



Contrat de construction d'une maison individuelle

*Code de la construction et de
l'habitation (loi du 19.12.90)*

Art. L. 230-1

Art. L. 231-1 à L. 231-13

Art. L. 232-1 à L. 232-2

Art. L. 241-8 à L. 241-9

Art. L. 242-2

Art. L. 271-1

Art. R. 231-1 à R. 231-13

Loi du 13.12.00

Loi du 1.8.03

Loi du 9.12.04

■ CHAMP D'APPLICATION DU CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

Le contrat de construction d'une maison individuelle est strictement réglementé par des dispositions d'ordre public. Ainsi, dès que les critères d'application de ce contrat sont réunis, le constructeur doit respecter toutes les conditions légales, sans pouvoir y apporter de dérogations contractuelles qui conduiraient à une diminution de la protection du maître de l'ouvrage.

Le contrat de construction d'une maison individuelle s'applique lorsqu'une personne fait construire une maison à usage d'habitation ne comportant pas plus de deux logements sur un terrain lui appartenant. Dans le cadre de ce contrat, qui juridiquement doit s'analyser comme un contrat de louage d'ouvrage, c'est le maître de l'ouvrage qui fournit le terrain sur lequel la construction sera édifiée. Toutefois, le constructeur qui fournit le plan et qui fournit indirectement le terrain au maître de l'ouvrage, peut signer un contrat de construction de maison individuelle et n'est pas tenu d'opter pour le contrat de vente d'immeuble à construire.

● *Le contrat de construction d'une maison individuelle peut revêtir deux formes selon que le constructeur fournit ou non le plan de la construction*

□ Le contrat avec fourniture de plan

Ce contrat s'impose en fonction de deux critères : la fourniture du plan par le constructeur et l'exécution des travaux en tout ou en partie.

Ce contrat est obligatoire lorsque :

- le constructeur propose le plan ou fait proposer le plan et se charge de la construction ;
- le constructeur se charge de la construction d'après un plan fourni par un tiers à la suite d'un démarchage ou d'une publicité faite pour le compte du constructeur ;
- le constructeur fournit le plan directement ou dans les conditions ci-dessus et réalise une partie même minime des travaux.

☐ Le contrat sans fourniture de plan

Ce contrat est imposé au constructeur qui sans fournir même indirectement le plan se charge au moins des travaux de gros oeuvre, de mise hors d'eau et hors d'air de l'immeuble. Sur le régime spécifique de ce contrat : cf. § Contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plan.

● *Sanctions pénales*

Toute personne qui entreprend l'exécution de travaux exigeant la conclusion d'un contrat de construction de maison individuelle sans signer de contrat écrit ou sans avoir obtenu la garantie de livraison, peut être punie d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et/ou d'une amende de 37.500 € (CCH : art. L. 241-8).

● *La vente d'immeuble à construire qui comporte en plus de la fourniture de plan et l'obligation d'exécution des travaux, la fourniture directe du terrain par le vendeur*

Le contrat d'architecte : l'architecte, outre en général la fourniture du plan, a une mission d'assistance du maître de l'ouvrage et ne se charge pas de l'exécution des travaux.

Le contrat d'entreprise : la construction d'une maison par plusieurs entreprises peut être réalisée en dehors du contrat de construction de maison individuelle à condition qu'aucune des entreprises ne fournisse le plan, et qu'aucune d'elles n'exécute l'ensemble des travaux de gros oeuvre, de mise hors d'eau et hors d'air.

■ **LES INTERVENANTS A L'ACTE DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE**

Contrat synallagmatique, le contrat de construction d'une maison individuelle est un contrat sous seing privé, signé entre deux intervenants principaux :

- dans le cas du contrat avec fourniture de plan, le contrat est conclu entre le constructeur et le maître de l'ouvrage ;
- dans le cas du contrat sans fourniture de plan, le contrat est conclu entre l'entrepreneur et le maître de l'ouvrage.

Toutefois, ce contrat réunit d'autres intervenants qui ne sont pas partie au contrat lui-même, mais dont le rôle est primordial :

- le garant du constructeur ou de l'entrepreneur principal qui, en cas de carence de celui-ci, assure au maître de l'ouvrage la livraison de la maison ;
- le garant qui assure le remboursement des sommes versées avant l'ouverture du chantier, dans le cas où toutes les conditions suspensives ne seraient pas réalisées et en cas de défaillance du constructeur avant l'ouverture du chantier ;
- le prêteur qui assure le financement de la construction ;
- le ou les sous-traitants, le cas échéant.

● *Le maître de l'ouvrage*

C'est la personne qui, propriétaire du terrain ou appelée à le devenir, décide de faire construire un immeuble à usage d'habitation sur celui-ci. Il est l'interlocuteur direct du constructeur ou de l'entrepreneur principal et ses obligations sont consignées dans le contrat qu'il signe avec lui.

Ses obligations :

- ☐ effectuer les démarches préalables à la construction (permis de construire, demandes de prêts, demandes de branchements aux réseaux ...), sauf s'il en donne mandat exprès au constructeur ;
- ☐ souscrire une assurance « dommages-ouvrage » ;
- ☐ payer le constructeur aux échéances prévues au contrat ;
- ☐ prendre livraison de l'immeuble.

● *Le constructeur ou l'entrepreneur principal*

C'est la personne qui se charge de la construction, après en avoir fourni le plan directement ou par l'intermédiaire d'un tiers, suite à une publicité ou un démarchage à domicile.

C'est également l'entrepreneur principal qui, sans fournir le plan directement ou indirectement, se charge de l'exécution des travaux de gros oeuvre, de mise hors d'eau et hors d'air.

Ses obligations :

- ☐ être, dans tous les cas, titulaire d'une garantie de livraison délivrée par un établissement de crédit ou d'assurance, et lorsque le contrat de construction avec fourniture du plan prévoit des paiements avant la date d'ouverture du chantier, d'une garantie de remboursement ;
- ☐ être assuré en garantie de sa responsabilité professionnelle et décennale ;
- ☐ réaliser la construction conformément au plan, aux règles techniques définies dans la notice descriptive annexée au contrat, et aux règles du Code de la construction et de l'habitation et du Code de l'urbanisme ;
- ☐ livrer la construction dans le délai et au prix convenu au contrat.

● *Le garant*

C'est l'établissement de crédit ou d'assurance, agréé à cet effet, qui accorde au constructeur ou à l'entrepreneur principal, à compter de l'ouverture du chantier, et jusqu'à la réception sans réserve ou jusqu'à la levée des réserves, sa caution solidaire, afin de couvrir le maître de l'ouvrage contre les risques d'inachèvement ou de mauvaise exécution des travaux.

Ses obligations en cas de défaillance du constructeur ou de l'entrepreneur principal :

- ☐ prendre à sa charge le coût financier de l'inexécution des travaux ou du retard de livraison sous réserve de la franchise prévue ;
- ☐ intervenir auprès du constructeur ou de l'entrepreneur principal pour le mettre en demeure d'achever et de livrer l'immeuble, ou d'exécuter les travaux de parfait achèvement, suite aux réserves formulées à la réception par le maître de l'ouvrage ;
- ☐ en cas de carence du constructeur ou de l'entrepreneur principal, désigner sous sa responsabilité la personne qui terminera les travaux ; le garant a également la possibilité d'apporter sa caution pour le remboursement des sommes versées avant l'ouverture du chantier, s'il en a été convenu ainsi entre le maître de l'ouvrage et le constructeur. Toutefois, cette garantie de remboursement peut être apportée par un établissement de crédit ou d'assurance différent de celui qui garantit la livraison.

● *Le fonds de garantie*

La pratique ayant révélé un vide juridique en cas de faillite du garant de livraison, deux fonds de garantie destinés à permettre aux maîtres de l'ouvrage d'être indemnisés en cas de défaillance de leur garant ont été créés :

- l'un pour les établissements de crédit (*loi du 25.6.99*) ;
- l'autre pour les entreprises d'assurance (*loi du 1.8.03 et décret du 17.2.04*).

● *Le prêteur*

C'est la personne qui prête au maître de l'ouvrage les sommes nécessaires au financement de la construction. Conformément à la loi du 13.7.79, dite « loi Scrivener », le prêteur est tenu de remettre une offre de prêt dans laquelle sont précisés la nature, l'objet et les modalités du prêt.

. Dans le cadre du contrat avec fourniture de plan, le prêteur participe à la protection du maître de l'ouvrage. Il a, en effet, une obligation de contrôle du contenu du contrat de construction et de l'existence des garanties (*CCH : art. L. 231-10*).

Ses obligations :

- ☐ avant d'émettre tout offre de prêt, vérifier que le contrat comporte, au moment où il est transmis, toutes les énonciations légales obligatoires ;
- ☐ avant de procéder aux premiers déblocages de fonds, obtenir la communication de l'attestation de garantie de livraison ;
- ☐ avant tout versement direct au constructeur, avoir obtenu l'accord du maître de l'ouvrage et en informer le garant.

Enfin, sanction de son obligation de contrôle, le prêteur peut être tenu responsable des conséquences préjudiciables d'un versement au constructeur ou à l'entrepreneur principal excédant le pourcentage maximum légal, dès lors que ce versement résulte de l'exécution d'une clause irrégulière du contrat (*CCH : art. L. 231-10*).

● *Le sous-traitant (CCH : art. L. 231-13)*

Le constructeur ou l'entrepreneur principal confie couramment l'exécution des travaux à des entreprises sous-traitantes qui doivent les exécuter sous leur responsabilité.

La loi du 19.12.91 organise une protection des sous-traitants par deux moyens principaux :

- une clarification des relations contractuelles entre le sous-traitant et le constructeur ou l'entrepreneur principal ;
- une obligation pour le constructeur ou l'entrepreneur principal de justifier d'une garantie des paiements dus au sous-traitant.

☐ Obligation de conclure les contrats de sous-traitance par écrit

Le contrat, rédigé par écrit sous peine de sanctions pénales (*CCH : art. L. 241-9*), doit mentionner obligatoirement :

- la désignation de la construction, les nom et adresse du maître de l'ouvrage, l'établissement garant du constructeur ou de l'entrepreneur principal ;
- la description des travaux sous-traités ;
- le prix convenu et, s'il y a lieu, les modalités de sa révision ;
- le délai d'exécution des travaux et le montant des pénalités de retard ;
- les modalités de règlement du prix ;
- le montant des pénalités dues par le constructeur ou l'entrepreneur principal en cas de retard de paiement ;
- la justification de l'une ou l'autre des garanties de paiement prévues par la loi du 31.12.75 (*art. 14*) relative à la sous-traitance.

Depuis le 1^{er} novembre 2004, le constructeur qui signe un contrat de construction de maison individuelle avec ou sans fourniture de plan sans avoir conclu par écrit un contrat de sous-traitance avant l'exécution de chacun des lots de l'immeuble, ou qui a conclu un contrat de sous-traitance ne comportant pas la justification des garanties de paiement que doit fournir le constructeur aux sous-traitants (*CCH : art. L. 231-13*), est passible d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 18.000 € ou de l'une de ces deux peines seulement (*CCH : art. L. 241-9*). Outre la caution personnelle et solidaire d'un établissement agréé ou la délégation de paiement, il peut s'agir de toute autre garantie, délivrée par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance, de nature à garantir le paiement de sommes dues au titre du sous-traité (*loi de simplification du droit du 9.12.04 : art. 39*).

Les contrats de sous-traitance sont communiqués au garant du constructeur ou de l'entrepreneur principal.

☐ Garantie financière du sous-traitant

Elle est assurée par :

- le fait que le constructeur est couvert par un garant, ce qui est un gage de sa solvabilité ;
- des délais de paiement : à compter de chaque versement effectué par le maître de l'ouvrage pour des travaux qui comprennent ceux réalisés par le sous-traitant, le constructeur, ayant accepté les travaux, doit régler le sous-traitant au plus tard dans les trente jours ;
- une garantie de paiement : le sous-traitant peut exiger que les paiements du constructeur ou de l'entrepreneur principal soient garantis par la caution personnelle et solidaire d'un établissement agréé à cet effet. A défaut, le sous-traitant peut exiger du constructeur ou de l'entrepreneur principal une délégation de paiement, qui lui permettra d'être payé directement par le maître de l'ouvrage (*loi du 31.12.75 : art. 14*).

LE CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE AVEC FOURNITURE DE PLAN

■ LA PHASE PREALABLE A LA SIGNATURE DU CONTRAT

Avant la signature du contrat, il faut avoir au moins rempli les conditions suivantes :

- ☐ le terrain est acquis par le maître de l'ouvrage ; à défaut, il bénéficie d'une promesse de vente sur le terrain ;
- ☐ le choix du modèle de maison (ses caractéristiques, les plans et travaux annexes) est arrêté, le coût des raccordements, ainsi que celui des travaux que se réserve le maître de l'ouvrage, sont précisés.

Le prix et les modalités de règlement sont connus, ainsi que celles de la révision.

