

J. 163

Actualisation le 02-11-06

CONTRAT DE CONSTRUCTION DE MAISONS INDIVIDUELLES SUR PLAN

Le contrat de construction de maisons individuelles “sur plan” est le contrat que vous signerez si vous faites construire une maison suivant un “plan type” proposé par un constructeur sur un terrain vous appartenant – même si, en y apportant quelques modifications, le constructeur accepte de personnaliser votre plan.

Le contrat est soumis aux dispositions des articles L. 231-1 et suivants, R. 231-1 et suivants du Code de la construction et de l’habitation.

- *Le constructeur a une mission globale de conception et d’exécution. Il se charge des formalités administratives et des études techniques. Les plans de la construction sont obligatoirement signés par un architecte rétribué par le constructeur.*
- *Vous êtes le maître de l’ouvrage. Vous pouvez suivre le chantier, sans toutefois intervenir directement auprès du personnel de l’entreprise. Votre seul interlocuteur est le constructeur ou la personne qu’il aura désignée comme chef de chantier.*

QUEL CONTRAT DEVEZ-VOUS SIGNER ?

Le “faux” contrat d’entreprise

Dans l’intention d’échapper aux dispositions protectrices de la loi, certains constructeurs ont quelquefois la tentation de faire signer un simple contrat d’entreprise en vous envoyant chercher les plans auprès d’une autre société. L’intervention de l’architecte est de pure forme, car en réalité vous avez choisi le modèle de maison sur catalogue ou le plan retenu est un plan type préétabli. L’architecte vous est présenté par la société qui se charge de la construction.

Il peut arriver aussi que vous soyez sollicité par un démarcheur ou une personne en relation commerciale avec le constructeur. Dans toutes ces hypothèses, la société de construction doit vous faire signer un contrat réglementé.

Maisons en “kit”

Les vendeurs de maisons en “kit” sont soumis à la loi, bien qu’ils proposent à leurs clients de finir les travaux ou de monter eux-mêmes leur maison.

Le constructeur vous procure le terrain

Si le constructeur vous procure “directement” un terrain, il doit vous faire signer non pas un contrat de construction de maisons individuelles sur plan, mais un contrat de “vente d’immeuble à construire”, plus protecteur puisque, dans ce cadre juridique, le constructeur a la responsabilité du choix du terrain. Vous en rembourserez le prix au fur et à mesure de l’édification de la construction.

COMMENT CHOISIR VOTRE CONSTRUCTEUR ?

- Prenez des renseignements auprès des organisations de consommateurs locales, de la direction départementale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes [DDCCRF]).

- Demandez à votre banque des renseignements commerciaux.

- Vérifiez, auprès du tribunal de commerce du siège social de l'entreprise, l'état des créances de l'entreprise (extrait du registre des protêts, état des inscriptions des privilèges). Ces informations sont accessibles par Minitel: 36 29 11 11, code INFOGREFFE, ou sur Internet.

LES MAISONS CERTIFIÉES NF

La marque "NF maison individuelle" existe depuis décembre 1999. Les maisons certifiées ne sont pas toutes des maisons "haut de gamme".

L'organisme certificateur, Cequami, vérifie l'organisation de la société, ses moyens et ses compétences. Une des clés du bon déroulement du chantier dépend en effet du suivi du chantier, du plan de réalisation des travaux et, bien sûr, des compétences du personnel. Les contrôleurs vont également sur les sites voir des chantiers en cours et des constructions terminées. La bonne tenue d'un chantier participe au succès final de la maison (stockage des matériaux, propreté du chantier). Une fois la certification obtenue, des sondages sont réalisés sur les maisons réalisées. Les clients sont systématiquement consultés puisque le constructeur leur remet un questionnaire d'enquête de satisfaction à envoyer à l'organisme certificateur.

EN CAS DE FRANCHISE OU DE CONCESSION

De nombreuses marques de maisons individuelles sont exploitées en concession ou en franchise, et de plus en plus de constructeurs font appel à la sous-traitance pour réaliser les modèles types vendus sur catalogues. Il est important, cependant, de savoir à qui vous allez confier la réalisation de votre maison.

Le concessionnaire ou le franchisé est seul responsable des défauts de construction. S'il fait faillite, vous ne pourrez pas vous retourner contre la société qui a concédé sa marque. Généralement, c'est elle qui a conçu les plans et mis au point le procédé de construction. Elle peut exercer un contrôle sur la gestion et la comptabilité du franchisé, mais celui-ci reste le seul maître de son entreprise sur le plan commercial. Pour cette raison, le franchisé est tenu de faire ressortir sa qualité d'entreprise indépendante de manière lisible et visible sur tous les documents qu'il vous remet (document publicitaire, contrat...), ainsi qu'à l'intérieur et à l'extérieur du lieu de vente (arrêté du 21 février 1991).

