmonconstructeur.com vous conseille la signature de ce contrat, en voici les raisons. Le CCMI (contrat de construction de maison individuelle) est le contrat le plus utilisé dans la construction de maison individuelle. Il est fortement recommandé d'en signer un afin d'obtenir les garanties encadrées par la réglementation française.

Avec ce contrat vous avez la certitude de voir votre maison terminée à prix et délai convenus lors de la signature.

1. [Cadre réglementaire](#)
2. [Les intervenants au contrat](#)
3. [Obligations contractuelles des parties](#)
4. [Les types de contrats](#)
5. [La signature du contrat](#)
6. [Ce que doit comporter le contrat](#)
7. [Les garanties apportées par le contrat](#)

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.

Les intervenants au contrat

- Il y a 4 intervenants à ce contrat :

- vous, appelé **MAITRE DE L'OUVRAGE**,
- la personne chargée de construire la maison : **LE CONSTRUCTEUR**.

Le contrat est signé entre ces deux intervenants principaux.

- La loi du 19 décembre 1990 fait intervenir deux autres acteurs :

- **le garant** du constructeur qui vous assure la finition de votre maison en cas de faillite de votre constructeur. Il assure sa caution solidaire au maître d'ouvrage à compter de l'ouverture du chantier et jusqu'à sa réception (sans réserve).
- **le prêteur** grâce auquel vous allez financer votre maison.

Obligations contractuelles des parties

- **pour le maître de l'ouvrage**

- effectuer les démarches préalables à la construction : dépôt permis de construire, demandes de financement (il peut se faire aider par son constructeur)
- payer les échéances prévues au constructeur via le déblocage par la banque
- réceptionner l'immeuble.
- souscrire une **assurance dommage-ouvrage** (elle sera demandée par le constructeur et la banque). **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.

- **pour le constructeur**

- être titulaire d'une garantie de livraison & éventuellement d'une garantie de remboursement s'il est prévus des paiements avant la date d'ouverture du chantier
- réaliser la construction conformément au plan, notice...
- livrer la construction dans le délai convenu et au prix définit au contrat.

- **pour le garant**

- désigner la personne qui achèvera les travaux en lieu et place du constructeur défaillant
- prendre en charge financièrement les coûts supplémentaires liés au retard de livraison ou à l'inexécution des travaux (attention franchise, voir § sur le garant).

- **pour le prêteur**

- contrôler le contenu du contrat et l'existence de toutes les garanties
- obtenir de la part du constructeur l'attestation de garantie de livraison
- obtenir votre accord pour chaque appel de fonds du constructeur avant de débloquer les fonds.

Les types de contrats

Il existe deux types de contrats : le contrat **avec** fourniture de plan et le contrat **sans** fourniture de plan.

- **Avec fourniture de plan**

-le constructeur propose un plan et se charge de sa construction

OU

- le plan est fourni par un tiers mais le constructeur se charge de la construction

OU

- le constructeur fournit le plan et réalise une partie, 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.

- **Sans fourniture de plan**

Le plan est imposé au constructeur qui se charge de la mise hors d'eau et hors d'air de la maison. La réalisation de travaux de construction sans signature d'un contrat est passible d'un emprisonnement de deux mois et d'une amende de 37 500 €.

- **Autres contrats existants** mais n'entrant pas dans la loi du 19 décembre 1990

1- contrat comportant la fourniture du plan, la réalisation des travaux ET la fourniture du plan par le vendeur (dans ce cas il s'agit d'une VEFA : vente en l'état futur d'achèvement)

2- le contrat d'architecte qui fournit le plan, qui a une mission d'assistance du maître d'ouvrage mais ne se charge pas des travaux

3- le contrat d'entreprises : aucune de ces entreprises ne doit fournir de plans ni réaliser les travaux de mise hors d'eau et hors d'air. Si une entreprise réalisait ces travaux, un CCMI devrait être signé avec celle-ci, un contrat d'entreprises avec les autres.

La signature du contrat

Les conditions ci-dessous doivent être réalisées pour que le contrat puisse être signé :

- le maître d'ouvrage est propriétaire de son terrain ou a une promesse de vente sur un terrain
- les caractéristiques, plans de la maison sont définis
- permis de construire déposé
- demandes de prêt(s) effectuées
- assurance dommages ouvrage demandée
- garantie de livraison obtenue

Le contrat prendra effet lorsque **toutes ces conditions seront réunies**. A défaut la maître d'ouvrage sera remboursé de son dépôt de garantie.

