

LA FIN DES TRAVAUX ET LE PAIEMENT DU SOLDE

La livraison a lieu à l'achèvement des travaux. Un procès-verbal de réception doit alors être établi avec le constructeur. Vous avez la possibilité d'émettre des réserves si les travaux ne sont pas conformes. Vous pouvez vous faire assister d'un professionnel du bâtiment (architecte, maître d'œuvre...) pour vous aider à réceptionner vos travaux.

Si aucun désordre n'est apparent, vous versez le solde du prix au constructeur. Sinon, vous les mentionnez précisément dans le procès-verbal et vous consignez le solde auprès d'un organisme, choisi d'un commun accord, jusqu'à leur réparation.

Si vous réceptionnez les travaux sans assistance, vous avez un délai de 8 jours, à compter de la remise des clés, pour signaler les désordres éventuels par lettre recommandée avec avis de réception. À l'issue de ce délai, vous devez payer le solde si tout est conforme ou consigner les montants dus auprès d'un organisme choisi d'un commun accord.



ATTENTION

Le contrat ne peut pas conditionner la remise des clés au paiement intégral du prix lors de la réception.

LES + D'UN CONSEIL EN ADIL

**Un diagnostic financier qui tient compte de l'ensemble des dépenses
Le calcul d'un budget qui intègre les frais annexes liés à l'achat (impôts et taxes, charges, entretien...)**

+

**Un plan de financement qui intègre l'ensemble des aides mobilisables
Le Prêt à taux (PTZ), le prêt Action logement, le Prêt d'accession sociale (PAS), les prêts ou aides de collectivités locales, les aides de la CAF...**

+

**Des conseils juridiques sur tous les aspects du projet.
Sur les contrats de prêts, les contrats de vente, de construction, d'entreprise, le droit patrimonial et la protection de la famille...**

+

Des conseils sur tout ce qui concerne le projet à court, moyen et long terme, sur la copropriété, la maison individuelle ou la construction, sur les assurances, les responsabilités, les diagnostics techniques, la réalisation de travaux et les possibilités de financement...

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers. Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

ACHAT & VENTE

CONSTRUIRE DANS LE CADRE D'UN CCM

(CONTRAT DE CONSTRUCTION
DE MAISON INDIVIDUELLE)



N'hésitez pas à vous informer auprès de l'ADIL sur les dispositifs adaptés à votre situation

Votre ADIL vous donnera des informations précises et complémentaires.

Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial. Consultez-la !

Janvier 2018

Pour contacter votre ADIL

0 820 167 500 Service 0,06 € / min
prix appel

www.anil.org

adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement

Il existe différents types de contrat de construction. Si votre projet ne concerne pas plus de deux logements, vous pouvez bénéficier du régime juridique du Contrat de construction de maison individuelle (CCMI), qui offre une sécurité plus importante que les autres contrats.

Tout constructeur qui se charge des travaux de gros œuvre, de mise hors d'eau (couverture et étanchéité) et hors d'air (baies extérieures pleines ou vitrées) est dans l'obligation de conclure un CCMI. S'il fournit le plan directement ou par l'intermédiaire d'un tiers (un architecte, par exemple), il sera tenu de conclure un CCMI quelle que soit l'importance des travaux. Dans tous les cas, le constructeur s'engage sur un coût total et un délai de livraison préalablement définis. Pour cela, il prend en compte les caractéristiques du terrain à construire, les études et les obligations particulières liées à l'implantation de la construction...

LE CHOIX DU CONSTRUCTEUR

Il est conseillé de comparer les prestations de plusieurs constructeurs (qualité technique, délai de livraison, certifications...) avant de faire votre choix.



ATTENTION

aux pratiques de certaines entreprises qui, pour éviter les assurances, garanties et contraintes liées au CCMI, utilisent le contrat de maîtrise d'œuvre ou le contrat d'entreprise bien qu'elles se chargent de l'opération globale.

N'hésitez pas à demander à chaque constructeur un modèle de son contrat et de sa notice descriptive afin de les examiner avant de vous engager. Renseignez-vous au tribunal de commerce pour savoir si l'entreprise ne fait pas l'objet d'un dépôt de bilan. Aucune somme ne doit être versée, à quelque titre que ce soit, avant la signature du contrat.

LES OBLIGATIONS DU CONSTRUCTEUR

Dans le cadre du CCMI, le constructeur doit être titulaire :

- d'une **garantie de livraison** donnée par une société d'assurance ou un établissement financier agréé. En cas de défaillance du constructeur, elle permet l'achèvement des travaux,
- d'une **assurance de responsabilité professionnelle et décennale**.



ATTENTION

Vérifiez que ces assurances couvrent votre chantier (durée, nature et montant des travaux...).

