



LE CONTRAT DE CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE (CCMI)

Plusieurs situations sont possibles selon l'étendue de la mission que vous confiez à votre constructeur ou entrepreneur. À chacune correspond un cadre juridique précis qui détermine votre rôle, vos garanties, vos droits et obligations, ainsi que ceux du constructeur ou de l'entrepreneur.

Avant de signer un contrat pour la construction de votre maison, vous devez être propriétaire d'un terrain (ou titulaire d'une promesse de vente sur ce terrain).

Constructions pour soi-même concernées

- / un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation,
- / un immeuble ne comportant pas plus de 2 logements.

Dans quel cas le contrat est-il un CCMI ?

Tout contrat qui comporte un prix ferme et une non concurrence des entreprises est un CCMI.

Le constructeur fournit le plan et se charge de la construction, dans ce cas, vous signez un CCMI avec fourniture de plan. Le constructeur peut également, si vous le souhaitez, réaliser les démarches et formalités annexes, notamment celles relatives au Permis de Construire (PC)*. C'est le contrat le plus réglementé.

C'est vous qui fournissez le plan, qu'il soit élaboré par un architecte, par un professionnel compétent, ou par vous-même :

- / Une seule entreprise se charge de l'ensemble de la construction, vous signez avec elle un CCMI sans fourniture de plan.
- / Plusieurs entreprises interviennent pour la construction, mais **une entreprise principale se charge au moins des travaux de mise hors d'eau et hors d'air** (murs, toiture, pose des huisseries), alors vous signez avec elle un CCMI sans fourniture de plan. Et avec chacun des corps de métier qui interviennent après (plombier, électricien, plaquiste, etc.), un contrat d'entreprise lot par lot.
- / **Plusieurs entreprises interviennent pour la construction** et aucune d'elles ne se charge seule des travaux de hors d'eau et hors d'air, vous signez un marché de travaux* lot par lot avec chaque corps de métier.

Contenu du contrat

Le CCMI avec fourniture de plans doit comprendre :

1. Les conditions générales du contrat
2. Les conditions particulières du contrat
3. Une notice d'information
4. Une notice descriptive des travaux
5. Les plans de la construction
6. Les attestations de garantie de remboursement si un versement est exigé à la signature du contrat
7. L'attestation de livraison à prix et délai convenus
8. L'attestation d'assurance Dommage Ouvrage (DO)* au nom du maître d'ouvrage
9. L'autorisation de construire

Les 5 premiers documents doivent être paraphés et signés par le constructeur et le maître d'ouvrage en 2 exemplaires originaux. L'article L.231-2 du CCH (Code de la Construction et de l'Habitation) oblige à certaines mentions :

- / la désignation du terrain,
 - / la conformité du projet aux règles de construction,
 - / la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire,
 - / le prix ferme et définitif du bâtiment,
 - / les modalités de règlement et les modalités de financement,
 - / les délais d'exécution (date d'ouverture du chantier, durée du chantier, pénalités de retard),
 - / la possibilité pour le maître d'ouvrage de se faire assister d'un professionnel lors de la réception,
 - / l'indication de l'obtention du permis de construire,
- Lorsque vous signer un de ces contrats, vous pouvez vous rétracter pendant le délai de réflexion de 10 jours.**

Les conseils CAUE

- / Les notices descriptives sont souvent succinctes. Demandez à ce que soient indiquées toutes les références des équipements qui seront installés (type d'escalier, de sanitaires, de chauffage, de poignées de porte, de carrelage, etc.). Il vaut mieux prendre le temps d'aller voir avant la signature du contrat ce qui est compris dans le prix et en changer si cela ne vous convient pas. Après la signature du contrat, ce seront des plus-values qui risquent de vous coûter cher.
- / Prenez le temps de réfléchir à vos plans, là aussi pour éviter d'éventuels changements en cours de chantier et des surcoûts importants.
- / Si des gestes commerciaux vous sont offerts, n'oubliez pas de les faire mentionner sur le contrat.
- / Le prix est ferme et définitif. Après la signature d'un CCMI, hormis les cas prévus de révision en fonction de l'indice des coûts de construction (BT01), aucun élément ne peut en modifier le prix, même si le contrat dit le contraire, même provenant d'un vice de sol (le constructeur doit établir son projet en fonction de la nature du sol de votre terrain). Et vous ne pouvez plus également demander de modification gracieusement.
- / Le constructeur ne peut vous demander le remboursement des frais d'approvisionnement (eau, électricité) liés au chantier. Toute clause allant dans un sens contraire est considérée comme abusive par la recommandation N° 91-03 émise par Commission des clauses abusives (BOCCRF n° 91-17 du 6 septembre 1991).

La construction... et le terrain ?

Dans le cas d'un CCMI, la construction de la maison se fait sans procuration du terrain, sans liens financiers ou juridiques. Il y a aussi une liberté dans le choix du constructeur.

Le conseil CAUE

En dehors de la VEFA (Vente en l'État de Futur Achèvement), l'achat d'un terrain ne peut pas vous obliger à construire avec tel ou tel constructeur. Une fois la promesse de vente pour le terrain signée, vous pouvez dénoncer un contrat de construction qui vous aurait été imposé pour obtenir ce terrain pendant le délai de rétractation de 10 jours. Le constructeur doit vous remettre votre acompte sans aucune retenue ni pénalité.

Distinction avec le contrat de vente d'immeuble à construire

Quand le constructeur vous vend le terrain et la maison, dans un délai déterminé, c'est une « vente d'immeuble à construire » (procuration directe du terrain, terrain et maison vendus simultanément).

Dans la vente d'immeuble à construire, la propriété de l'ouvrage est transférée à l'acquéreur par l'effet du contrat de vente selon l'une ou l'autre des modalités suivantes :

- / s'il s'agit d'une VEFA, le transfert de propriété est immédiat pour la propriété du sol et des constructions existantes et il s'opère au fur et à mesure de leur réalisation pour les ouvrages à venir. L'acquéreur est tenu de payer le prix des ouvrages à mesure de l'avancement des travaux,
- / s'il s'agit d'une vente à terme, le transfert de propriété intervient à la livraison de l'immeuble mais produit ses effets rétroactivement au jour de la vente. L'acheteur s'engage à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de livraison. Le transfert de propriété s'opère de plein droit par la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble.

RÉFÉRENCES

R 321-2 et suivants du CCH (Code de la Construction et de l'Habitation)

* Cf. fiches CAUE sur ces sujets

** Article 210 de la Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « Loi MACRON »