



Quel contrat passer avec un professionnel pour construire sa maison ?

Vérfié le 26 février 2021 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Pour faire construire votre maison, vous avez le choix entre plusieurs types de contrat. Ils sont plus ou moins réglementés selon les missions que vous souhaitez confier au constructeur, au maître d'ouvrage ou à l'entrepreneur.

Contrat de construction de maison individuelle (CCMI)

Le CCMI offre un cadre juridique protecteur.

Il s'applique à la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble mixte professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de 2 logements destinés au maître d'ouvrage (vous).

Sa signature s'impose à tout constructeur qui se charge des travaux de mise hors d'eau (couverture et étanchéité) et hors d'air (portes et fenêtres).

Si les plans de la construction vous sont proposés par le constructeur ou par son intermédiaire, vous signez un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan. Si les plans ne vous sont pas fournis, les mentions obligatoires du contrat diffèrent légèrement.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

CCMI avec fourniture de plan

Le contrat fixe les engagements de chacune des parties et comporte notamment l'adresse, la surface et les références cadastrales du terrain à bâtir. Il précise la nature du titre de propriété ou des droits réels qui vous permettent de construire. Si vous êtes au stade de la promesse de vente, le contrat peut être conditionné à l'acquisition du terrain ou aux droits réels permettant de construire.

Le CCMI précise le coût du bâtiment à construire en distinguant le prix convenu forfaitaire et définitif (éventuellement révisable) et le coût des travaux que vous souhaitez faire vous-même. Pour cela, vous devez rédiger et signer une clause manuscrite par laquelle vous en acceptez le coût et la charge. Vous pouvez changer d'avis dans les 4 mois qui suivent la signature du contrat. Dans ce cas, suite à votre demande, le constructeur doit exécuter ou faire exécuter les travaux que vous souhaitiez faire vous-même, au prix prévu au contrat de construction.

Le contrat précise le financement et les paiements suivant l'avancement des travaux.

Il fixe la date d'ouverture de chantier, le délai d'exécution des travaux et des pénalités prévues en cas de retard de livraison ou en cas de retard de paiement. Il prévoit la possibilité pour le maître d'ouvrage de se faire assister par un professionnel lors de la réception de travaux.

Les pièces suivantes sont jointes au contrat :

- Copie du permis de construire, si vous l'avez obtenu
- Plan de construction
- Notice d'information qui présente vos droits et obligations
- Notice descriptive indiquant la consistance, les caractéristiques techniques de la construction, les travaux d'équipement et les raccordements nécessaires à son implantation et son utilisation
- Attestation des garanties financières du constructeur, de remboursement (obligatoire si vous versez un dépôt de garantie) et de livraison
- Attestation de l'assurance dommage-ouvrage que vous avez souscrite et de l'assurance responsabilité professionnelle du constructeur

CCMI sans fourniture de plan

Le contrat fixe les engagements de chacune des parties et comporte notamment l'adresse, la surface et les références cadastrales du terrain à bâtir.

Le CCMI précise le prix convenu forfaitaire et définitif, les conditions de sa révision éventuelle. Il prévoit l'échelonnement des paiements au fur et à mesure de l'exécution des travaux. Un solde de 5 % du prix est payable à l'expiration de la garantie de livraison. En cas de retard de livraison, les pénalités doivent être d'un montant égal ou supérieur à 1/3 000 du prix convenu par jour de retard. Le contrat peut également prévoir une pénalité pour retard de paiement. L'entrepreneur doit souscrire une garantie de livraison (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34253>) auprès d'un organisme habilité pour vous assurer la livraison de la maison terminée. Il doit s'engager par écrit à vous fournir, au plus tard à la date d'ouverture du chantier, la justification de cette garantie.

Il fixe la date d'ouverture de chantier qui doit être notifiée par le constructeur à l'établissement garant. Le contrat prévoit la possibilité de vous faire assister par un professionnel lors de la réception de travaux.

Les pièces suivantes sont jointes au contrat :

- Copie du permis de construire, si vous l'avez obtenu
- Plan de construction (si un plan a été établi) avec le nom ou la raison sociale et l'adresse de l'auteur de ce plan
- Notice d'information qui présente vos droits et obligations
- Notice descriptive indiquant la consistance, les caractéristiques techniques de la construction, les travaux d'équipement et les raccordements nécessaires à son implantation et son utilisation
- Attestation des garanties financières du constructeur, de remboursement (obligatoire si vous versez un dépôt de garantie) et de livraison
- Attestation de l'assurance dommage-ouvrage que vous avez souscrite et de l'assurance responsabilité professionnelle du constructeur

Conditions suspensives

Le contrat peut prévoir des conditions suspensives. L'application du contrat est mise en attente, par exemple, de l'obtention du permis de construire. Il peut également s'agir de l'acquisition du terrain, l'accord de prêt, la conclusion d'un contrat d'assurance dommage-ouvrage ou la fourniture d'une attestation de garantie de livraison.

