

## LA CONSTRUCTION DE MAISONS INDIVIDUELLES

### I - CHAMP D'APPLICATION DU CONTRAT DE CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE (C.C.M.I.)

**Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI) réglementé prévu par la loi du 19 décembre 1990 est obligatoire**, à partir du moment où une personne fait construire :

- un immeuble ;
- à usage d'habitation, ou à usage d'habitation et professionnel ;
- ne comportant pas plus de **deux logements** (cas du maître d'ouvrage qui veut loger une personne de sa famille ou qui désire se procurer un revenu complémentaire) sur un terrain lui appartenant.

Il existe deux types de contrat :

#### **A - le contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan.**

Ce contrat s'applique lorsque :

- le constructeur propose le plan ou fait proposer le plan (notamment par un architecte, un bureau d'études...) ou retouche le plan proposé par le maître de l'ouvrage **et** se charge de la construction, ou
- le constructeur se charge de la construction d'après un plan fourni par un tiers à la suite d'un démarchage à domicile ou d'une publicité faite pour son compte : l'entrepreneur ne fournit pas lui-même le plan mais il s'adresse à un intermédiaire (ex. plan remis préalablement au maître de l'ouvrage par un démarcheur de la société de construction), ou
- le constructeur fournit le plan directement ou indirectement et réalise une part, même minime, des travaux, ou
- l'entreprise commercialise des maisons préfabriquées dites « maisons en kit ». C'est notamment le cas pour les maisons en bois avec découpe du bois, livraison, assemblage et mise hors d'eau sur le terrain du maître d'ouvrage.

#### **B - Le contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plan.**

Ce contrat s'impose au constructeur qui :

- **sans fournir, même indirectement, le plan** (c'est-à-dire que le maître de l'ouvrage apporte lui-même un plan utilisable en l'état),
- **se charge au minimum des travaux de gros œuvre, de mise hors d'eau (couverture) et hors d'air (menuiseries extérieures).**

### II –CONTRATS N'ENTRANT PAS DANS LE CADRE DE LA LOI DU 19 DECEMBRE 1990

**A** : A côté des contrats réglementés dits CCMI, subsiste le classique **contrat de louage d'ouvrage (marché de travaux)**.

La construction d'une maison par plusieurs entreprises peut être réalisée en dehors du CCMI, à condition qu'aucune des entreprises ne fournisse le plan et qu'aucune des entreprises n'exécute à elle seule les travaux de gros œuvre, hors d'eau, hors d'air.

Dans ce cas, deux possibilités peuvent se rencontrer :

a) Soit un premier contrat est signé entre le client (maître d'ouvrage) et un maître d'œuvre :

Le contrat de maîtrise d'œuvre a pour objet :

- la conception du projet (fourniture du plan) ;
- l'établissement des devis estimatifs et quantitatifs ;
- la recherche des entreprises et la proposition des marchés ;  
Il met divers artisans en compétition. Il conseille le client sur le choix des entreprises mais c'est le client qui signe les marchés.
- la coordination et le contrôle des travaux ;  
C'est le client qui paie les entreprises après avis du maître d'œuvre.
- l'assistance à la réception.

Après le contrat de maîtrise d'œuvre, le maître d'ouvrage signe des contrats de louage d'ouvrage avec chacun des entrepreneurs réalisant les prestations des différents corps d'état (gros-œuvre, charpente, plomberie, etc.).

Le maître d'œuvre ne peut, en aucun cas : s'engager sur le délai de livraison de la maison, se réserver le choix des entreprises, percevoir des fonds relatifs à la construction, conclure un contrat pour un prix global, apparaître comme l'interlocuteur unique du maître d'ouvrage. En effet, si le maître d'œuvre agit ainsi, il doit conclure un contrat de construction de maison individuelle régi par la loi du 19 décembre 1990.

b) Soit, le maître d'ouvrage s'adresse directement à un architecte ou un maître d'œuvre pour obtenir le plan de la maison qu'il souhaite, la mission du maître d'œuvre s'arrêtant à la conception du projet.

Ensuite, avec ce plan, il contacte différentes entreprises avec lesquelles il signe des marchés de travaux privés pour faire construire sa maison.

**B** : Autre contrat possible également : Dans le cas de la construction de maison individuelle isolée, **la vente en l'état futur d'achèvement - VEFA** s'applique uniquement lorsque le constructeur procure directement le terrain au client (article L.231-5 du CCH). La VEFA s'applique également en cas de construction de maisons en lotissements.

La VEFA est un contrat de vente et se traduit par un transfert de propriété. Ce contrat de vente est conclu obligatoirement devant notaire. Avant la signature du contrat de vente définitif devant notaire, il peut y avoir signature d'un contrat préliminaire entre le client-acquéreur de la maison et le constructeur-vendeur. Le vendeur-constructeur est le maître de l'ouvrage pendant toute la construction de l'ouvrage, alors que dans les contrats de CMI et les marchés de travaux, le client-maître de l'ouvrage est propriétaire du terrain et devient propriétaire de la maison au fur et à mesure de sa construction.



Quel que soit le cadre contractuel, conformément aux dispositions de l'article L. 242-1 du Code des assurances, le maître de l'ouvrage doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, une assurance dommages-ouvrage.