

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Quel contrat passer avec un professionnel pour construire sa maison ?

Vous souhaitez faire construire votre maison et vous vous apprêtez à signer un contrat de construction.

Il en existe 4 différents. Chacun d'entre eux définit les droits et les obligations du maître d'ouvrage et du professionnel de la construction.

Vous choisirez le contrat en fonction de la mission que vous souhaitez confier au professionnel.

Nous faisons le point sur la réglementation.

Vous pouvez signer l'un de ces 4 contrats :

Contrat de construction de maison individuelle (CCMI) avec un constructeur qui ne vous fournit pas le terrain

Contrat de vente d'immeuble à construire (vente en l'état futur d'achèvement –Vefa) avec un promoteur qui vous fournit le terrain et s'engage à construire une maison

Contrat de maîtrise d'œuvre avec un maître d'œuvre qui coordonne les travaux sans les effectuer

Contrat d'entreprise avec chaque corps de métier

Travaux

Formalités

Déclaration d'ouverture de chantier

Affichage de l'autorisation d'urbanisme

Déclaration d'achèvement des travaux

Assurance et garanties

Assurance dommages-ouvrage

Garantie de livraison

Garanties après la réception des travaux

Garantie décennale

Qu'est-ce qu'un contrat de construction de maison individuelle (CCMI) ?

Le CCMI est obligatoire si vous confiez à un constructeur les travaux de mise hors d'eau et hors d'air de votre maison (rendue étanche à l'eau et à l'air par la pose de la toiture, des portes et des fenêtres).

Celle-ci doit être un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.

Elle ne doit pas comporter plus de 2 logements destinés à votre usage.

Le CCMI est réglementé. Il vous offre un cadre juridique protecteur. Il est obligatoirement rédigé par écrit et signé avant le début des travaux.

Il comporte des informations obligatoires et liste les conditions suspensives.

Le contrat peut être conclu avec ou sans fourniture de plan. Leur contenu est alors un peu différent.

Les plans de la construction vous sont fournis par le constructeur ou par son intermédiaire. Les plans peuvent être proposés sur catalogue. Le constructeur peut également vous diriger vers un architecte ou un bureau d'études.

Le contrat comporte notamment les informations suivantes :

Titre de propriété ou droit réel permettant de construire

Désignation du terrain (adresse, surface et références cadastrales)

Consistance et caractéristiques techniques du bâtiment à construire (travaux d'adaptation au sol avec étude géotechnique si nécessaire, raccordements aux réseaux, travaux d'équipement intérieur ou extérieur pour l'implantation et l'utilisation de la maison)

Assurance de la conformité du projet aux règles de construction

Prix TTC forfaitaire et définitif du constructeur (il comprend le coût de la garantie de livraison, le coût du plan et les taxes dues par le constructeur)

Conditions de révision du prix, si cela est prévu, selon la variation de l'index national du bâtiment tous corps d'état, BT 01 qui évalue l'évolution des coûts dans le secteur du bâtiment

Coût des travaux que vous vous réservez

Financement (nature et montant des prêts obtenus)

Échelonnement des paiements suivant l'avancement des travaux et solde de 5 % du prix payable à la fin de la garantie de livraison

Date d'ouverture de chantier

Délai de réalisation des travaux

Pénalités prévues en cas de retard de livraison (au moins 1/3 000 du prix par jour de retard)

Pénalité facultative de retard de paiement. Elle ne peut pas dépasser 1 % par mois calculé sur les sommes non réglées si la pénalité pour retard de livraison est limitée à 1/3 000 du prix par jour de retard.

Conditions suspensives

Rappel de l'obtention du permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme

Rappel que le maître d'ouvrage peut se faire assister par un professionnel pour la réception de travaux

Référence de l'assurance dommage-ouvrage du maître d'ouvrage

Justifications des garanties de remboursement et de livraison du constructeur

Les documents suivants sont joints au contrat :

Copie du permis de construire, si vous l'avez obtenu

Plans de la construction (travaux d'adaptation au sol, cotes utiles et indication des surfaces des pièces, des dégagements et des dépendances, raccordements aux réseaux divers, éléments d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation)

Notice d'information qui présente vos droits et obligations

Notice descriptive des caractéristiques techniques de la construction, des travaux d'équipement et des raccordements. Elle distingue les éléments compris ou non dans le prix. Elle indique le coût des travaux, non compris dans le prix, à la charge du maître d'ouvrage.

Attestation de la garantie de remboursement du constructeur (obligatoire si vous versez un dépôt de garantie avant l'ouverture du chantier)

Attestation de la garantie de livraison du constructeur établie au nom du maître d'ouvrage (pour assurer la livraison de la maison terminée)

Attestation de l'assurance responsabilité professionnelle et de l'assurance décennale du constructeur

Attestation de l'assurance dommages-ouvrage

À noter

Si vous avez prévu d'effectuer vous-même des travaux, vous avez 4 mois pour changer d'avis, à compter de la signature du contrat. Durant ce délai, vous pouvez demander au constructeur de les réaliser au prix prévu dans le CCMi.

Le constructeur ne vous fournit pas de plan. Selon le contrat, il se charge du gros œuvre, de la mise hors d'eau (couverture et étanchéité de l'immeuble) et hors d'air (pose de portes et fenêtres) ou de vous livrer une maison terminée.

Le contrat fixe les engagements de chacune des parties et comporte les informations suivantes :

Désignation du terrain (adresse, surface et références cadastrales)

Titre de propriété ou droits réels permettant de construire

Consistance et caractéristiques techniques du bâtiment à construire (travaux d'adaptation au sol avec étude géotechnique si nécessaire, raccordements aux réseaux, travaux d'équipement intérieur ou extérieur pour l'implantation et l'utilisation de la maison)

Prix TTC forfaitaire et définitif du constructeur (il comprend le coût de la garantie de livraison, le coût du plan et les taxes dues par le constructeur)

Conditions de révision du prix, si cela est prévu, selon la variation de l'index national du bâtiment tous corps d'état, BT 01 qui évalue l'évolution des coûts dans le secteur du bâtiment

Paiement des travaux

Pénalités prévues en cas de retard de livraison (au moins 1/3 000 du prix par jour de retard)

Pénalité facultative de retard de paiement. Elle ne peut pas dépasser 1 % par mois calculé sur les sommes non réglées si la pénalité pour retard de livraison est limitée à 1/3 000 du prix par jour de retard.

Délai de réalisation des travaux

Référence de l'assurance dommages-ouvrage souscrite par le maître de l'ouvrage

Conditions suspensives (achat du terrain, obtention du permis de construire,...)

Les documents suivants sont joints au contrat :

Copie du permis de construire, si vous l'avez obtenu

Plan de construction et adresse de son auteur

Notice d'information qui présente vos droits et obligations

Notice descriptive de la consistance, des caractéristiques techniques de la construction, des travaux d'équipement et des raccordements. Elle distingue les éléments compris ou non dans le prix. Elle indique le coût des travaux, non compris dans le prix, à la charge du maître d'ouvrage.

Attestation de la garantie de remboursement du constructeur

Attestation de la garantie de livraison du constructeur (pour assurer la livraison de la maison terminée)

Attestation de l'assurance responsabilité professionnelle et de l'assurance décennale du constructeur

Attestation de l'assurance dommage-ouvrage que vous avez souscrite

À noter

Si vous avez prévu d'effectuer vous-même des travaux, vous avez **4 mois pour changer d'avis**, à compter de la signature du contrat. Durant ce délai, vous pouvez demander au constructeur de les réaliser au prix prévu dans le CCFI.

Quelles conditions doit-on réunir pour signer un CCFI ?

Vous êtes **maître d'ouvrage**. Vous devez réunir les conditions suivantes :

Être propriétaire du terrain

Avoir obtenu vos prêts

Avoir obtenu un permis de construire

Avoir souscrit une assurance dommages-ouvrage

Le constructeur doit avoir la garantie de livraison et vous remettre une attestation nominative correspondant à votre chantier.

Le contrat peut être signé avant la réalisation de ces conditions. Si elles ne sont pas remplies dans un délai fixé par le CCFI et au plus tard à la date d'ouverture du chantier, le contrat est annulé. Les sommes que vous avez versées vous sont restituées.

Peut-on se rétracter après avoir signé un CCFI ?

Oui, vous avez **10 jours calendaires pour renoncer** au contrat de construction par lettre RAR adressée au constructeur.

Ce délai commence le lendemain de la 1^{re} présentation de la lettre RAR vous notifiant le contrat.

Si le dernier jour du délai de rétractation est un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, le délai est prolongé jusqu'au 1^{er} jour ouvrable suivant.

Quel est le calendrier des paiements dans un CCFI ?

Avant l'ouverture de chantier

Le constructeur peut vous demander de verser un **dépôt de garantie** limité à 3 % du prix de la construction. Il est bloqué sur un compte spécial ouvert à votre nom. Il est déduit des premiers paiements prévus par le contrat.

Quand le **constructeur est titulaire d'une garantie de remboursement**, il peut vous demander **2 paiements limités** à 5 % du prix de la construction à la signature du contrat et à 5 % à la délivrance du permis de construire.

L'attestation de la garantie de remboursement doit être annexée au contrat.

Pendant les travaux

Le CCFI fixe une calendrier de versements des paiements au fur et à mesure de l'**avancement des travaux**.