Si ces conditions ne sont pas remplies dans le délai fixé, le contrat est considéré comme n'ayant jamais existé. Vous pouvez alors récupérer les fonds versés sans retenues, ni pénalités.

Rétractation

Avant le début des travaux, le constructeur doit vous faire parvenir un exemplaire du contrat et de ses annexes, par lettre recommandée avec accusé de réception. La notice d'information jointe au contrat est destinée à vous informer de vos droits et obligations.

Vous disposez de 10 *jours calendaires* pour renoncer au contrat de construction. Si vous souhaitez vous rétracter, vous devez *notifier* votre rétractation au constructeur par lettre recommandée avec avis de réception avant l'expiration de ce délai.

Ce délai commence le lendemain de la 1^{re} présentation de la lettre recommandée notifiant la promesse de vente ou de sa remise en main propre. Si le dernier jour du délai de réflexion est un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, le délai est prolongé jusqu'au 1^{er} *jour ouvrable* suivant.

Contrat de maîtrise d'œuvre

Ce contrat conclu avec un *maître d'œuvre* (un architecte, par exemple) doit obligatoirement être écrit même si son contenu n'est pas réglementé.

Il comporte la description de l'opération, présente le budget et le calendrier prévisionnel de réalisation.

De plus, il précise les différentes étapes de la mission du maître d'œuvre, fixe sa rémunération et indique les références de son assurance professionnelle et de votre assurance dommage-ouvrage.

L'architecte peut réaliser les plans, élaborer les documents techniques, coordonner les travaux et vous assister dans vos relations avec les entreprises. Mais le contrat de maîtrise d'œuvre ne prévoit pas la réalisation matérielle de la construction. Celle-ci est assurée par des entreprises choisies et agréées par vous avec lesquelles vous signez des contrats de travaux.

Contrat d'entreprise

Le contrat d'entreprise n'est pas spécifiquement réglementé. Il peut être conclu si aucun des entrepreneurs ne fournit les plans ou ne réalise la totalité des travaux de mise hors d'eau et hors d'air. Il est recommandé de signer un contrat écrit apportant certaines informations notamment :

- Nature et étendue de la mission confiée
- Devis descriptifs et plans détaillés d'exécution par corps de métier
- Assurance en garantie professionnelle de chaque entreprise
- Coût des travaux, révision éventuelle du prix et calendrier des paiements (prévoyez un solde de 5 % minimum pour exercer si nécessaire une retenue de garantie lors de la réception de travaux)
- Clause suspensive concernant l'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

Contrat de vente d'immeuble à construire

Par ce contrat, le vendeur s'engage à édifier une maison dans un délai déterminé. Il procure directement ou indirectement le terrain.

Il peut s'agir d'une vente à terme. Dans le contrat, le vendeur s'engage à vous livrer la maison à son achèvement. Vous vous engagez à en prendre livraison et à payer le prix à la date de livraison.

La vente peut également se faire en l'état futur d'achèvement (*Vefa* (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2963>)). Dans le contrat, le vendeur vous transfère immédiatement ses droits sur le sol. Vous devenez propriétaire des ouvrages au fur et à mesure de leur exécution, vous en payez le prix à mesure de l'avancement des travaux.

Textes de loi et références

- Notice descriptive - Contrat de construction d'une maison individuelle  (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORTEXT000000526871/>)

- Notice d'information - Contrat de construction d'une maison individuelle [✉](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000710552/) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000710552/)
- Code de la construction et de l'habitation : articles L231-1 à L231-13 [✉](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006159020/#LEGISCTA000006159020)
(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006159020/#LEGISCTA000006159020)
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 [✉](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006160668/#LEGISCTA000006160668)
(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006160668/#LEGISCTA000006160668)
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 [✉](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006159021/#LEGISCTA000006159021)
(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006159021/#LEGISCTA000006159021)
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 [✉](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006160518/#LEGISCTA000006160518)
(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006160518/#LEGISCTA000006160518)
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 [✉](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006159128) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006159128)
Vente d'immeubles à construire
- Code de la construction et de l'habitation : articles L271-1 à L271-3 [✉](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006176357/)
(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006176357/)
Délai de rétractation
- Code de procédure civile : articles 640 à 647-1 [✉](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006135898/) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006135898/)
Calcul du délai
- Code civil : article 1304 [✉](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032041879/) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032041879/)
Conditions suspensives

Pour en savoir plus

- Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI) [✉](https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/Publications/Vie-pratique/Fiches-pratiques/contrat-construction-maison-individuelle-ccmi) (https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/Publications/Vie-pratique/Fiches-pratiques/contrat-construction-maison-individuelle-ccmi)
Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF)