

# OFFICE NOTARIAL Jérôme BRUNEAU



82 boulevard Charles de Gaulle  
95110 SANNOIS

Tél : 01 84 75 54 55  
e-mail : [office.95095@notaires.fr](mailto:office.95095@notaires.fr)  
[www.bruneau.notaire.fr](http://www.bruneau.notaire.fr)  
CRPCEN 95095

## TERRAIN A BATIR ET CONTRAT DE CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE (CCMI)

### PREALABLES

Dans le cadre de l'acquisition d'un terrain à bâtir en vue de la réalisation d'une construction individuelle, il est recommandé de vérifier les points suivants :

1. Que les constructions envisagées peuvent être autorisées en application des documents d'urbanisme,
2. Que les constructions sont compatibles avec les futurs projets d'aménagement locaux et les règles de construction et les délimitations des zones à risques naturels ou technologiques,
3. Que l'étude de sol éventuelle, ou celle exigée dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, ne révèle pas d'indomptabilités techniques ou de contraintes non envisagées,
4. Que les constructions sont compatibles avec les éventuelles nuisances sonores des aéroports,
5. Que les constructions sont compatibles avec les éventuelles servitudes applicables (cahier des charges ou règlement de lotissement, droit de passage au profit d'un voisin, clôture mitoyenne, etc.),
6. Que le terrain est viabilisé, c'est-à-dire raccordé aux voiries et réseaux divers (assainissement, eau potable, électricité, gaz, téléphone...) ou viabilisable. Il prendra alors à sa charge le raccordement à tous les réseaux. En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées ou d'impossibilité de raccordement, il devra réaliser une installation d'assainissement non collectif à ses frais.



**Horaires d'ouverture :**  
Les lundi/mardi/jeudi : 9H00 à 12H30 et 14H00 à 18H00  
Le mercredi : 9H00 à 12H30 et 14H00 à 20H00  
Le vendredi : 9H00 à 12H30 et 14H00 à 17H00  
Samedi matin uniquement sur rendez-vous

Règlement par virement et carte bleue  
Office équipé d'un système de visioconférence

## **CONTRAT DE CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE (CCMI)**

Tout propriétaire, futur propriétaire d'un terrain, tout titulaire d'un droit à construire (ex : bail à construction) doit signer un contrat de construction de maison individuelle pour faire bâtir sa maison par un constructeur, un maître d'œuvre ou un architecte.

Il se distingue de la vente en l'état futur d'achèvement : dans un CCMI, le maître d'ouvrage est déjà propriétaire de son terrain ou en achète un dans le cadre d'un lotissement.

Il existe deux types de contrat de construction de maison individuelle :

- L'un avec fourniture de plan par le professionnel,
- L'autre sans fourniture de plan.

### **Les règles communes aux deux contrats**

Le contrat doit obligatoirement être conclu par écrit, sous peine de nullité, et envoyé par courrier recommandé au maître d'ouvrage, accompagné de toutes ses annexes.

Le maître de l'ouvrage bénéficie d'un délai de rétractation de 10 jours, à compter de la notification du contrat par courrier recommandé.

Dans les cas où il existe des paiements anticipés avant l'ouverture du chantier, le constructeur doit fournir dans tous les cas une garantie de livraison. Il doit également fournir une garantie de remboursement.

Le contrat de construction de maison individuelle doit préciser :

- La désignation du terrain à bâtir,
- Les travaux d'adaptation au sol à entreprendre préalablement au démarrage du chantier (par exemple la réalisation de pieux et/ou de contraintes de terrassement ou de fondations),
- La consistance et les caractéristiques techniques de la maison à construire (raccordements et réseaux divers, équipements intérieurs et extérieurs),
- La date d'ouverture du chantier et le délai dans lequel la construction devra être livrée,
- Le montant des pénalités dues par le constructeur en cas de retard de livraison,
- Le coût définitif de l'opération et les modalités / échéances de paiements,
- Les références de l'assurance dommages-ouvrages,
- Les justifications des garanties de remboursement et de livraison du constructeur.

□ ***Avant la signature du CCMI, il est essentiel de vérifier que le professionnel est immatriculé, habilité et assuré.***

### **Le contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans**

La réglementation du CCMI s'applique uniquement aux constructions destinées à l'habitation, et à la condition que la construction envisagée comporte 2 logements au maximum. Dans ce cas, le maître de l'ouvrage confie la réalisation complète des plans et de la maison à un professionnel.

#### ***Le versement d'un dépôt de garantie***

Le versement d'un dépôt de garantie peut être prévu dans le contrat, sans qu'il puisse excéder 3 % du prix total de la construction. Il sera indisponible jusqu'à ce que le contrat soit définitif (purge du droit de rétractation, réalisation des conditions suspensives, etc...).

En l'absence de dépôt de garantie, le contrat peut cependant prévoir deux paiements avant la date d'ouverture du chantier.

Dans cette hypothèse, une attestation de garantie de remboursement doit être annexée au contrat :

- un premier maximum de 5 % du prix de la construction au jour de la signature du contrat,
- un paiement maximum de 5 % du même prix au jour de la délivrance du permis de construire.

#### ***Le paiement du prix***

La loi a prévu un échelonnement pour le paiement du prix, correspondant à l'avancement des travaux. Le constructeur ne peut exiger plus de :

- **3%** du prix au jour où le contrat devient définitif (correspondant au dépôt de garantie, ou en l'absence de dépôt de garantie et avec l'obligation de fournir une attestation de remboursement, 5 % du prix au jour de la signature du contrat et 5% au jour de la délivrance du permis de construire)
- **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 la mise hors d'air et achèvement des cloisons
- **95%** à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de

- menuiserie, de chauffage.
- Le solde de **5%** est payable dans les conditions suivantes :
    - Si le maître de l'ouvrage est assisté par un professionnel habilité (ex : un architecte) : à la levée des réserves émises lors de la réception. S'il n'y a pas de réserve, les 5% doivent être versés à la remise des clefs.
    - Si le maître de l'ouvrage n'est pas assisté par un professionnel :
      - Si des réserves ont été formulées, à la levée de celles-ci.
      - S'il n'y a pas de réserve, le solde doit être payé dans les huit jours qui suivent la remise des clefs.

Dans tous les cas, en cas de réserve, il est conseillé de consigner les fonds restants dus tant que les travaux faisant l'objet des réserves n'auront pas été exécutés.

Les paiements anticipés sont strictement interdits.

### **Le contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plan**

Le contrat visé est celui qui a pour objet l'exécution au minimum de travaux de gros

Œuvre, de mise hors d'eau (couverture et étanchéité de la construction) et hors d'air (pose de portes et fenêtres) d'une maison à usage d'habitation (ou mixte) ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage.

L'échelonnement du prix est librement déterminé par les parties, sauf en ce qui concerne le paiement du solde : il est exigible selon les mêmes conditions que le contrat avec fourniture de plan.

### **GARANTIES DU CCM**

#### **Qu'est-ce qu'une garantie de remboursement ?**

Elle garantit au maître de l'ouvrage le remboursement des paiements qu'il effectue avant l'ouverture du chantier. Elle prend donc fin à la date d'ouverture du chantier.

Il existe trois cas où elle peut être mise en œuvre :

- La non-réalisation des conditions suspensives ;
- La rétractation du maître de l'ouvrage dans le délai de dix jours ;
- La non-ouverture du chantier à la date convenue (sauf cas de force majeure).

### **Qu'est-ce qu'une garantie de livraison ?**

Tout constructeur de maisons individuelles fournit obligatoirement une garantie financière de livraison au prix et délais convenus. A défaut, le contrat est nul.

Elle est donnée par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance agréée. Cette garantie ne disparaît pas si le constructeur défaillant est en liquidation judiciaire.

Elle commence à la date d'ouverture du chantier et prend fin à la réception des travaux.

Cette garantie couvre le maître d'ouvrage contre l'inexécution ou la mauvaise exécution des travaux.

#### **A ce titre, le garant prend en charge :**

- Le coût des dépassements du prix dès lors que ces paiements sont nécessaires à l'achèvement des travaux de construction,
- Les pénalités forfaitaires en cas de dépassement du délai de livraison de plus de 30 jours,
- Les conséquences du fait du constructeur ayant entraîné un supplément de prix ou à un paiement anticipé du prix

#### **En cas de mise en jeu de la garantie, l'obligation du garant est double :**

- Il doit payer le coût des travaux nécessaires à la livraison de la maison après mise en demeure du constructeur restée infructueuse ;
- Il doit désigner les entreprises qui termineront les travaux, en cas de défaillance du constructeur.

### **Y-a-t-il des pénalités en cas de retard ?**

Le contrat doit obligatoirement prévoir une clause stipulant des pénalités en cas de retard dans la livraison.

Elle ne peut être inférieure à 1/3.000ème du prix convenu pour la construction par jour de retard. (Ex : pour une maison de 120.000 €, pénalités par jour de retard : 40 €).

Lorsque la pénalité est fixée à son taux minimum, la pénalité qui peut être mise à la charge du maître de l'ouvrage pour défaut de paiement, ne peut dépasser 1% du prix de la maison par mois.

## A LA FIN DE LA CONSTRUCTION

### Il faut déposer une déclaration d'achèvement des construction (DAACT)

À l'issue des travaux de construction de votre maison individuelle, il est obligatoire d'adresser une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT). Ce document vise donc d'une part à signaler à la mairie que la maison est construite et que le chantier est achevé, et d'autre part à attester de la conformité de ces travaux à l'autorisation administrative qui vous a été accordée à l'ouverture du chantier (dans le cas d'une maison individuelle, il s'agit du permis de construire).

Lorsque la mairie reçoit cette déclaration de la part de l'architecte, du constructeur ou de vous-même en tant que maître d'ouvrage, elle dispose alors de :

- 3 mois pour contester la conformité des travaux dans les cas généraux.
- 5 mois si la construction de la maison a été réalisée dans un secteur sauvegardé (notamment au titre de la protection du patrimoine).

C'est donc la mairie qui doit se manifester explicitement pour contester la conformité des travaux à la réception de ce document, et si elle ne donne pas suite à cette déclaration, vous pouvez considérer qu'elle valide la conformité des travaux. Sachez que vous pouvez réclamer une attestation certifiant que la conformité des travaux n'a pas été contestée par la mairie.

Si la mairie constate une anomalie, on relève plusieurs cas de figure :

- Elle peut vous mettre en demeure de **remédier à l'anomalie** qui a été décelée, en effectuant les travaux de remise en conformité.
- Elle peut également vous demander de déposer un permis de construire modificatif.
- Enfin, plus rarement et dans les cas les plus sérieux, elle peut également demander d'**imposer la démolition** de la construction.

### Il faut aussi en informer l'administration fiscale

S'agissant d'une construction nouvelle, vous devez déposer ces déclarations dans les 90 jours de l'achèvement de la construction au centre des finances publiques (service des impôts des particuliers ou centre des impôts foncier) du lieu de situation des biens, un imprimé fiscal « H1 » pour les maisons individuelles (locaux à usage d'habitation ou professionnel et dépendance).