EN CAS DE SOUS-TRAITANCE

Votre constructeur peut recourir à des entreprises sous-traitantes pour certains lots ou tous les lots de la construction. Leur rapport est réglementé par la loi du 31 décembre 1975. Des dispositions sont prévues pour protéger le sous-traitant et garantir le paiement de ses travaux. En cas de défaillance de l'entreprise, le sous-traitant peut en principe se faire payer par le client. Pour cela, le constructeur doit faire accepter chaque sous-traitant et faire agréer les conditions de paiement par le maître de l'ouvrage.

Ces mesures combinées à l'obligation de garantie de livraison devraient permettre au client de rester en dehors des rapports constructeur/sous-traitant. Toutefois, il sera bien avisé d'examiner attentivement son contrat et de refuser toute clause par laquelle le constructeur délègue le maître de l'ouvrage pour le paiement des prestations exécutées par le sous-traitant. En effet, la loi a prévu un échelonnement des paiements, mais celui-ci ne comporte pas de ventilation entre les différents corps de métiers susceptibles d'intervenir. Autrement dit, impossible de savoir quelles sortes de travaux recouvrent les versements. Le client risquerait donc de payer deux fois.

LES QUESTIONS À POSER À L'ENTREPRISE

- Raison sociale, adresse.
- Zone d'intervention géographique.
- Ancienneté, statut, capital (pour les sociétés).
- Composition de l'équipe, organigramme.
- Les moyens: nombre de salariés, ancienneté, qualification, équipement, spécialités (pour les entreprises).
- Partenaires: banque, garant, assureur, fournisseurs...
- Missions.
- Organisation du chantier: encadrement et contrôle.
- Réalisations, type de maisons (architecture, techniques utilisées, équipements, matériaux).
- Références, photographies.

I. AVANT DE SIGNER VOTRE CONTRAT

1. DEMANDER UN EXEMPLAIRE DU CONTRAT TYPE

Le constructeur doit, à votre demande, vous remettre gratuitement un exemplaire de son contrat ainsi que le descriptif de la maison qui vous intéresse (art. 3, loi du 23 juin 1989). Vous pourrez ainsi prendre le temps de le lire et éventuellement le

soumettre à un organisme qui en vérifiera la conformité (centres d'information sur le logement, associations de consommateurs, DDCCRF).

2. TERRAIN, PERMIS DE CONSTRUIRE, PRÊT

- **Le principe** : le contrat ne devrait pas être signé avant que vous ne soyez propriétaire d'un terrain et en possession du permis de construire, des prêts et des attestations de garantie dues par le constructeur.

complissement de ces formalités, mais le contrat est conclu sous la condition suspensive qu'elles soient réalisées. Sinon, le contrat est caduc: il n'a jamais existé.

La visite du terrain

- **L'exception**: la loi autorise la signature du contrat avant l'ac-

Si vous n'avez pas de terrain au moment où vous élaborez vo-

tre projet de construction, vous devez au moins en avoir un en vue car il est indispensable que le constructeur puisse le visiter.

Cette visite lui permettra de prendre en compte la configuration de ce terrain pour l'implantation du modèle type, s'assurant ainsi que celui-ci peut recevoir la construction projetée. Il étudiera les prescriptions administratives locales pour adapter le modèle que vous avez choisi: constructibilité du terrain, étude du cahier des charges si vous construisez dans un lotissement, certificat d'urbanisme.

Le plan de financement

Mieux vaut obtenir une offre de prêt avant de s'engager avec un constructeur. Faites jouer la concurrence en comparant les

conditions de crédit proposées par les différents organismes de prêts. N'oubliez pas les frais annexes dans le calcul de l'enveloppe financière. Il est souvent préférable d'éviter les intermédiaires coûteux et de s'adresser directement aux organismes prêteurs. Les centres d'information sur le logement peuvent vous aider gratuitement à établir un plan de financement (voir les fiches J 115/4-88 et J 160/11-99 sur le budget et le crédit).

Toute demande de versement antérieure à la signature du contrat est passible de sanctions pénales (art 231-4-II C. constr.).

II. LES CONDITIONS DE RÉSILIATION

1. LE DÉLAI DE RÉFLEXION DE SEPT JOURS

Le contrat étant signé, vous avez un délai de réflexion de sept jours pendant lequel vous pouvez vous rétracter. Le constructeur doit vous envoyer le contrat en recommandé avec accusé de réception. Le délai de sept jours court à compter de la

première présentation de la lettre recommandée. La demande de résiliation du contrat est envoyée avant l'expiration du délai, également par lettre recommandée avec accusé de réception.

2. LE DÉMARCHAGE, LA VENTE DANS LES FOIRES ET VILLAGES D'EXPOSITION

La loi sur le démarchage (loi du 22 décembre 1972) vous accorde un délai de réflexion de sept jours pendant lequel vous pouvez annuler votre commande. Avant l'expiration de ce délai, aucune somme d'argent ne doit être versée (voir fiche J 141/4-98 sur le démarchage).

