

TOUT SAVOIR SUR LA CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE

Vous souhaitez faire construire une maison individuelle mais vous ne connaissez pas la procédure ? Que devez-vous savoir sur le contrat de construction de maison individuelle (CCMI) ? Quelles sont les garanties obligatoires que vous devez retrouver dans votre contrat ? Que devez-vous anticiper avant la livraison ?

DÉFINISSEZ VOTRE PROJET DE CONSTRUCTION

Plusieurs contrats de construction sont possibles selon votre situation : il peut s'agir d'une Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA ou "vente sur plans"), d'un contrat d'entreprise...

Cependant, pour les maisons individuelles, celui qui est le plus courant est le CCMI.

C'est un contrat réglementé : certaines de ses clauses sont obligatoires, afin de protéger celui pour lequel la maison est construite.

La signature d'un CCMI est obligatoire dès que le constructeur se charge d'une partie ou de l'ensemble des travaux. Le constructeur peut fournir les plans de la construction ou non.

A noter

Si vous n'avez pas de terrain, vous pouvez vous rapprocher d'un promoteur qui peut proposer des projets de constructions en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement). Dans ce cas, c'est le constructeur qui s'occupe des différentes démarches (demande de permis de construire, paiement des taxes, etc). Vous devenez propriétaire du terrain le jour de la vente et des ouvrages à venir au fur et à mesure de leur réalisation.

RENSEIGNEZ-VOUS SUR LE CONTRAT DE CONSTRUCTION AVANT DE SIGNER

C'est à vous de trouver le terrain, pour que l'entreprise ensuite construise votre maison. Une fois que vous avez trouvé votre terrain, vous pouvez conclure un CCMI avec l'entreprise.

L'entreprise de construction s'occupe des **travaux** ; c'est donc à vous, maître d'ouvrage (propriétaire du terrain à bâtir), de vous charger :

- d'obtenir le **permis de construire** ;
- de payer les taxes d'urbanisme ;
- de souscrire **l'assurance dommages-ouvrage**.

Le contenu du contrat est réglementé avec **des annexes qui doivent impérativement être présentes**, permettant une information étendue du client : (attestations d'assurance, document d'information pré-contractuel, notice descriptive...).

Le saviez-vous ?

Dans un CCMI avec fourniture de plan, **le prix peut faire l'objet d'une révision du prix en fonction de la variation de l'indice national du bâtiment tous corps d'état (BTO1)**, entre la date de la signature du contrat et l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'obtention du permis de construire ou la réalisation de la condition suspensive d'obtention du prêt.

En principe, le prix affiché dans le CCMI est forfaitaire et définitif. Aucune majoration ne peut être demandée par le constructeur (sauf modification du projet).

VÉRIFIEZ QUE LES GARANTIES ONT BIEN ÉTÉ SOUSCRITES PAR L'ENTREPRISE

Vous devez **anticiper les possibles problématiques liées à la construction** : un constructeur qui fait faillite, des désordres importants après la réception de votre maison, des remplacements d'éléments d'équipement...

Pour cela, il existe plusieurs garanties que doit souscrire le constructeur.

- **La garantie de livraison** : elle garantit l'achèvement de la maison au prix et délai convenu par le contrat. Avant de signer, vous devez vérifier que votre constructeur atteste d'une garantie financière de livraison.
- **La garantie décennale** : valable dix ans, qui permet de demander des réparations liées à la solidité de la maison ou à l'impossibilité d'y vivre à cause d'un problème lié à la construction.
- **La garantie biennale** : valable deux ans, qui impose au constructeur de réparer ou remplacer des éléments d'équipement qui ne fonctionnent pas.
- **La garantie de parfait achèvement** : valable un an, elle oblige le constructeur à réparer des désordres après votre signalement.

SIGNEZ LE CONTRAT ET PATIENTEZ JUSQU'À LA LIVRAISON DE VOTRE MAISON

Une fois le contrat signé, le maître d'ouvrage dispose d'un délai de rétractation de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant le contrat.

Ensuite, le chantier ne peut commencer que lorsque les conditions suspensives prévues au contrat sont réalisées, comme l'obtention du permis de construire, l'acceptation du crédit immobilier...

Les sommes susceptibles d'être réclamées par le constructeur sont plafonnées selon le stade de l'opération :

- 5% à la signature du contrat, à titre d'acompte (et 5% supplémentaires à l'obtention du permis) ;
- 15 % à l'ouverture du chantier, pourcentage incluant éventuellement celui 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, de chauffage et de revêtements extérieurs.

A savoir

Les travaux doivent être réalisés dans les délais prévus au contrat.
En cas de retard, des pénalités sont dues.

Source : ANIL

L'ADIL réunit l'État, le Conseil Départemental, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.