Si le CCMI avec fourniture de plan prévoit des paiements avant la date d'ouverture du chantier, une garantie de remboursement doit être souscrite par le constructeur. Elle permet de vous rembourser intégralement des sommes versées en cas de non réalisation des conditions suspensives, du renoncement de votre part durant le délai légal de rétractation ou si le chantier n'est pas ouvert à la date prévue.

Le constructeur doit réaliser les travaux conformément au plan convenu et aux règles du Code de la construction et de l'habitation et du Code de l'urbanisme.

LE CONTENU DU CONTRAT

Le CCMI est un contrat réglementé. Il doit notamment comporter des mentions obligatoires désignant le terrain, les prestations, le coût global, la référence à l'assurance dommages-ouvrage souscrite par vous ou par l'intermédiaire du constructeur... Sont joints au contrat un plan et une notice descriptive des travaux, une notice d'information conforme à un modèle type et destinée à vous informer de vos droits et obligations, les conditions de la révision du prix si elles sont prévues... Votre CCMI peut être signé sous conditions suspensives liées à l'achat du terrain, à l'obtention des prêts, du permis de construire... Un délai maximum doit être prévu à la réalisation de chaque condition. Les travaux ne peuvent démarrer qu'après la réalisation des conditions suspensives. Si elles ne sont pas toutes réalisées, le contrat est annulé.

Le CCMI doit préciser le coût global de la construction toutes taxes comprises. Il est forfaitaire et définitif, sous réserve de sa révision prévue au contrat. Il inclut la construction, la rémunération du constructeur, l'élaboration des plans, les garanties et assurances du constructeur et éventuellement le coût des travaux dont vous vous réservez la réalisation.



ATTENTION

Vous avez la possibilité de vous réserver la réalisation de certains travaux. Ils doivent être chiffrés et décrits avec précision (main d'œuvre et matériaux compris) dans le contrat. Veillez à vous réserver des travaux que vous êtes en capacité de réaliser. Vous avez 4 mois, à compter de la signature du contrat pour changer d'avis et demander au constructeur de les réaliser au prix indiqué. Si vous faites réaliser ces travaux par un autre professionnel, celui-ci ne sera pas tenu de respecter le tarif indiqué.

La date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et les pénalités en cas de retard de livraison doivent également figurer au contrat. En cas de retard dans la livraison de la construction, les pénalités se calculent à partir de la date d'ouverture du chantier. Enfin, le CCMI précise l'échelonnement des paiements en fonction de l'avancement des travaux. Ils ne doivent pas dépasser un pourcentage du prix convenu :

- 15 % à l'ouverture du chantier, y compris les sommes versées avant cette ouverture,
- 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 mise hors d'air,
- 95 % à l'achèvement des travaux d'équipements, de plomberie, de menuiserie, et de chauffage.

Le solde est versé à la réception et les paiements intermédiaires sont interdits.

Les paiements préalables à l'ouverture du chantier sont autorisés à hauteur de 5 % à la signature du contrat et 5 % à l'obtention du permis, sous réserve que le constructeur justifie d'une garantie de remboursement. À défaut, le constructeur peut exiger un dépôt de

garantie dont le montant est limité à 3 % du prix de la construction. Il doit être versé sur un compte spécial ouvert à votre nom, jusqu'à la réalisation de toutes les conditions suspensives. Il est ensuite déduit des premiers paiements prévus par le contrat.

LE DÉLAI DE RÉTRACTATION

Le constructeur doit vous envoyer par recommandé avec avis de réception (ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes) le contrat, accompagné du plan, de la notice descriptive et de la notice d'information. À compter du lendemain de la première présentation de cette lettre, **vous disposez de 10 jours pour vous rétracter** en respectant les mêmes modalités.



ATTENTION

En cas de rétractation, les sommes versées devront vous être intégralement remboursées. Le délai de rétractation concerne uniquement les immeubles à usage exclusif d'habitation.

LE SUIVI DU CHANTIER

Avant de donner l'accord à votre banquier pour verser les fonds relatifs à chaque stade des travaux, contrôlez :

- leur avancement par une **visite du chantier** ;
- la **conformité des sommes demandées** avec l'échelonnement prévu au contrat.

Si vous souhaitez **modifier votre projet en cours de chantier**, un avenant au contrat doit prévoir les conditions financières et techniques des modifications demandées ainsi que leur incidence sur les délais.

En cas d'**arrêt des travaux** ou de **retard de livraison**, vous devez mettre en demeure le constructeur d'exécuter les travaux conformément aux délais prévus au contrat ou de livrer l'immeuble. Vous devez en informer l'organisme qui a donné la garantie de livraison selon les modalités prévues au contrat.