Les versements ne peuvent pas dépasser les pourcentages suivants :

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 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

À savoir

Il est recommandé de visiter le chantier avant chaque échéance des paiements pour vérifier l'état d'avancement des travaux.

Après les travaux

Vous faites la réception des travaux avec le constructeur. Un procès-verbal est rédigé dans lequel vous notez toutes vos réserves (vices apparents ou défauts de conformité au contrat de construction).

Vous avez la possibilité de vous faire assister par un professionnel du bâtiment. Cela peut être un architecte, un contrôleur technique ou tout autre professionnel de la construction ayant un contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission.

Après la réception des travaux et la remise des clés, vous avez un délai de 8 jours calendaires pour signaler au constructeur des désordres apparents par lettre RAR ou dans le cas contraire payer le solde. Celui-ci représente au plus 5 % du prix global de la construction.

Si vous formulez des réserves (vices apparents ou défauts de conformité au contrat de construction), vous devez consigner la somme auprès d'un organisme que vous avez choisi avec le constructeur.

Si vous n'avez aucune réserve (vices apparents ou défauts de conformité au contrat de construction), vous versez le solde de 5 % maximum du prix au constructeur à la fin de la réception de travaux.

Si vous formulez des réserves dans le procès verbal de réception, vous consignez le solde de 5 % maximum du prix auprès d'un organisme choisi par les 2 parties. Vous versez le solde à la levée des réserves (quand les désordres auront été réparés).

Dans un contrat de vente d'immeuble à construire, le vendeur (le promoteur) vous fournit le terrain et il s'engage à édifier un immeuble dans un délai déterminé.

Vous signez un **contrat de vente en l'état futur d'achèvement (Vefa)**. Vous devenez propriétaire du terrain à la signature de l'acte de vente et de la maison au fur et à mesure de sa construction.

À noter

Il existe un autre contrat de vente d'immeuble à construire plus rarement conclu : le **contrat de vente à terme**. Vous devenez propriétaire à l'achèvement des travaux et vous payez l'immeuble à sa date de livraison.

Quel est le contenu du contrat de réservation d'un immeuble à construire ?

Avant de signer l'acte de vente d'un immeuble à construire, vous devez signer un contrat de réservation appelé contrat préliminaire. Il prend la forme d'un acte sous signature privée ou d'un acte notarié.

Le contenu du contrat de réservation est encadré et certaines informations doivent obligatoirement y figurer.

Quel est le contenu de l'acte de vente d'un immeuble à construire ?

Dès que toutes les conditions de la vente de la maison à construire sont réunies, le contrat de vente est signé devant un notaire.

Le contenu du contrat de vente est encadré par la loi et des clauses doivent obligatoirement y figurer (description du bien, prix, échelonnement des paiements, délais de livraison...).

Quel est le calendrier des paiements d'un immeuble à construire en Vefa ?

Les versements sont échelonnés **au fur et à mesure de l'avancement des travaux**.

Les versements ne peuvent pas dépasser les pourcentages suivants :

35 % du prix total à l'achèvement des fondations

70 % du prix à la mise hors d'eau

95 % du prix à l'achèvement des travaux

5 % le solde versé à la livraison, sauf si l'acquéreur émet des réserves portant sur des défauts de conformité

À savoir

Si le contrat contient des conditions suspensives, aucun versement ne peut être fait avant la réalisation de ces conditions.

Qu'est-ce que la livraison de la maison ?

Quand la construction est terminée, le promoteur vous convoque pour effectuer la livraison de la maison. Vous devez constater l'achèvement des travaux et leur conformité à ce qui était prévu dans votre contrat de vente. Vous signez un contrat de maîtrise d'œuvre avec un maître d'œuvre qui coordonne les travaux sans les effectuer. Vous devez ensuite signer un contrat avec chaque entreprise.

Quel est le rôle du maître d'œuvre ?

Le maître d'œuvre conçoit votre projet de construction.

Il établit les plans et coordonne les travaux.

Il vous conseille pour le choix des entreprises de chaque corps de métier (maçon, couvreur, plombier, électricien). Il vérifie leur qualification, les devis proposés, leurs assurances, leur capacité à respecter les délais pour effectuer les travaux.

Vous devez ensuite signer un contrat avec chaque entreprise.

Le maître d'œuvre ne s'engage pas sur les **délais de construction** qui dépendent des entreprises sélectionnées.

Cependant, **il élabore un planning de travaux** qui est signé par chaque corps de métier.

Quel est le contenu d'un contrat de maîtrise d'œuvre ?

Le contrat de maîtrise d'œuvre doit obligatoirement être **écrit**.