Mieux vaut ne pas signer un contrat à votre domicile ou dans une foire. Bien souvent, le contrat sera nul car le vendeur ne sera pas en mesure de respecter les dispositions de la loi: visite du terrain, fixation du prix définitif, remise des plans et du descriptif (voir ci-dessous).

La loi sur le démarchage à domicile ne s'applique pas aux contrats signés dans les foires et villages d'exposition.

3. LES CONDITIONS SUSPENSIVES PRÉVUES PAR LA LOI

L'acquisition du terrain

Le législateur a voulu protéger l'accédant en exigeant qu'il soit sinon propriétaire, du moins en possession d'une promesse de vente du terrain sur lequel la construction doit être édifiée. Cela pour éviter que le prix de la construction ne soit sous-évalué puisque le constructeur ne peut établir le prix de la construction sans connaître le terrain. Cette exigence présente un inconvénient pour l'acquéreur. Si le projet ne se réalise pas (refus de prêt, refus de permis de construire), le contrat de construction sera résilié, mais l'acquéreur perdra l'indemnité d'immobilisation versée au vendeur du terrain. La parade c'est de lier les deux opérations par une condition suspensive: la promesse de vente sera signée sous réserve que la construction puisse se faire. Mais cette clause sera difficilement négociable avec un vendeur particulier.

L'obtention du permis de construire et autres autorisations administratives

Lorsqu'un permis de construire est accordé sous réserve de modifications, l'acquéreur peut renoncer à son projet. Les réserves concernent le respect des prescriptions techniques ou architecturales. Votre droit à résiliation ne peut être limité par une clause assimilant cette autorisation à un permis de construire alors que les prescriptions entraînent une modification substantielle de votre projet. Vous devez également refuser toute clause dans laquelle le constructeur indiquait que l'acompte ne serait remboursé que si la modification demandée entraînait une augmentation de prix.

L'obtention des prêts

La loi sur le crédit immobilier prévoit que le contrat immobilier est conclu sous la condition suspensive de l'obtention des prêts devant financer la construction (voir fiche J 160/11-99 sur le crédit).

Si le constructeur tarde à rembourser les sommes réclamées, les sommes dues à compter du quinzième jour de la demande de remboursement produiront des intérêts au taux légal majoré de moitié.

Il est recommandé de ne pas donner mandat au constructeur de rechercher des prêts – tout au moins – sans que le mandat soit exprès et comporte toutes les précisions utiles sur les conditions des prêts. Rares sont les acquéreurs suffisamment avertis qui sauraient d'emblée à quelles conditions ils peuvent emprunter en toute sécurité. De sorte que c'est bien souvent le constructeur qui remplit les cases en s'appuyant sur les barèmes des prêteurs pour le taux d'intérêt ou le montant des mensualités. Ces informations sont insuffisantes pour juger de l'endettement. Pour s'engager en toute connaissance de cause, l'emprunteur doit être en possession des informations complètes qui figurent obligatoirement dans une offre de prêt.

L'obtention de l'attestation d'assurance dommages-ouvrage (voir § III-11)

L'obtention de l'attestation de garantie de livraison (voir § IV)

III. LE CONTENU DU CONTRAT

L'article L. 231-2 du Code de la construction donne la liste des mentions qui sont obligatoires. Le prêteur doit s'assurer qu'el-

les figurent toutes dans le contrat avant de faire une offre de prêt.

1. DÉSIGNATION DU TERRAIN

• Indication de la situation du terrain, son adresse ou lieu-dit, sa surface et sa désignation cadastrale.

tique, bail à construction ou à réhabilitation), nature du titre, sa date, le nom et l'adresse du rédacteur de l'acte.

• Mention du titre de propriété ou des droits réels permettant de construire: nature des droits (preneur à bail emphytéo-

2. RESPECT DES RÈGLES DE CONSTRUCTION ET D'URBANISME

Le constructeur s'engage dans le contrat à respecter les règles de la construction et de l'urbanisme.

ède, dans les trois ans qui suivent l'achèvement des travaux, à un contrôle de la conformité de la construction par sondage. Si le constructeur est en infraction, il encourt des sanctions pénales et peut être contraint de procéder à la mise en conformité de la construction.

Ces règles concernent notamment les qualités d'isolation thermique et phonique, la ventilation. L'Administration pro-

3. DESCRIPTION DE LA CONSTRUCTION

Le constructeur a l'obligation de décrire la consistance et les caractéristiques techniques de la maison à construire ainsi que 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.

La notice comporte les caractéristiques techniques de la construction et des travaux d'équipement intérieur et extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble, les raccordements à l'égout et aux distributions assurées par les services publics (eau, gaz, électricité, chauffage).

En annexe sont joints les documents énoncés ci-dessous

S'agissant de constructions réalisées suivant un plan type proposé par le constructeur, le prix de la maison, indiqué sur le catalogue, ne comprend pas le coût des modifications qu'il peut être nécessaire d'apporter au plan initial pour tenir compte des prescriptions administratives, du cahier des charges (si la maison doit être construite dans un lotissement), de la nature du sol (fondations spéciales). Il faut également chiffrer le coût des travaux de raccordement aux divers réseaux (eau, gaz, EDF, tout-à-l'égout). C'est pourquoi la notice comprend plusieurs colonnes. Dans la colonne 4, le constructeur indiquera les éléments qui ne sont pas compris dans le prix de base de la maison et les chiffrera dans la colonne 5.

Plan de la construction

Dans ce plan figurent les travaux d'adaptation au sol, les coupes et élévations, les cotes utiles et l'indication des surfaces de chacune des pièces, des dégagements et des dépendances, les raccordements aux réseaux divers, les éléments d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation, à l'utilisation et à l'habitation de l'immeuble.

Dessin d'une perspective de la construction

Notice descriptive

Le modèle à utiliser est fixé par l'arrêté du 27 novembre 1991 (voir encadré ci-contre).

Désignation des ouvrages et fournitures	Indications à donner	Ouvrages et fournitures		Coût des ouvrages et fournitures non compris dans le prix convenu (b)
		Compris dans le prix convenu (a)	Non compris dans le prix convenu (a)	
1	2	3	4	5 (*)
1. Implantation 1.1. Infrastructure 1.1.1. Terrassements 1.1.1.1. Terrassements généraux 1.1.1.2. Fouilles	Décapage de la terre végétale à l'emplacement de la construction Dimensions des fouilles (profondeur et largeur) Évacuation aux décharges publiques Réemploi éventuel sur le terrain Remise en état du sol après achèvement des soubassements			

* Le constructeur doit faire une évaluation effective de ce coût, et non une estimation à l'unité de compte.

Attention

- Ne pas confondre la rémunération due au constructeur au titre des travaux de raccordement et les frais de branchement dus aux différents services publics.
- Si le descriptif ne vous est pas remis par le constructeur au moment de la signature du contrat, ou s'il ne comporte pas tous les éléments de prix permettant de chiffrer le coût total de la construction, votre contrat peut être annulé par le tribunal. Si la construction a commencé, vous n'aurez à payer que les travaux réalisés.
- Modification du contrat: si le contrat initial est modifié, le constructeur doit vous fournir, sous peine de nullité, les documents techniques et une nouvelle notice descriptive correspondant au nouveau contrat signé.

Travaux à la charge du client

Certains acquéreurs souhaitent exécuter eux-mêmes une partie des travaux. Dans ce cas, le constructeur doit néanmoins les décrire et les chiffrer. La notice comportera une clause manuscrite et paraphée par le client, dans laquelle celui-ci précise qu'il accepte le coût et la charge desdits travaux.

Si l'acquéreur renonce finalement à exécuter les travaux qu'il s'était réservés, il doit en informer le constructeur dans les quatre mois qui suivent la signature du contrat, par lettre recommandée avec accusé de réception. Passé ce délai, le constructeur ne sera pas tenu de garantir le maintien du prix indiqué dans la notice.

4. PRIX

Le prix de la construction est un prix global. Il comprend: le coût des garanties, le coût du plan, les frais d'études du terrain pour l'implantation du bâtiment, le montant des taxes dues par le constructeur sur le coût de la construction. S'y ajoutent le coût des travaux dont le client se réserve l'exécution et les prestations choisies en option.

Le prix global est un prix forfaitaire

Après la signature du contrat, le constructeur ne peut de-

mander aucune majoration de prix. Il doit supporter seul les conséquences de ses imprévisions ou les aléas de la construction. En contrepartie, il n'a pas à justifier le prix demandé en décomposant le coût des ouvrages compris dans le prix convenu.

5. CLAUSES DE RÉVISION DE PRIX

Le législateur a tenu à rappeler que la révision des contrats n'était pas obligatoire. Bien que les contrats proposés aux acquéreurs soient prérévisés, il ne faut pas hésiter à en discuter le contenu, notamment le caractère révisable ou non du prix. Lorsque vous établirez votre plan de financement, pensez à faire une estimation de l'augmentation du prix si votre contrat comporte une clause de révision.

Le constructeur ne peut faire jouer une clause de révision au-delà des délais contractuellement prévus pour ouvrir le chantier ou pour achever les travaux.

Le prix des travaux d'équipement intérieur et extérieur non compris dans le prix global (colonne 4) ne peut pas être révisé si l'acquéreur en demande l'exécution dans le délai de quatre mois à compter de la signature du contrat.

Choix de l'indice

La révision est calculée en fonction de la variation d'un indice bâtiment tous corps d'état, dénommé BT 01, publié mensuellement au Journal officiel. Vous pouvez en prendre connaissance auprès des directions départementales de l'équipement. L'indice à prendre est l'indice publié avant la date de référence, et non l'indice afférent à cette date. Exemple: pour un contrat signé début juin, le dernier indice publié pourrait être celui du mois de février de la même année.

Choix entre deux formules

La loi permet un choix entre deux formules:

- formule d'actualisation,
- formule de révision.

Modalité de l'information de l'acquéreur

Afin d'éviter que le constructeur n'effectue seul le choix entre les deux formules suivant son propre intérêt, le législateur

oblige le constructeur à informer son client préalablement à la signature du contrat.

Le contrat comporte une clause reproduisant les deux formules de révision ainsi qu'une clause, qui sera paraphée par l'acquéreur, par laquelle il reconnaît avoir été informé, avant la signature du contrat, sur l'option entre les deux formules de révision. Le contrat mentionne la formule retenue d'un commun accord par le constructeur et l'acquéreur.

Le constructeur perd tout droit à la révision du prix s'il ne respecte pas ces règles.

a) Formule d'actualisation

Elle est utilisée par les constructeurs dont les délais de construction sont courts.

Dans cette formule, le prix de la construction est révisé d'après la variation de l'indice, entre la date de signature du contrat et une date qui correspond à l'ouverture possible du chantier.

- L'indice de base est le dernier indice publié au jour de la signature du contrat.
- La date limite pour opérer l'actualisation est celle de l'expiration d'un délai de un mois maximal à compter de l'obtention (tacite ou expresse) des autorisations administratives et de l'acceptation des crédits demandés.

Exemple: le contrat est signé au mois de janvier 1984, le permis de construire est obtenu en avril, les prêts sont obtenus en mars.

L'actualisation s'opère en prenant l'indice publié au mois de janvier (index du mois d'octobre 1983: 347,3) et l'indice publié au mois de mai (index du mois de février 1984: 357,9), soit:

$$X E \text{ ¥ } (357,9/347,3) = X' E.$$

L'acquéreur a donc intérêt à veiller à ce que le constructeur ne prenne pas de retard dans la préparation du dossier de de-

mande de permis de construire. Il peut se prémunir contre les négligences du constructeur en fixant, dans le contrat, un délai pour le dépôt du dossier de demande du permis de construire.

L'acompte versé à la signature doit-il être déduit du prix à réviser? Cette question est controversée. Certains auteurs, ainsi que des professionnels, considèrent que l'acompte versé à la signature ne doit pas être réactualisé.

b) Formule de révision

La loi impose un échelonnement des paiements entre la date de la signature du contrat et la livraison de la construction.

Dans la formule de révision, ce sont les fractions du prix ainsi déterminées qui sont révisées.

- L'indice de base est le dernier indice publié à la signature du contrat.
- La révision s'opère en prenant comme deuxième indice le dernier indice publié à la date à laquelle le paiement doit être effectué.

Toutefois, la loi pose deux limites:

- pour éviter que l'acquéreur soit pénalisé par la "lenteur" de

certain constructeurs, elle limite la période de révision en fixant à neuf mois le délai d'exécution des travaux à compter de la date à laquelle le chantier peut être ouvert [voir ci-dessus, a)];

- la révision s'effectue dans la limite de 70 % de la variation de l'indice.

Ce que vous pouvez négocier

- Un prix non révisable.
- Si vous optez pour la formule d'actualisation:
 - une neutralisation de un à deux mois sur la période d'actualisation, afin de tenir compte des délais (de préparation du dossier) dont le constructeur a la maîtrise;
 - la déduction de l'acompte versé à la signature du contrat avant d'opérer la révision;
 - l'application du même taux de réduction de l'indice dans la formule d'actualisation.
- Si vous optez pour la formule révision:
 - la limitation de la révision à six mois au lieu de neuf;
 - le choix d'un autre indice: l'indice Insee.

6. ÉCHELONNEMENT ET MODALITÉS DE PAIEMENT

La loi impose un échelonnement très rigoureux des paiements afin de protéger l'acquéreur en cas de disparition de l'entreprise. Les pourcentages sont fixés de telle sorte que les paiements correspondent à des travaux réalisés. Les pourcentages s'entendent comme des plafonds à ne pas dépasser aux différents stades de la construction. Les paiements intermédiaires ne sont pas autorisés.

Toute clause qui, dans un contrat, dérogerait à cet échelonnement serait non seulement nulle de plein droit, mais pourrait donner lieu à des poursuites pénales contre le constructeur.

Ne cédez pas aux sollicitations du constructeur qui vous réclamerait des paiements anticipés. Bien souvent, cette demande est motivée par des difficultés financières. Au besoin, alertez le garant (voir plus loin).

Dépôt de garantie ou garantie de remboursement

À la signature du contrat, un dépôt de garantie de 3 % du prix de la construction est effectué à un compte spécial ouvert à votre nom par un organisme habilité (établissement de crédit ou entreprise d'assurances agréée). Le dépôt est immédiatement et intégralement restitué si le contrat n'est pas conclu (les conditions suspensives ne sont pas réalisées) ou s'il est résilié (délai de réflexion de sept jours).

Le constructeur qui bénéficie de la caution solidaire d'un organisme habilité peut recevoir une somme de 5 % à la signature du contrat et à la délivrance du permis de construire. Elle garantit le remboursement des 10 % versés pour le cas où le contrat ne serait pas conclu, ou serait résilié, ou si le chantier n'est pas ouvert à la date convenue. Elle prend fin à la date d'ouverture du chantier.

Une attestation de garantie est annexée au contrat.

Modalités de paiement

Le constructeur ne peut vous faire signer de mandat pour percevoir tout ou partie du prêt que vous avez obtenu pour le financement de la construction. Cependant, le prêteur est

autorisé à payer directement le constructeur aux différents stades de la construction sous réserve de votre accord écrit à chaque échéance. Il doit à cette occasion vérifier le respect de l'échelonnement des paiements. Le prêteur ne peut débloquent les premiers fonds sans avoir eu au préalable l'attestation de garantie de livraison du constructeur.

Le garant (voir ci-dessous) est également informé; ce qui lui permettra, s'il le souhaite, de contrôler si la tranche des travaux dont le paiement est réclamé a bien été réalisée. Vous avez tout intérêt, vous aussi, à effectuer ce contrôle avant de donner votre accord au déblocage des fonds.

	Sans garantie		Avec garantie
• Signature du contrat	3 %	ou	5 %
• Permis de construire	–		10 %
• Ouverture du chantier	15 %		15 %
• Achèvement des fondations	25 %		25 %
• Achèvement des murs	40 %		40 %
• Mise hors d'eau	60 %		60 %
• Achèvement des cloisons mise hors d'air	75 %		75 %
• Achèvement des travaux d'équipement	95 %		95 %

Refus de paiement

Vous pouvez suspendre les paiements si un litige survient à propos des conditions de réalisation des travaux ou sur l'interprétation du contrat. Dans ce cas, il est préférable de consigner la somme due afin de faire la preuve de votre bonne foi.

Pénalités pour retard de paiement

Le constructeur peut prévoir une clause (appelée clause pénale) mettant à la charge de son client une pénalité pour retard de paiement. Le décret du 27 novembre 1991 fixe un plafond à cette pénalité: 1 % par mois calculé sur les sommes non réglées. Ce plafond est lié au montant des pénalités qui sont

dues par le constructeur en cas de retard de livraison. Il peut donc être modifié à condition que soit respecté l'équilibre établi par le décret entre le montant des deux indemnités. La

pénalité de 1 % par mois correspond à une pénalité pour retard de livraison de 1/3000 du prix par jour de retard.

7. RÉCEPTION

Le contrat informe le maître de l'ouvrage qu'il peut se faire assister par un professionnel: architecte, contrôleur technique agréé dans le cadre de l'assurance construction (voir fiche J 159/3-97 sur l'assurance), expert ou tout professionnel de la construction titulaire d'un contrat d'assurance couvrant sa responsabilité pour cette mission.

L'objectif de cette information est de vous inciter à effectuer une réception dans de bonnes conditions. Un professionnel

examinera la construction avec plus d'attention et aura plus de poids pour obtenir l'exécution des travaux nécessaires à la levée des réserves inscrites dans le procès-verbal de réception (voir plus loin).

Rien ne vous empêche de vous faire seconder tout au long de votre construction, voire à certaines étapes sensibles de la construction. Le recours à un professionnel peut diminuer votre prime d'assurance dommages-ouvrage.

8. PERMIS DE CONSTRUIRE

Le dossier de permis de construire est préparé par le constructeur, qui vous le soumet avant l'envoi à la mairie. Le contrat peut être signé avant l'obtention du permis. Dans ce

cas, vous devez préciser la date limite de dépôt de la demande de permis.

9. PRÊTS

Si vous avez obtenu vos prêts avant la signature du contrat de construction, vous pourrez indiquer les modalités de financement, la nature et le montant des prêts obtenus et acceptés. Dans le cas contraire, gardez-vous de donner des indications dont vous n'êtes pas sûr, voire qui vous auraient été suggérées par votre constructeur. Attendez de recevoir des offres de

prêts. Sinon, vous vous privez du délai de réflexion de la loi sur le crédit immobilier et de la possibilité de faire jouer la concurrence. En cas de litige, le juge pourrait vous reprocher d'avoir refusé un prêt correspondant aux indications figurant sur le contrat.

