

DROIT DE LA CONSTRUCTION

FICHE TECHNIQUE N° 2

LES CONTRATS DE CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE (CCMI)

LE CONTENU DU CCMI AVEC FOURNITURE DE PLAN

ARTICLES L.231.1. ET SUIVANTS ET ARTICLES R 231.1 À R 231.4
DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Cette fiche est destinée à expliquer le CCMI (notamment celui avec fourniture de plan car le plus usité) et à lister les mentions qu'il doit comporter obligatoirement. En effet, celles-ci visent à protéger les intérêts du maître d'ouvrage, il est donc important de vérifier qu'elles apparaissent toutes dans le contrat.

FRANCOISE TRIAIRE
JANVIER 2001 - RÉACTUALISATION MARS 2013

DEFINITION

C'est la loi de décembre 1990 qui a établi le Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI) et son cadre réglementaire. Obligatoire pour toute construction d'une maison par un constructeur, avec ou sans fourniture de plan, ce cadre, réglementé de façon stricte pour la protection du maître d'ouvrage consommateur, doit être employé pour la commande d'une construction de 2 logements maximum.

Il existe deux types de contrat de CCMI :

- le plus répandu : le contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan. Le constructeur fournit directement ou indirectement les plans du bâtiment.
- le contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plan. Les plans étant fournis par un architecte ou par le futur propriétaire, le constructeur ne se charge alors que des travaux : au minimum le gros œuvre, la mise hors d'eau et hors d'air de la maison.

Il doit toujours être écrit et respecter le texte des articles L232-1 et L232-2 et R232-1 à R232-7 du Code de la Construction et de l'Habitation. L'ensemble des textes réglant le Contrat de Construction de Maison Individuelle est d'ordre public. **On ne peut pas y déroger.**

LE CCMI AVEC FOURNITURE DE PLAN

L'Article L 231.1. indique : *“Toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation, ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer, doit conclure avec le maître de l'ouvrage un contrat soumis aux dispositions de l'article L. 231.2.”*

Cette obligation s'impose également :

- à toute personne qui se charge de la construction d'un tel immeuble à partir d'un plan fourni par un tiers, à la suite d'un démarchage à domicile ou d'une publicité faite pour le compte de cette personne ;
- à toute personne qui réalise une partie des travaux de construction d'un tel immeuble, dès lors que le plan de celui-ci a été fourni par cette personne ou, pour son compte, au moyen des procédés visés à l'alinéa précédent.

NB : Les personnes citées ci-dessus ont la qualité de constructeur et sont donc soumises aux mêmes obligations et responsabilités que ce dernier.

Les mentions obligatoires

Ce contrat doit comporter (article L231-2) les énonciations suivantes :

a) La désignation du terrain destiné à l'implantation de la construction et la mention du titre de propriété du maître de l'ouvrage ou des droits réels lui permettant de construire.

b) L'affirmation de la conformité du projet aux règles de construction prescrites en application du présent code, notamment de son livre 1er et du code de l'urbanisme.

c) 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.

d) Le coût du bâtiment à construire, égal à la somme du prix convenu et, s'il y a lieu, du coût des travaux dont le maître d'ouvrage se réserve l'exécution en précisant :

- d'une part, le prix convenu, qui est forfaitaire et définitif, sous réserve, s'il y a lieu, de sa révision dans les conditions et limites convenues conformément à l'article et qui comporte la rémunération de tout ce qui est à la charge du constructeur, y compris le coût de la garantie de livraison ;
- d'autre part, le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le constructeur et faisant l'objet, de la part du maître de l'ouvrage, d'une clause manuscrite spécifique et paraphée, par laquelle il en accepte le coût et la charge.

e) Les modalités de règlement en fonction de l'état d'avancement des travaux.

f) L'indication que le maître de l'ouvrage pourra se faire assister par un professionnel habilité en application de la loi n° 77-2 du 3 Janvier 1977 sur l'architecture ou des articles L. 111-23 et suivants lors de la réception ou par tout autre professionnel de la construction, titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission.

g) L'indication de l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, dont une copie est annexée au contrat.

h) L'indication des modalités de financement, la nature et le montant des prêts obtenus et acceptés par le maître de l'ouvrage.

i) La date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et les pénalités prévues en cas de retard de livraison.

j) La référence de l'assurance des dommages souscrite par le maître de l'ouvrage, en application de l'article L.242-1 du code des assurances.

k) Les justifications des garanties de remboursement et de livraison apportées par le constructeur les attestations de ces garanties étant établies par le garant et annexées au contrat."