Le contrat doit préciser le délai octroyé pour l'obtention de ces conditions, le délai de livraison et la date de l'ouverture de chantier.

Le constructeur va demander le versement de 5% maximum du prix de la maison à la signature du contrat, avant l'ouverture du chantier. Ce montant sera ramené à 3% s'il n'y a pas de garantie de remboursement de cette somme par un organisme habilité.

Le contrat va être envoyé par lettre recommandée au maître d'ouvrage. Celui-ci dispose d'un délai de réflexion de 7 jours à compter du lendemain de la réception du courrier. Pendant ce délai il peut se

rétracter : les sommes éventuellement versées lui seront remboursées.

Ce que doit comporter le contrat

- la désignation du terrain
- la confirmation de la conformité avec les règles de la construction
- les caractéristiques de la maison et son plan signé par le constructeur et le maître d'ouvrage
- le coût de la maison
- les modalités de règlement :

5% à la signature

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

95% à l'achèvement de la plomberie, menuiserie, chauffage

5% à la livraison s'il n'y a pas de réserves

Si le maître d'ouvrage se fait assister par un professionnel lors de la livraison, le solde est payable le jour de la livraison. S'il ne se fait pas aider, le paiement se fera dans les 8 jours suivants la réception. S'il existe des réserves, le solde de 5% sera consigné sur un compte de dépôt en attendant que les réserves soient levées.

- une copie de l'obtention du permis de construire
- les modalités de financement
- la date d'ouverture du chantier et le délai d'exécution des travaux ainsi que les pénalités en cas de retard (minimum 1/3000 è du prix TTC de la maison)
- la référence de la dommages ouvrage
- les attestations de la garantie de remboursement et de livraison

Les garanties apportées par le contrat

C'est à la réception de vos travaux que commencent les différentes garanties qu'apporte votre contrat de construction de maison individuelle (CCMI).

Cette réception est consignée dans un procès verbal, signé entre le constructeur et le maître d'ouvrage qui peut se faire assister par un professionnel de l'immobilier (architecte, maître d'œuvre..).

Si le maître d'ouvrage accepte les travaux sans réserve il doit payer dans les 8 jours suivants la réception les derniers 5%, ou de suite s'il est accompagné d'un professionnel.

Il se peut que des réserves soient émises dans le procès verbal, auquel cas la somme de 5% est bloquée sur un compte en attendant que les travaux de levée de réserves sont effectués par le constructeur.

Nous vous conseillons de ne pas vous faire accompagner d'un professionnel pour pouvoir profiter des 8

jours de délai avant de verser les 5% restants à votre constructeur. Pendant ces 8 jours vous verrez comment « vit » votre maison et apparaîtront alors peut être des vices non vus lors de la réception.

- **garantie de parfait achèvement**

les malfaçons qui apparaissent pendant la 1ère année suivant la réception relèvent de la responsabilité du constructeur,

- **la garantie de remboursement**

s'il est prévu le versement de 5% à la signature du contrat, le remboursement de cette somme doit être garanti par un organisme au cas où le contrat n'aboutirait pas,

- **la garantie de livraison : elle est activée dans 3 cas**

- 1- si le constructeur fait l'objet d'une sauvegarde de justice,
- 2- s'il ne finit pas les travaux dans le délai convenu
- 3- si les travaux de levée de réserve ne sont pas effectués par celui-ci.

C'est le garant qui prend en charge le coût des dépassements prévu : attention, il n'est tenu du supplément de prix qu'à hauteur de 5% du prix TTC initial, sauf si vous avez convenu des conditions plus favorables dans votre contrat, ce que nous vous conseillons fortement.

Cette garantie débute à l'ouverture du chantier et se termine à la réception des travaux.

- **la garantie de bon fonctionnement**

qui couvre pendant 2 ans les malfaçons des équipements type portes, fenêtres.

- **la garantie décennale**

elle dure 10 ans et vous couvre contre les défauts de construction, de gros œuvre qui empêchent l'usage normal de l'habitation.