10. DÉLAIS

La date de livraison

Le contrat doit indiquer la date d'ouverture du chantier et le délai d'exécution des travaux. Ces mentions vous permettront de demander des indemnités de retard de livraison et vous éviteront, dans le cas où une révision de prix est prévue, d'être pénalisé par le retard apporté par le constructeur dans l'exécution de ses démarches.

Les retards de livraison

Les seules causes de retard pouvant être invoquées par le

constructeur pour majorer le délai d'exécution des travaux sont les intempéries, la force majeure et le cas fortuit. En cas d'intempéries, il doit justifier avoir touché des indemnités de la Caisse centrale du bâtiment.

Les pénalités pour retard de livraison

Pour éviter les indemnités dérisoires, le décret du 27 novembre 1991 fixe un seuil minimal aux pénalités forfaitaires dues par le constructeur: 1/3000 du prix convenu par jour de retard.

11. ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE, ASSURANCE RESPONSABILITÉ

La loi sur l'assurance construction a rendu obligatoire la souscription d'une double assurance: une assurance responsabilité pour le constructeur, une assurance dommages pour le maître de l'ouvrage. Cette assurance dommages-ouvrage est destinée à préfinancer le coût des réparations en cas de désordres survenant au cours de la construction ou après la réception. L'assureur se fait ensuite rembourser par l'assureur du responsable. Les deux assurances sont à souscrire avant l'ouverture du chantier.

Vérifiez que l'assurance du constructeur fasse bien référence à votre construction.

Doivent être annexées au contrat les attestations de garanties de remboursement et de livraison.

Une notice d'information, conforme au modèle approuvé par l'arrêté du 23 novembre 1991, doit être jointe au contrat et envoyée avec lui.

IV. LA GARANTIE DE LIVRAISON

Tous les constructeurs sont tenus de souscrire une garantie couvrant leurs clients contre le risque d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux, à prix et délais convenus. Le garant peut être une entreprise d'assurances ou un établissement de crédit agréés.

L'absence de garantie de livraison est sanctionnée pénalement (voir plus loin).

L'attestation de garantie est annexée au contrat. Sa remise peut être différée à la date à laquelle elle prend effet.

1. POINT DE DÉPART DE LA GARANTIE

La garantie prend effet à la date d'ouverture du chantier. Elle fait donc suite à la garantie de remboursement. Le garant est informé par le constructeur de l'ouverture du chantier.

teur à la mairie, qui doit être retenue et non le commencement effectif des travaux, plus difficile à prouver (Rép. minis. n° 19479, JO AN du 5 février 1990).

Selon une réponse ministérielle, c'est la date portée sur la déclaration d'ouverture du chantier, faite par le construc-

2. FIN DE LA GARANTIE

La garantie cesse lorsque la réception a eu lieu, ou à l'expiration d'un délai de huit jours si le maître de l'ouvrage récep-

tionne les travaux sans l'aide d'un professionnel. En cas de réserves, elle prend fin à la levée de celles-ci.

3. ÉTENDUE DE LA GARANTIE

Le garant se substitue à l'entreprise en cas de défaillance de cette dernière à exécuter le contrat. Le terme de défaillance doit être compris au sens large: tout manquement de l'entreprise, abandon de chantier, dépôt de bilan.

La garantie est assurée soit par le paiement des sommes nécessaires à l'achèvement des travaux (inexécution) ou à la levée des réserves (en cas de mauvaise exécution ou de vice de conformité), soit par l'exécution des travaux.

Garantie à délai convenu

En cas de retard de livraison supérieur à trente jours, le garant paiera les pénalités forfaitaires prévues au contrat. En conséquence, les pénalités sont décomptées dès le premier jour de retard et non avec une franchise de trente jours.

Paiement anticipé, supplément de prix

La loi ayant organisé l'information du garant sur le déroulement du chantier, il sera tenu de prendre en charge les conséquences financières des agissements du constructeur ayant abouti à un paiement anticipé ou à un supplément de prix.

Garantie à prix convenu: franchise de 5 %

Le garant prend à sa charge le coût des dépassements du prix convenu, nécessaire à l'achèvement de la construction. Le contrat passé entre le constructeur et le garant peut comporter une franchise n'excédant pas 5 % du prix convenu. Cette franchise vous est opposable, mais rien ne vous empêche de vous prémunir contre une perte financière en précisant dans le contrat qu'une retenue de garantie équivalente sera effectuée à votre profit.

4. MISE EN JEU DE LA GARANTIE

Vous devez informer le garant des incidents qui se produisent avec votre constructeur. Si le chantier vous paraît abandonné, demandez au constructeur des explications. Ce peut être pour des raisons techniques (séchage des matériaux). Si vous avez des craintes, avertissez le garant.