■ LA SIGNATURE DU CONTRAT ET LES CONDITIONS SUSPENSIVES

● Les conditions suspensives

Les conditions de la phase préalable étant réalisées, le contrat peut être signé sous les conditions suspensives suivantes :

- ☐ l'acquisition du terrain sous réserve que le maître de l'ouvrage soit titulaire d'une promesse de vente ; en effet, au moment de la signature du contrat, le maître de l'ouvrage doit connaître le terrain sur lequel la construction sera édifiée, ce qui suppose qu'il soit au moins titulaire d'une promesse de vente ;
 - ☐ l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives. La non-obtention du permis de construire doit s'entendre du refus pur et simple mais également du permis qui serait assorti de prescriptions techniques ou architecturales ayant pour effet une modification substantielle du projet qui a donné lieu à la conclusion du contrat initial ;
 - ☐ l'obtention des prêts : le maître de l'ouvrage doit s'assurer qu'il disposera des financements nécessaires à la construction : s'il a recourt à un ou plusieurs prêts, le contrat doit être conclu sous la condition suspensive de l'obtention de ceux-ci. La durée de validité de cette condition est d'un mois minimum. En cas de non obtention des prêts, le maître de l'ouvrage est remboursé de toutes les sommes préalablement versées à l'entrepreneur principal, sans retenue ni indemnité (*loi du 13.7.79 : art. 17*).
- Lorsque le maître de l'ouvrage n'a pas l'intention de recourir à un prêt, il doit mentionner de sa main qu'il reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un prêt il ne pourra se prévaloir de la protection légale. En l'absence de cette mention manuscrite, le contrat est considéré comme conclu sous la condition suspensive d'obtention des prêts (*loi du 13.7.79*). (Sur la mise en oeuvre de la condition suspensive *cf. dossier ANIL / Jurisprudence : loi Scrivener*) ;
- ☐ l'obtention de l'assurance dommages-ouvrage ;
 - ☐ l'obtention de la garantie de livraison par le constructeur.

La présence de ces conditions suspensives est obligatoire dès lors que l'un des éléments (propriété du terrain, permis de construire, prêts, assurance dommages-ouvrage, garantie de livraison), est absent au moment de la signature.

● *La phase de réalisation des conditions suspensives*

. Le contrat précise le délai maximum de réalisation de toutes ces conditions, ainsi que celui d'ouverture du chantier à compter de cette réalisation et le délai de livraison.

. Dans le délai prévu, les contractants doivent faire ce qui leur incombe pour obtenir la réalisation des conditions suspensives

□ Pour le maître de l'ouvrage :

- signature de l'acte d'achat du terrain - demande de prêts ; le contrat est communiqué au prêteur avec la demande de prêt ;

- demande d'assurance dommages-ouvrage.

□ Pour le constructeur :

- dossier de permis de construire et des autres autorisations administratives, sachant que la demande peut être établie par le maître de l'ouvrage qui dans ce cas doit préciser la date limite du dépôt de la demande ;

- obtention de la garantie de livraison.

. A défaut de réalisation d'une seule des conditions suspensives dans le délai prévu, le contrat ne peut prendre effet et toutes les sommes qui auraient été versées auparavant doivent être remboursées au maître de l'ouvrage (*CCH : art. R. 231-8*).

Si la non réalisation de l'une des conditions est due à la faute de l'un des contractants, celle-ci est réputée accomplie (*Code civil : art. 1178*).

Dans ce cas, le contrat doit prendre effet et le contractant fautif peut subir les conséquences financières d'une résiliation abusive.

● *Le délai de rétractation (CCH : art. L. 271-1 / SRU : art. 72)*

Le contrat doit être notifié au maître de l'ouvrage par lettre recommandée avec demande d'avis de réception **ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de la remise.**

Le maître de l'ouvrage peut se rétracter dans un délai de 7 jours **à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.** Dans ce cas, le maître de l'ouvrage est remboursé de toute somme éventuellement versée à la signature.

La faculté de rétractation est exercée dans les mêmes formes que celles utilisées pour la notification du contrat.

● *Les versements à la signature*

La signature du contrat peut donner lieu au versement :

soit d'un dépôt de garantie de 3 % du prix de la construction qui est consigné sur un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage, par un organisme habilité ;

soit, si le contrat ne prévoit pas de dépôt de garantie, d'un acompte n'excédant pas 5 % du prix de la construction. Ce versement doit faire l'objet d'une garantie de remboursement (*cf. § la garantie de remboursement*). L'attestation de garantie est jointe au contrat.

Il ne peut y avoir cumul entre le dépôt de garantie et ce versement à la signature (*CCH : art. R. 231-8*).

Aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce ne peuvent être exigés ou acceptés avant la signature du contrat sous peine de sanctions pénales (*CCH : art. L. 241-1*).

■ LE CONTENU DU CONTRAT DE CONSTRUCTION AVEC FOURNITURE DE PLAN

● *Les clauses obligatoires*

Le contrat, rédigé par écrit, sous peine de sanctions pénales (*CCH : art. L. 241-8*), doit comporter un ensemble de mentions obligatoires (*CCH : art. L. 231-2*), qui ne peuvent faire l'objet d'aucune condition suspensive. Elles concernent :

- ☐ la désignation du terrain avec l'indication de sa situation, de son adresse ou lieudit, ainsi que la surface et la désignation cadastrale (*CCH : art. R. 231-2*) ;
- ☐ la mention du titre de propriété du maître de l'ouvrage ou des droits réels lui permettant de construire, avec l'indication de la nature du titre ou des droits, sa date et les nom et adresse du rédacteur de l'acte (*CCH : art. R. 231-2*) ;
- ☐ l'attestation que le projet est conforme aux règles de construction édictées par le Code de la construction et de l'habitation ;
- ☐ 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 ;
- ☐ le coût du bâtiment à construire ;
- ☐ les modalités de règlement en fonction de l'état d'avancement des travaux ;
- ☐ l'indication que le maître de l'ouvrage peut se faire assister par un professionnel habilité lors de la réception des travaux ;
- ☐ la date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et les pénalités prévues en cas de retard de livraison.

Les seules causes légitimes de retard sont les intempéries, les cas de force majeure et les cas fortuits.

- ☐ la justification de la garantie de remboursement qui doit être annexée au contrat lorsque le constructeur exige des paiements avant l'ouverture du chantier.

● *Les clauses types*

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 (*cf. textes officiels*).

● *Les clauses interdites*

Certaines clauses ayant pour conséquence une diminution de la protection du maître de l'ouvrage sont réputées non écrites. Ce sont celles qui ont pour objet ou pour effet :

- ☐ d'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 comporte toutes les précisions utiles sur les conditions de ce ou de ces prêts ;
- ☐ de 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 ;
- ☐ d'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 ;
- ☐ de 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 ;
- ☐ de subordonner la remise des clefs au paiement intégral du prix et faire ainsi obstacle au droit du maître de l'ouvrage de consigner les sommes restant dues lorsque des réserves sont faites à la réception des travaux ;

☐ d'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 ANNEXES OBLIGATOIRES

● *Un plan de la construction*, qui représente l'immeuble en perspective. Il comporte les travaux d'adaptation au sol, les coupes et élévations, les cotes utiles et l'indication de la surface de chacune des pièces, des dégagements et des dépendances. Le plan indique également les raccordements aux réseaux divers et les éléments d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation, à l'utilisation et à l'habitation de l'immeuble (*CCH : art. R. 231-3*).

● *Une notice descriptive* conforme à un modèle type agréé par arrêté ministériel (*CCH : art. R. 231-4 et cf. textes officiels*).