NB. : Les stipulations du contrat, notamment celles relatives aux travaux à la charge du constructeur, au prix convenu, au délai d'exécution des travaux et aux pénalités applicables en cas de retard d'exécution peuvent se référer à des clauses types, approuvées par décret en Conseil d'Etat.

Les clauses interdites

Sont réputées non écrites (art. L231-3) donc nulles les six clauses suivantes :

"a) 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 ne comporte toutes les précisions utiles sur les conditions de ce ou de ces prêts.

b) 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.

c) 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.

d) Décharger le constructeur de son obligation 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 et les cas fortuits.

e) Subordonner la remise des clefs au paiement intégral du prix et faire ainsi obstacle au droit du maître d'ouvrage de consigner les sommes restant dues, lorsque des réserves sont faites à la réception des travaux.

f) Interdire au maître de l'ouvrage la possibilité de visiter le chantier, préalablement à chaque échéance des paiements et à la réception des travaux."

Les conditions suspensives

Le contrat peut être conclu sous les conditions suspensives (article L231-4) suivantes :

- a) L'acquisition du terrain** ou des droits réels permettant de construire si le maître de l'ouvrage bénéficie d'une promesse de vente.
- b) L'obtention du permis de construire** et des autres autorisations administratives, le maître de l'ouvrage étant tenu de préciser la date limite du dépôt de la demande.
- c) L'obtention des prêts** demandés pour le financement de la construction.
- d) L'obtention de l'assurance** de dommages.
- e) L'obtention de la garantie** de livraison."

NB. : Le délai maximum pour la réalisation de ces conditions (en général 4 mois) doit être indiqué dans le contrat. La non réalisation d'une des conditions entraîne la nullité du contrat et le remboursement du dépôt de garantie.

NB.bis : Certaines clauses abusives sont considérées par la jurisprudence comme clauses illicites et non écrites.

Remarques

Le **CCMI sans fourniture de plan**, moins usité, doit être conclu dès lors que le contrat ne rentre pas dans le champ d'application de l'article L231-1 et qu'il y a exécution des travaux de gros oeuvre pour la construction d'un immeuble à usage d'habitation, ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage.

Simplifié par rapport au CCMI avec fourniture de plan, il doit énoncer :

- a) La désignation du terrain.**
- b) La consistance et les caractéristiques** techniques de l'ouvrage à réaliser.
- c) Le prix convenu, forfaitaire et définitif**, sous réserve, s'il y a lieu, de sa révision dans les conditions et limites convenues, ainsi que les modalités de son règlement au fur et à mesure de l'exécution des travaux.
- d) Le délai d'exécution** des travaux et les pénalités applicables en cas de retard de livraison.
- e) La référence de l'assurance** des dommages souscrite par le maître de l'ouvrage, en application de l'article L.242-1 du code des assurances.
- f) L'indication que le maître de l'ouvrage pourra se faire assister par un professionnel** habilité en application de la loi n° 77-2 du 3 Janvier 1977 sur l'architecture ou des articles L. 111-23 et suivants lors de la réception ou par tout autre professionnel de la construction, titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission.
- g) L'engagement de l'entrepreneur** de fournir, au plus tard à la date de l'ouverture du chantier, la justification de la **garantie de livraison** qui devra être annexée au contrat.

NB. : La loi reste muette en ce qui concerne les clauses interdites et les conditions suspensives pour le CCMI sans fourniture de plan.

Le Code de la Construction et de l'Habitation prévoit des sanctions pénales lorsque le constructeur aura entrepris l'exécution des travaux sans avoir conclu un contrat écrit ou sans garantie de livraison.