

# Construction de Maison Individuelle : les obligations du constructeur

publié le 12/06/2016, vu 1995 fois, Auteur : [Laurent BARTHELEMI Expert](#)

**La loi du 19 décembre 1990 a réglementé le contrat de construction de maison individuelle (CCMI). Ce contrat est obligatoire dès qu'il s'agit de la construction d'une maison individuelle et s'impose « à toute personne qui se charge de la construction d'une maison individuelle à partir d'un plan fourni par un tiers à la suite d'un démarchage à domicile ou d'une publicité... » (article L 231-1 du Code de la Construction et de l'habitation).**

**La loi du 19 décembre 1990 a réglementé le contrat de construction de maison individuelle (CCMI). Ce contrat est obligatoire dès qu'il s'agit de la construction d'une maison individuelle et s'impose « à toute personne qui se charge de la construction d'une maison individuelle à partir d'un plan fourni par un tiers à la suite d'un démarchage à domicile ou d'une publicité... » (article L 231-1 du Code de la Construction et de l'habitation).**

## **QUI REALISE LES PLANS ?**

Deux options sont prévues par la loi.

Dans le premier cas, en application des articles L. 231-1 à L. 231-13 et R. 231-1 à R. 231-14, l'entrepreneur doit vous fournir les plans de la construction.

Dans le deuxième cas, suivant les articles art. L. 232-1 ; L. 232-2 et R. 232-1 à R. 232-7, les plans sont établis par un autre professionnel. Sur ce point, il faut garder en mémoire qu'en application de l'article R.431-2 du code de l'urbanisme, le recours à un architecte est obligatoire si la surface de plancher est supérieure à 170 m<sup>2</sup>.

## **CE QUE DOIT CONTENIR LE CONTRAT DE CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE.**

Le contrat découle de dispositions légales auxquelles on ne peut déroger (article L 230-1 du Code de la Construction et de l'habitation).

Le contrat doit obligatoirement décrire : le terrain et vos droits sur ce bien (article L 231-1 du Code de la Construction et de l'habitation) ainsi que le projet obligatoirement conforme aux règles d'urbanisme (article L 231-2 Code de la Construction et de l'habitation). De même, l'ensemble des travaux d'adaptation au sol, de raccordements aux réseaux divers et tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble (article L 231-2 du Code de la Construction et de l'habitation).

En application des articles R231-3 –c et Article R231-4 du Code de la Construction et de l'habitation) sont joints au contrat : les plans de la construction et une notice descriptive indiquant précisément le détail tous les travaux et équipements.

Le contrat doit comporter l'indication de l'obtention du permis de construire et des autres

autorisations administratives, dont une copie est annexée au contrat (article Article L231-2 du Code de la Construction et de l'habitation). En application des articles L231-2 et R231-5 du Code de la Construction et de l'habitation, le contrat doit naturellement également indiquer le coût total de votre maison en détaillant la part des travaux, des études et des garanties (travaux à la charge du constructeur ; plans ; garantie de livraison ; garantie de remboursement ; taxes sur le coût de la construction ; éventuels frais d'études du terrain pour l'implantation du bâtiment)

Suivant l'article L231-2, le contrat doit comporter l'indication des modalités de financement, la nature et le montant des prêts obtenus et acceptés.

En application de l'article R231-7, le contrat doit rappeler les règlements légaux par tranche sont les suivants :

- 15 % à l'ouverture du chantier, (acompte inclus)
- 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
- 5% à la réception.

## **LES GARANTIES**

Le contrat que le législateur a voulu protecteur doit obligatoirement comporter les références des garanties de remboursement (de l'acompte), de livraison, de parfait achèvement, de dommage ouvrage, biennale. (Articles R231-8, Article L231-6 du code l'habitation et de la construction ; Articles 1792-2 et 1792-6 du Code Civil ; Articles L231-2, L. 242-1 et L241-2 du code des assurances)

## **RETRACTATION**

Suivant l'article L. 271-1 du Code de la Construction et de l'habitation, tel qu'il résulte de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 (loi Neiertz, art. 20, Droit de rétractation), vous disposez d'un délai de 7 jours à compter de la signature du contrat pour vous rétracter et renoncer au contrat.



**Laurent BARTHELEMI**

Ingénieur Conseil & Expert Judiciaire