Elle mentionne :

☐ les caractéristiques techniques de la maison et des travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de celle-ci, en distinguant et indiquant le coût de ceux qui ne sont pas compris dans le prix global convenu ;

☐ les raccordements de l'immeuble à l'égout et aux autres réseaux publics (notamment eau, gaz, électricité ou chauffage) en distinguant ceux qui sont inclus dans le prix et ceux qui sont à la charge du maître de l'ouvrage ;

☐ le montant des travaux restant à la charge du maître de l'ouvrage et non compris dans le prix convenu.

La notice doit porter, de la main du maître de l'ouvrage, une mention paraphée par laquelle il accepte le coût des travaux à sa charge qui ne sont pas compris dans le prix convenu.

Le maître de l'ouvrage, qui s'est réservé tout ou partie des travaux d'adaptation au sol, de raccordements aux réseaux divers, et d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation ou à l'utilisation de l'immeuble, peut exiger du constructeur la prise en charge de ces travaux aux prix et conditions mentionnés au contrat, s'il lui en fait la demande, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les quatre mois qui suivent la signature du contrat (*CCH : art. L. 231-7 I et art. R. 231-11*).

Les annexes obligatoires au contrat (plan, notice) constituent des documents contractuels opposables entre les parties. Ils sont signés par celles-ci, mais l'absence de signature n'entraîne pas leur nullité dans la mesure où le maître de l'ouvrage a pu en prendre connaissance (*Cass. Civ. III : 23.4.86*). En cas de contradiction entre les différents documents contractuels, il convient de les interpréter en faveur du maître de l'ouvrage (*Code civil : art. 1162*).

● *Une notice d'information* conforme à un modèle type agréé par arrêté (*cf. textes officiels*)

● *Les attestations des garanties de remboursement et de livraison*

☐ L'attestation de garantie de remboursement, nécessaire lorsque le constructeur perçoit des sommes avant l'ouverture du chantier, doit être délivrée dès la signature du contrat.

☐ Celle de garantie d'achèvement doit être jointe au contrat au moment de l'obtention de la garantie, donc au plus tard à l'ouverture de chantier.

Le contrat et ses annexes doivent être adressés au maître de l'ouvrage par lettre recommandée avec avis de réception.

■ LE PRIX ET SA REVISION (*CCH : art. L. 231-2 d, R. 231-5, R. 231-6*)

● *Les éléments constitutifs du prix*

Le contrat doit indiquer le coût du bâtiment à construire ; il est égal à la somme :

□ du prix convenu qui comporte la rémunération de tout ce qui est à la charge du constructeur, y compris le coût de la garantie de livraison et le cas échéant le coût de la garantie de remboursement. Ce prix est forfaitaire et définitif. Il comporte les taxes dues par le constructeur sur le coût de la construction, ainsi que le coût du plan et, le cas échéant, les frais d'étude du terrain pour l'implantation du bâtiment ;

□ du coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le constructeur dans la notice descriptive. Le maître de l'ouvrage doit indiquer par une clause manuscrite spécifique et paraphée qu'il en accepte le coût et la charge.

Dans les quatre mois qui suivent la signature du contrat, le maître de l'ouvrage peut imposer au constructeur de réaliser, au prix indiqué, les travaux qu'il pensait conserver à sa charge.

● *La révision du prix (CCH : art. L. 231-11, L. 231-12, R. 231-6)*

Elle ne peut se faire que si une clause expresse du contrat le prévoit, et selon des règles de forme impératives strictes.

L'article L. 231-11 laisse le choix entre deux modalités de révision, l'une ou l'autre étant retenue d'un commun accord par les parties.

□ Les modalités de calcul de la révision

Lorsque le contrat prévoit la révision du prix, celle-ci ne peut être calculée qu'en fonction de la variation de l'indice BT 01, publié au Journal Officiel, selon l'une des deux modalités suivantes :

- soit le prix global est révisé sur la base de la totalité de la variation de l'indice BT 01 entre la date de signature du contrat et un délai d'un mois qui suit la plus tardive des deux dates suivantes : obtention tacite ou expresse des autorisations administratives nécessaires pour entreprendre la construction (notamment permis de construire) ou date d'obtention du ou des prêts assurant le financement de la construction (date de réalisation de la condition suspensive) ;

- soit le prix est révisé à chaque paiement sur la base de 70 % de la variation de l'indice BT 01 entre la date de signature du contrat et la date de livraison prévue au contrat. Aucune révision ne peut cependant avoir lieu, dans cette hypothèse, au-delà d'un délai de neuf mois suivant la plus tardive des deux dates suivantes : obtention tacite ou expresse des autorisations administratives nécessaires pour entreprendre la construction (notamment permis de construire), ou date d'obtention du ou des prêts sollicités par le maître d'ouvrage pour financer la construction de la maison.

Dans les deux cas, l'indice qui sert de base au calcul de la révision doit être le dernier indice publié au jour de la signature du contrat. La variation résulte de la comparaison entre cet indice et le dernier indice publié avant chaque paiement ou le dernier indice publié avant le délai d'un mois qui suit l'obtention de la plus tardive des autorisations administratives ou des prêts.

□ La forme de la révision

Le respect de la forme exige la réunion de trois éléments indispensables :

- une clause paraphée par le maître de l'ouvrage doit indiquer qu'il a eu connaissance des modalités de révision ;

- les deux modalités ouvertes par la loi doivent être reproduites dans le contrat et être portées à la connaissance du maître de l'ouvrage par le constructeur ;

- la modalité retenue par les parties doit figurer dans le contrat.

En l'absence d'un seul de ces trois éléments, le prix n'est pas révisable.

■ **LE DEPOT DE GARANTIE (CCH : art. L. 231-4 III)**

Le constructeur qui n'est pas titulaire d'une garantie de remboursement ne peut percevoir aucun paiement avant l'ouverture du chantier. Toutefois, il est en droit d'exiger, par une clause du contrat, qu'un dépôt de garantie, de 3 % maximum, soit effectué à un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage par un établissement habilité. Les fonds déposés sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la réalisation de toutes les conditions suspensives.

Lorsque toutes les conditions se réalisent et que le contrat prend effet, ces sommes viennent s'imputer sur les premiers paiements prévus au contrat. A défaut de réalisation d'une seule des conditions suspensives dans le délai prévu au contrat, ou lorsque le maître de l'ouvrage exerce sa faculté de rétractation dans le délai de sept jours qui suit la réception du contrat, le dépôt de garantie lui est restitué immédiatement sans retenue, ni pénalité.

■ LA GARANTIE DE REMBOURSEMENT (*CCH : art. L. 231-4 III, R. 231-8*)

Le constructeur, titulaire d'une garantie de remboursement peut prévoir des paiements avant l'ouverture du chantier (5 % à la signature, 5 % à la délivrance du permis de construire). Dans ce cas, il ne peut stipuler un dépôt de garantie. Le remboursement des sommes versées avant l'ouverture du chantier est garanti par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance agréés à cet effet, sous forme d'une caution solidaire. Cette garantie est donnée lorsque le contrat ne prend pas effet, faute de réalisation d'une seule des conditions suspensives prévues au contrat ou lorsque le maître de l'ouvrage exerce sa faculté de rétractation dans le délai de sept jours qui suit la réception du contrat ou lorsque le chantier n'est pas ouvert à la date convenue.

Elle prend fin à la date d'ouverture du chantier.

■ L'ECHELONNEMENT DES PAIEMENTS (*CCH : art. R. 231-7*)

Il est réglementé en fonction de l'état d'avancement des travaux et diffère selon que le constructeur est titulaire ou non d'une garantie de remboursement. Lorsque le maître de l'ouvrage a recours à l'emprunt, le prêteur est responsable du respect de cet échelonnement. Tout versement direct au constructeur doit se faire avec l'accord du maître de l'ouvrage, le garant en étant informé par le prêteur.

● *L'échelonnement en cas de garantie de remboursement*

- 5 % à la signature du contrat ;
- 5 % à la délivrance du permis ;
- 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 et de chauffage.

● *L'échelonnement en l'absence de garantie de remboursement*

- 15 % à l'ouverture du chantier ; ce pourcentage inclut celui du dépôt de garantie éventuel (3 % maximum) ;
- 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 et de chauffage.

● *Le paiement du solde*

Le solde de 5 % est payable à la réception des travaux selon les modalités suivantes :

☐ lorsque le maître de l'ouvrage se fait assister, lors de la réception, par un professionnel habilité (*cf. § réception*), le solde est payable à la réception sans réserves, ou lorsque des réserves ont été formulées, à la levée de celles-ci ;

☐ lorsque le maître de l'ouvrage ne se fait pas assister par un professionnel habilité, le solde est payable, en l'absence de réserves, à l'issue d'un délai de huit jours qui suivent la remise des clés consécutive à la réception.

Lorsque des réserves ont été formulées à la réception ou dans le délai de huit jours, le solde est payable à la levée de celles-ci.

Lorsque des réserves sont formulées, le solde de 5 % au plus doit être consigné entre les mains d'un consignataire (banque, établissement de crédit ...) accepté par les deux parties ou à défaut désigné par le président du tribunal de grande instance.

■ LA GARANTIE DE LIVRAISON A PRIX ET DELAIS CONVENUS (*CCH : art. L. 231-6, L. 241-8*)

Elle prend effet à compter de la date d'ouverture du chantier et couvre le maître de l'ouvrage contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat. Elle constitue un mécanisme essentiel de protection du maître de l'ouvrage puisqu'elle lui donne l'assurance de l'achèvement de la construction. Tout constructeur qui, tenu de signer un contrat de construction d'une maison individuelle (avec ou sans fourniture de plan), entreprend l'exécution de travaux sans avoir obtenu la garantie de livraison, est passible de sanctions pénales (*CCH : art. L. 241-8*).

● *L'objet de la garantie*

La garantie joue lorsque, suite à la défaillance du constructeur :

- les travaux ne sont pas achevés dans le délai contractuel d'exécution ;
- les travaux nécessaires à la levée des réserves formulées à la réception ou dans le délai de huit jours qui suit celle-ci ne sont pas réalisés.

● *L'étendue de la garantie*

En cas de défaillance du constructeur, le garant prend à sa charge :

☐ le coût des dépassements du prix convenu dès lors qu'ils sont nécessaires à l'achèvement de la construction. Ces dépassements peuvent résulter par exemple :

- du redressement judiciaire du constructeur suivi d'une reprise du chantier à un prix supérieur ;
- de retards ayant prolongé le jeu des clauses de révision de prix ;
- de reprise coûteuse de parties non conformes ou affectées de malfaçons ;
- d'un mauvais calcul du prix stipulé dans le contrat.

Le garant n'est tenu du supplément que s'il excède de 5 % le prix initial, sauf conditions contractuelles plus favorables.

☐ les pénalités forfaitaires prévues au contrat en cas de retard de livraison

Le garant ne prend en charge que les pénalités qui naissent d'un retard excédant trente jours. Le montant minimum des pénalités est fixé par décret (*cf. textes officiels*).

☐ les conséquences d'un paiement anticipé ou d'un supplément de prix dont serait responsable le constructeur. Cette obligation contraint le garant à supporter le coût des travaux nécessaires à l'achèvement, quand bien même le maître de l'ouvrage aurait versé par anticipation des sommes supérieures aux travaux effectivement réalisés.

● *La mise en oeuvre de la garantie de livraison*

☐ Lorsque le délai de livraison n'est pas respecté ou lorsque les travaux nécessaires à la levée des réserves ne sont pas réalisés :

Le garant, de sa propre initiative ou lorsqu'il en est informé par le maître de l'ouvrage, doit mettre en demeure, par acte d'huissier, le constructeur de livrer l'immeuble ou d'exécuter les travaux.

Si le constructeur n'assure pas la livraison ou la levée des réserves dans un délai de quinze jours après la mise en demeure, le garant désigne sous sa responsabilité la personne qui terminera les travaux. Toutefois, et à condition que l'immeuble ait atteint le stade du hors d'eau, le garant peut proposer au maître de l'ouvrage de conclure lui-même les marchés de travaux avec des entreprises qui se chargeront de l'achèvement. Dans ce cas, le paiement des entrepreneurs, pour les sommes consécutives au dépassement du prix, se fait directement par le garant avec l'accord du maître de l'ouvrage.

☐ Lorsque le constructeur fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire :

Le garant de sa propre initiative, ou lorsqu'il en est informé par le maître de l'ouvrage, doit mettre en demeure, par acte d'huissier, l'administrateur judiciaire de se prononcer sur l'exécution du contrat puisque celui-ci a seul la faculté d'exiger l'exécution des contrats en cours.

A défaut de réponse dans le délai d'un mois, le garant procède à l'exécution de ses obligations.

Il y procède également dans le cas où, malgré sa réponse positive, l'administrateur ne poursuit pas l'exécution du contrat dans les quinze jours qui suivent sa réponse.

Le garant désigne sous sa responsabilité la personne qui terminera les travaux.

Toutefois, si l'immeuble a atteint le stade du hors d'eau, le garant peut proposer au maître de l'ouvrage de conclure lui-même les marchés de travaux. En cas de défaillance du constructeur ou de l'entrepreneur principal, le garant peut exiger de percevoir directement du maître de l'ouvrage, les sommes correspondant aux travaux qu'il effectue ou fait effectuer dans les conditions prévues par le contrat pour l'échelonnement des paiements.

● *La durée de la garantie de livraison*

. Les obligations du garant courent à partir de la date d'ouverture du chantier.

La déclaration d'ouverture du chantier est notifiée par le constructeur à l'établissement garant (*CCH : art. R. 231-9*).