Il détermine précisément **les missions que vous confiez au maître d'œuvre**. Elles peuvent être les suivantes :

Réalisation du plan

Constitution du dossier de demande de permis de construire

Mise en concurrence des entreprises

Aide au choix des entreprises

Rédaction des documents techniques

Coordination des travaux

Assistance à la réception de travaux

À la signature du contrat, **le maître d'œuvre s'engage à respecter un calendrier** pour monter le dossier de permis de construire et consulter les entreprises.

Vous précisez les références cadastrales et l'adresse de votre terrain.

Vous définissez un programme précis pour permettre au maître d'œuvre d'élaborer un projet. Votre programme contient au minimum les éléments suivants :

Contraintes du site (servitudes et réglementation)

Surface de la construction, nombre et nature des pièces

Équipement de la maison

Vous fixez le **montant maximum de l'opération**. Le maître d'œuvre s'engage à vous présenter **un projet en accord avec votre budget**.

Vous devez ajouter au contrat une **clause de résiliation aux torts du maître d'œuvre** si le coût définitif de la construction dépasse le montant prévu.

Le contrat doit contenir des conditions suspensives qui vous permettent de renoncer à votre projet si elles ne sont pas remplies. Il s'agit notamment des conditions suspensives d'obtention du permis de construire et des prêts bancaires.

Les honoraires du maître d'œuvre sont fixés librement. Ils peuvent être soit forfaitaires, soit un pourcentage du montant des travaux.

Le contrat doit prévoir un **échelonnement du paiement des honoraires** et indiquer les modalités de versement.

À noter

L'attestation de **l'assurance professionnelle du maître d'œuvre** est annexée au contrat.

Peut-on se rétracter après avoir signé un contrat de maîtrise d'œuvre ?

Vous pouvez vous rétracter dans un délai de 14 jours **uniquement** si vous avez signé le contrat à distance ou à la suite d'un démarchage à domicile.

Le délai commence le lendemain de la signature du contrat. S'il se termine un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prolongé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Vous devez envoyer votre **rétractation par lettre RAR**.

Vous n'avez **pas à donner d'explication**.

Vous faites construire votre maison par différents corps de métier (maçon, couvreur, électricien...).

Avec quel professionnel signer un contrat d'entreprise ?

Vous signez un contrat d'entreprise avec chacun des artisans qui intervient sur le chantier de construction de votre maison.

Aucun d'entre eux ne réalise la totalité des travaux de mise hors d'eau et hors d'air. La mise hors d'eau et hors d'air consiste à protéger la maison des intempéries par la pose de la toiture, des portes et des fenêtres.

Quel est le contenu du contrat d'entreprise ?

Le contrat d'entreprise n'est pas spécifiquement réglementé. Il est recommandé d'établir un **contrat écrit** qui contient notamment les informations suivantes :

Nature et étendue de la mission confiée

Devis descriptifs et plans détaillés de réalisation des travaux

Coût des travaux, révision éventuelle du prix

Calendrier des paiements (il est recommandé de prévoir une retenue de garantie de 5 % pour la réalisation des travaux concernant d'éventuelles malfaçons constatées lors de la réception des travaux)

Clause suspensive d'obtention de vos prêts

Calendrier de réalisation des travaux avec date prévue de commencement des travaux et date limite de fin

Pénalités automatiques en cas de retard

Attestation des assurances en garantie professionnelle et de la garantie décennale de chaque entreprise

Peut-on se rétracter après avoir signé un contrat d'entreprise ?

Vous pouvez vous rétracter dans un délai de 14 jours calendaires **uniquement** si vous avez signé le **contrat d'entreprise à distance** ou à la suite d'un démarchage à domicile.

Le délai commence le lendemain de la signature du contrat. S'il se termine un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prolongé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Vous devez envoyer votre **rétractation par lettre RAR** à l'entrepreneur.

Vous n'avez **pas à donner d'explication**.

Questions – Réponses

- Quelles sont les questions d'urbanisme à se poser avant de construire une maison ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Permis de construire (PC)

Pour en savoir plus

- Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI)

Source : Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF)

Et aussi...

- Permis de construire (PC)

Textes de référence

- Notice descriptive – Contrat de construction d'une maison individuelle
- Notice d'information – Contrat de construction d'une maison individuelle
- Code de la construction et de l'habitation : articles L231-1 à L231-13
Contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan
- Code de la construction et de l'habitation : articles R231-1 à R231-14
Contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan
- Code de la construction et de l'habitation : articles L232-1 à L232-2
Contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture de plan
- Code de la construction et de l'habitation : articles R232-1 à R232-7
Contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture de plan
- Code de la construction et de l'habitation : articles L261-1 à L261-22
Vente d'immeubles à construire
- Code de la construction et de l'habitation : articles L271-1 à L271-3
Délai de rétractation
- Code de procédure civile : articles 640 à 647-1
Calcul du délai
- Code civil : article 1304
Conditions suspensives