. La garantie cesse à des dates qui varient selon les formes de la réception et l'existence ou non de réserves :

☐ à la réception sans réserves lorsque le maître de l'ouvrage est assisté d'un professionnel ;

☐ à l'expiration du délai de huit jours suivant la réception, lorsque celle-ci est faite par le maître de l'ouvrage, sans l'assistance d'un professionnel ;

☐ à la levée des réserves éventuelles dénoncées à la réception ou dans le délai de huit jours qui suit celle-ci.

En cas de défaillance du constructeur, le garant est donc tenu de faire exécuter les travaux nécessaires à la reprise des vices apparents.

● *La défaillance du garant*

En cas de défaillance du garant de livraison, un fonds de garantie différent suivant la nature du garant (établissement de crédit ou société d'assurance) permet aux maîtres de l'ouvrage d'être indemnisés dans certaines conditions :

- cas où le garant est un **établissement de crédit** :

si celui-ci a fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire ouverte après le 1.1.96 et s'il n'a pas intégralement honoré son engagement, le fonds prend en charge l'engagement de caution octroyé

par l'établissement de crédit au titre de la garantie de livraison du constructeur (*loi du 25.6.99 relative à l'épargne et à la sécurité financière*) ;

- cas où le garant est une **entreprise d'assurance** :

les maîtres de l'ouvrage sont indemnisés par le fonds de garantie des assurances obligatoires de dommages des conséquences de la défaillance de l'entreprise d'assurance (*loi de sécurité financière du 1.8.03 et décret du 17.2.04*). Il s'agit des engagements de caution accordés par une entreprise d'assurance au titre des garanties de remboursement et de livraison apportées par le constructeur dans le cas d'un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan (*CCH : art. L. 231-2 k*) et de la garantie de livraison apportée par le constructeur dans le cas d'un contrat sans fourniture de plan (*CCH : art. L. 232-1 g*). Le fonds prend en charge les indemnités dues par les entreprises défaillantes dont la liquidation était encore en cours au 1^{er} août 2003. Ne sont couverts que les sinistres garantis par le contrat dont le fait dommageable s'est produit dans les quarante jours suivant la publication au Journal Officiel de la décision de retrait de l'agrément et à condition soit que l'assuré les ait déclarés, soit que la victime ait effectué une réclamation moins de 5 ans après cette date (*cf. QR sur le fonds de garantie des assurances obligatoires de dommages*).

■ LA RECEPTION DES TRAVAUX

● La forme de la réception

. Lorsque les travaux sont achevés, la réception est prononcée contradictoirement entre le constructeur et le maître de l'ouvrage et doit être constatée dans un procès verbal écrit. En aucun cas, la réception ne peut être tacite.

. Lors de la réception, le maître de l'ouvrage pourra se faire assister par un professionnel habilité (architecte, maître d'œuvre agréé en architecture, contrôleur technique) ou par tout autre professionnel de la construction titulaire d'un contrat d'assurance couvrant ses responsabilités pour ce type de mission (ingénieur conseil, bureau d'études techniques ...).

Cette faculté d'assistance de l'acquéreur par un professionnel doit être mentionnée dans le contrat.

● Les réserves éventuelles

Si l'ouvrage est en parfait état, la réception est acceptée sans réserves et le maître de l'ouvrage verse le solde du prix (*cf. § le paiement du solde*).

. Si des vices apparents (absence de conformité, malfaçons) sont constatés, le maître de l'ouvrage doit alors faire inscrire toutes les réserves dans le procès-verbal de réception et consigner le solde du prix sur un compte bloqué. Le solde du prix sera versé une fois constatée la levée des réserves.

En aucun cas, le constructeur ne peut subordonner la remise des clés au paiement intégral du prix et empêcher le maître de l'ouvrage de consigner les sommes restant dues lorsque des réserves sont faites à la réception des travaux.

Si une telle clause, limitant les droits de l'acquéreur, figure au contrat, elle est réputée non écrite.

. Après la réception avec ou sans réserves, le maître de l'ouvrage bénéficie d'un délai de huit jours pour dénoncer les vices apparents qu'il n'aurait pas signalés au moment de la réception.

La possibilité de dénoncer les vices de construction alors apparents dans les huit jours qui suivent la réception n'est admise que si le maître de l'ouvrage ne s'est pas fait assister par un professionnel.

Cette dénonciation doit être adressée au constructeur par lettre recommandée avec accusé de réception dans les huit jours qui suivent la remise des clés consécutive à la réception.

Le constructeur est alors tenu d'effectuer les travaux.

■ LES GARANTIES EN CAS DE DESORDRE (*cf. dossier ANIL / Responsabilités et Assurance-Construction*)

Tous les intervenants à la construction, architectes, entrepreneurs et autres locuteurs d'ouvrage sont tenus, à compter de la réception des travaux, de garantir l'ouvrage selon les règles suivantes :

● *La garantie de parfait achèvement (Code civil : art. 1792-6)*

L'entrepreneur est tenu de garantir le parfait achèvement de la construction pendant un délai d'un an à compter de la réception. Cette garantie couvre tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit dans le procès verbal de réception, soit notifiés par écrit à l'entrepreneur s'ils sont apparus dans l'année qui suit la réception.

Les dommages imputables à l'usage normal ou au défaut d'entretien ne sont pas couverts par cette garantie.

● *La garantie biennale de bon fonctionnement (Code civil : art. 1792-3)*

Les éléments d'équipement dissociables du bâtiment, c'est-à-dire ceux qui peuvent être enlevés ou remplacés sans détériorer le gros oeuvre (exemple volets ou portes intérieures), font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement pendant deux ans à compter de la réception.

● *La garantie décennale (Code civil : art. 1792)*

L'entrepreneur est responsable de plein droit des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, affectant l'un de ses éléments constitutifs, le rendent impropre à sa destination.

Le point de départ de cette garantie de dix ans est la réception de l'ouvrage.

CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE SANS FOURNITURE DE PLAN

CCH : art. L. 232-1, L. 232-2, L. 231-2 alinéa 2, L. 231-4 II

Art. L. 231-6, L. 231-8, L. 231-9, L. 231-13

Art. R. 232-1 à R. 232-6

■ CHAMP D'APPLICATION

Ce contrat s'applique obligatoirement lorsque le constructeur ne fournit pas le plan, mais réalise au moins les travaux de gros oeuvre, de mise hors d'eau et hors d'air pour la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation. La définition de ces travaux est précisée dans la notice descriptive type (*cf. textes officiels*).

Dans ce cas, le maître de l'ouvrage signe un contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plan avec l'entrepreneur qui réalise le gros oeuvre, le hors d'eau et le hors d'air, et, par ailleurs, plusieurs contrats d'entreprise pour les autres lots nécessaires à l'achèvement. L'entrepreneur principal peut confier une partie des travaux dont il est chargé à des entreprises sous-traitantes. Dans ce cas, les mécanismes spécifiques aux contrats de sous-traitance sont applicables (*cf. § le sous-traitant, première partie : "contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan"*).

Le contrat sans fourniture de plan est moins réglementé que le contrat avec fourniture de plan ; toutefois, le mécanisme essentiel de la protection du maître de l'ouvrage est maintenu, puisque l'entrepreneur principal est tenu à la garantie de livraison.

■ PHASE PREALABLE A LA SIGNATURE DU CONTRAT

Le contrat sans fourniture de plan peut faire l'objet d'un ensemble de conditions suspensives librement définies par les parties. Les principales sont celles relatives à l'obtention du permis de construire et des prêts nécessaires au financement de la construction, cette dernière étant obligatoire et d'ordre public (*loi Scrivener du 13.7.79*).

Avant la signature du contrat, le maître de l'ouvrage doit rechercher un terrain constructible ou utilisable pour la réalisation de l'opération envisagée : lorsqu'il signe une promesse de vente, celle-ci comporte les conditions suspensives concernant le financement du terrain, et sa constructibilité au regard des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique et des règles de droit privé.

■ VERSEMENTS DE FONDS AVANT LA SIGNATURE DU CONTRAT (*CCH : art. L. 231-4 II*)

Aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce ne peuvent être acceptés ou exigés avant la signature du contrat. Cette interdiction est sanctionnée pénalement (*CCH : art. L. 241-1*).

■ DELAI DE RETRACTATION (*CCH : art. L. 271-1 / SRU : art. 72*)

□ Depuis le 1^{er} juin 2001

Le contrat doit être notifié au maître de l'ouvrage par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de la remise.

Le maître de l'ouvrage peut se rétracter dans un délai de 7 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte. Dans ce cas, le maître de l'ouvrage est remboursé de toute somme éventuellement versée à la signature.

La faculté de rétractation est exercée dans les mêmes formes que celles utilisées pour la notification du contrat.

■ CONTENU DU CONTRAT

L'étendue des prestations de l'entrepreneur principal qui propose ce type de contrat étant moins importante que celle du constructeur qui conclut un contrat **avec** fourniture de plan, les énonciations qui doivent être mentionnées sont sensiblement réduites et simplifiées.

Le contrat doit être rédigé par écrit, sous peine de sanctions pénales (*CCH : art. L. 241-8*), et indiquer :

● *la désignation du terrain* (*CCH : art. R. 232-3*)

Le contrat doit mentionner son adresse ou lieudit, sa surface et sa désignation cadastrale. Toutefois, à la différence du contrat avec fourniture de plan, il n'est pas obligatoire que le maître de l'ouvrage soit titulaire d'une promesse de vente au moment de la signature ;

● *la consistance et les caractéristiques techniques de l'ouvrage* à réaliser par l'entrepreneur qui n'est pas obligé de chiffrer les travaux qu'il ne réalise pas ;

● *le prix convenu*, forfaitaire et définitif, ainsi que les modalités de sa révision éventuelle. Les règles relatives à la révision sont laissées à la liberté des parties, sous réserve des dispositions légales applicables aux marchés de travaux. Il est obligatoire de se référer à un indice en relation directe avec l'objet de la convention ou l'activité de l'une des parties (*Ordonnance n° 58-1374 du 30.12.58*). Les indices les plus couramment utilisés sont :

- soit l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE chaque trimestre ;
- soit l'indice BT 01 (valable pour tous les corps d'état) publié mensuellement par le ministère du Logement ;
- soit les BT spécifiques à chaque catégorie de travaux.

- *les modalités de règlement du prix* en fonction de l'avancement des travaux qui sont librement fixées ;
- *le délai d'exécution des travaux et les pénalités* applicables en cas de retard de livraison ;
- *la référence de l'assurance de dommages-ouvrage* souscrite obligatoirement par le maître de l'ouvrage (*Code des assurances : art. L. 242-1*) ;
- *l'indication de la possibilité pour le maître de l'ouvrage de se faire assister lors de la réception par un professionnel habilité* (architecte, maître d'œuvre agréé, contrôleur technique) ou par tout autre professionnel de la construction assuré pour ce type de mission (ingénieur conseil, bureau d'études techniques ...) ;
- *l'engagement de l'entrepreneur principal de fournir*, au plus tard à la date d'ouverture du chantier, la justification de *la garantie de livraison*.

La rédaction du contrat, notamment les stipulations 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.

■ LES ANNEXES OBLIGATOIRES

- *Une notice d'information* conforme à un modèle type agréé par arrêté ministériel (*cf. textes officiels*).
- *Une notice descriptive* conforme à un modèle type agréé par arrêté ministériel (*cf. textes officiels*), indique les caractéristiques techniques de l'immeuble et des travaux d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble.
- *L'attestation* de la garantie de livraison établie par le garant. Elle doit être délivrée au plus tard à la date d'ouverture du chantier, l'entrepreneur ayant l'obligation de notifier cette date au garant (*CCH : art. R. 231-9*).
- *Le plan des travaux prévus au contrat* (*CCH : art. R. 232-2*)
Dans l'hypothèse où un plan a été établi pour la réalisation des travaux, le maître de l'ouvrage doit indiquer le nom ou la raison sociale ainsi que l'adresse de l'auteur de ce plan.

■ L'ECHELONNEMENT DES PAIEMENTS

Le contrat mentionne le pourcentage maximum du prix convenu exigible aux différents stades de la construction. Il est librement défini par les parties. Toutefois, un décret en Conseil d'Etat peut, en tant que de besoin, fixer les conditions de mise en oeuvre de l'échelonnement.

■ LE PAIEMENT DU SOLDE

Le solde de 5 % est payable à la réception des travaux selon les modalités suivantes :

- ☐ lorsque le maître de l'ouvrage se fait assister, lors de la réception, par un professionnel habilité (*cf. § réception*), le solde est payable à la réception sans réserves, ou lorsque des réserves ont été formulées, à la levée de celles-ci ;
- ☐ lorsque le maître de l'ouvrage ne se fait pas assister par un professionnel habilité, le solde est payable, en l'absence de réserves, à l'issue d'un délai de huit jours qui suit la remise des clés consécutive à la réception.

Lorsque des réserves ont été formulées à la réception ou dans le délai de huit jours, le solde est payable à la levée de celles-ci. Lorsque des réserves sont formulées, le solde de 5 % au plus doit être consigné entre les mains d'un consignataire (banque, établissement de crédit ...) accepté par les deux parties ou à défaut désigné par le président du tribunal de grande instance.

■ LA GARANTIE DE LIVRAISON A PRIX ET DELAIS CONVENUS (CCH : art. L. 231-6)

Les modalités de cette garantie apportée par l'entrepreneur principal sont identiques à celle dont est tenu le constructeur ayant signé un contrat avec fourniture de plan (*cf. § contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan*).

■ LA RECEPTION DES TRAVAUX

● *Forme de la réception*

Lorsque les travaux sont achevés, la réception est prononcée contradictoirement entre le constructeur et le maître de l'ouvrage et doit être constatée dans un procès verbal écrit.

Dans le cadre du contrat de construction sans fourniture de plan, l'entrepreneur principal qui se charge du gros oeuvre, hors d'eau et hors d'air, effectue la réception avec le maître de l'ouvrage à l'achèvement de cette phase de travaux ; une réception est ensuite effectuée avec chaque corps de métier.

Lors de la réception, le maître de l'ouvrage pourra se faire assister par un professionnel habilité (architecte, maître d'œuvre agréé en architecture, contrôleur technique) ou par tout autre professionnel de la construction titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission (ingénieur conseil, bureau d'études techniques ...).

Cette faculté d'assistance de l'acquéreur par un professionnel doit être mentionnée dans le contrat.

● *Les réserves éventuelles*

Si l'ouvrage est en parfait état, la réception est acceptée sans réserves et le maître de l'ouvrage verse le solde du prix (*cf. § paiement du solde*).

Si des vices apparents (absence de conformité, malfaçons) sont constatés, le maître de l'ouvrage doit alors faire inscrire toutes les réserves dans le procès-verbal de réception et consigner le solde du prix sur un compte bloqué. Le solde du prix sera versé une fois constatée la levée des réserves.

La jurisprudence considère comme abusive l'attitude du constructeur ou la clause qui subordonne la remise des clés au paiement intégral du prix et empêche le maître de l'ouvrage de consigner les sommes restant dues lorsque des réserves sont faites à la réception des travaux.

Après la réception avec ou sans réserves, le maître de l'ouvrage bénéficie d'un délai de huit jours pour dénoncer les vices apparents qu'il n'aurait pas signalés au moment de la réception.

Cette dénonciation doit être adressée au constructeur par lettre recommandée avec accusé de réception dans les huit jours qui suivent la remise des clés consécutives à la réception.

Le constructeur est alors tenu d'effectuer les travaux.

La possibilité de dénoncer les vices de construction alors apparents dans les huit jours qui suivent la réception n'est pas admise si le maître de l'ouvrage s'est fait assister par un professionnel au moment de la réception.

■ LES GARANTIES EN CAS DE DESORDRE (cf. dossier ANIL/Responsabilité et Assurance-Construction)

Tous les intervenants à la construction, architectes, entrepreneurs et autres locuteurs d'ouvrage sont tenus, à compter de la réception des travaux, de garantir l'ouvrage selon les règles suivantes :

● *La garantie de parfait achèvement (Code civil : art. 1792-6)*

L'entrepreneur est tenu de garantir le parfait achèvement de la construction pendant un délai d'un an à compter de la réception. Cette garantie couvre tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit dans le procès verbal de réception, soit notifiés par écrit à l'entrepreneur s'ils sont apparus dans l'année qui suit la réception.

Les dommages imputables à l'usage normal ou à défaut d'entretien ne sont pas couverts par cette garantie.

● *La garantie biennale de bon fonctionnement (Code civil : art. 1792-3)*

Les éléments d'équipement dissociables du bâtiment, c'est-à-dire ceux qui peuvent être enlevés ou remplacés sans détériorer le gros oeuvre (exemple volets ou portes intérieures), font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement pendant deux ans à compter de la réception.

● *La garantie décennale (Code civil : art. 1792)*

L'entrepreneur est responsable de plein droit des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, affectant l'un des ses éléments constitutifs, le rendent impropre à sa destination.

Le point de départ de cette garantie de dix ans est la réception de l'ouvrage.

INDEX
CONTRAT DE CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE

■ CHAMP D'APPLICATION DU CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE	p. 1
● Le contrat avec fourniture de plan	p. 1
● Le contrat sans fourniture de plan	p. 2
■ LES INTERVENANTS A L'ACTE DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE	p. 2
● Le maître de l'ouvrage	p. 2
● Le constructeur ou l'entrepreneur principal	p. 3
● Le garant	p. 3
● Le fonds de garantie	p. 3
● Le prêteur	p. 3
● Le sous-traitant	p. 4

LE CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE AVEC FOURNITURE DE PLAN

■ LA PHASE PREALABLE A LA SIGNATURE DU CONTRAT	p. 5
■ LA SIGNATURE DU CONTRAT ET LES CONDITIONS SUSPENSIVES	p. 5
● Les conditions suspensives	p. 5
● La phase de réalisation des conditions suspensives	p. 6
● Le délai de rétractation	p. 6
● Les versements à la signature	p. 6
■ LE CONTENU DU CONTRAT DE CONSTRUCTION AVEC FOURNITURE DE PLAN	p. 7
● Les clauses obligatoires	p. 7
● Les clauses types	p. 7
● Les clauses interdites	p. 7
■ LES ANNEXES OBLIGATOIRES	p. 8
● Un plan de la construction	p. 8
● Une notice descriptive	p. 8
● Une notice d'information	p. 8
● Les attestations des garanties de remboursement et de livraison	p. 8
■ LE PRIX ET SA REVISION	p. 8
● Les éléments constitutifs du prix	p. 8
● La révision du prix	p. 9
■ LE DEPOT DE GARANTIE	p. 9
■ LA GARANTIE DE REMBOURSEMENT	p. 10
■ L'ECHELONNEMENT DES PAIEMENTS	p. 10
● L'échelonnement en cas de garantie de remboursement	p. 10
● L'échelonnement en l'absence de garantie de remboursement	p. 10
● Le paiement du solde	p. 10
■ LA GARANTIE DE LIVRAISON A PRIX ET DELAIS CONVENUS	p. 11
● L'objet de la garantie	p. 11
● L'étendue de la garantie	p. 11
● La mise en œuvre de la garantie de livraison	p. 12
● La durée de la garantie de livraison	p. 12
● La défaillance du garant	p. 12

■ LA RECEPTION DES TRAVAUX	p. 13
● La forme de la réception	p. 13
● Les réserves éventuelles	p. 13
■ LES GARANTIES EN CAS DE DESORDRE	p. 13
● La garantie de parfait achèvement	p. 14
● La garantie biennale de bon fonctionnement	p. 14
● La garantie décennale	p. 14

CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE SANS FOURNITURE DE PLAN

■ CHAMP D'APPLICATION	p. 14
■ PHASE PREALABLE A LA SIGNATURE DU CONTRAT	p. 14
■ VERSEMENTS DE FONDS AVANT LA SIGNATURE DU CONTRAT	p. 15
■ DELAI DE RETRACTATION	p. 15
■ CONTENU DU CONTRAT	p. 15
■ LES ANNEXES OBLIGATOIRES	p. 16
■ L'ECHELONNEMENT DES PAIEMENTS	p. 16
■ LE PAIEMENT DU SOLDE	p. 16
■ LA GARANTIE DE LIVRAISON A PRIX ET DELAIS CONVENUS	p. 17
■ LA RECEPTION DES TRAVAUX	p. 17
■ LES GARANTIES EN CAS DE DESORDRES	p. 18