Alerté par le maître de l'ouvrage, ou informé par ses propres services, le garant intervient auprès du constructeur lorsqu'il constate que le délai de livraison n'est pas respecté ou que les travaux nécessaires à la levée des réserves ne sont pas réalisés.

Quinze jours après une mise en demeure (par acte d'huissier) restée sans effet, le garant désigne une entreprise qui terminera les travaux. Si l'immeuble a atteint le stade du hors d'eau, le garant peut vous proposer de choisir vous-même l'entre-

prise. Vous n'êtes pas tenu d'accepter. Dans tous les cas, le garant règle directement l'entreprise.

Redressement judiciaire

Si le constructeur dépose son bilan et fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire, le garant se mettra en rapport avec l'administrateur désigné par le tribunal. L'administrateur peut choisir de poursuivre l'exécution du contrat en désignant une entreprise. Il a un mois pour se prononcer. S'il ne répond pas dans les délais ou si ayant répondu favorablement, rien n'a été fait dans les quinze jours de sa réponse, le garant reprendra l'initiative dans les conditions énoncées plus haut.

V. LA RÉCEPTION

À la fin des travaux, une réception contradictoire est organisée (voir fiche J 159/3-97 sur l'assurance). Un procès-verbal est

obligatoirement établi. Vous y indiquerez vos éventuelles réserves (malfaçons, vices de conformité).

1. AVEC UN PROFESSIONNEL

Vous pouvez vous faire accompagner par un professionnel (contrôleur technique, architecte). En cas de réserves, une somme au plus égale à 5 % sera consignée. La consignation

consiste à déposer la retenue de garantie opérée entre les mains d'un tiers (notaire, banquier) jusqu'à la levée des réserves.

2. SANS PROFESSIONNEL

Si vous faites seul la réception, le solde ne sera payable qu'à l'issue d'un délai de huit jours. Ce délai est destiné à vous permettre d'effectuer "sereinement" l'examen de votre construction. Vos éventuelles réserves seront notifiées au constructeur

par lettre recommandée avec accusé de réception. Vous consignerez la retenue de garantie autorisée. À l'expiration du délai, la somme ne sera libérée qu'en l'absence de réserves ou à la levée de celles-ci.

VI. LES DISPOSITIONS DE LA LOI SONT D'ORDRE PUBLIC

1. SANCTIONS CIVILES, SANCTIONS PÉNALES

Leur inobservation peut être sanctionnée – selon la gravité – par la nullité du contrat ou par la nullité de la clause litigieuse, qui sera alors “réputée non écrite”. Cette dernière solution est peut-être plus adaptée, le maître de l’ouvrage n’ayant pas toujours intérêt à voir annuler son contrat.

Il est parfois préférable de demander au juge de redresser la clause litigieuse, tout en obligeant le constructeur à achever la construction.

– versement d’argent avant la signature du contrat ou avant la date à laquelle un versement doit être effectué;

– absence de contrat écrit;

– absence de garantie de livraison.

Les amendes sont de 9000 E pour la première, de 37500 E pour les deux suivantes. Les peines de prison sont de deux ans. (articles L.241-1 et 8 du code de la construction)

Aux sanctions civiles s’ajoutent des sanctions pénales pour les infractions suivantes:

2. LES CLAUSES ABUSIVES

Pour limiter les risques de mauvaise interprétation de la loi, il est prévu que le contrat puisse se référer à des clauses types. Ces clauses ont été publiées dans le décret du 27 novembre 1991.

La Commission des clauses abusives(*) a publié trois recommandations en 1981, 1988 et 1991, demandant la suppression de clauses abusives relevées dans les contrats de maisons individuelles. La loi de 1990 en a repris six qui désormais seront réputées non écrites si elles sont présentes dans les contrats.

Il s’agit des clauses ayant pour objet ou pour effet:

a) 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;

b) 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;

c) 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;

d) 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;

e) de subordonner la remise des clés 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;

f) 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.

* Créée en 1978, la Commission des clauses abusives (CCA) a pour mission la recherche et la dénonciation des clauses qui rompent, au détriment du consommateur, l’équilibre des prestations que se doivent mutuellement les parties à un contrat.

VII. LES RECOURS

Les acquéreurs peuvent signaler les difficultés rencontrées avec leur constructeur à la direction départementale de la

consommation du lieu de la construction (demandez l’adresse à votre préfecture).

ADRESSES UTILES

• **Agence qualité construction** : 9, boulevard Malesherbes, 75008 Paris. Site internet (www.qualiteconstruction.com). Elle édite des fiches “pathologie du bâtiment” consultables gratuitement sur le site.

• **Agence nationale pour l’information sur le logement (Anil)**: 2, boulevard Saint-Martin, 75010 Paris (elle vous communiquera la liste des centres d’information de votre région). Tél.: 01 42 02 65 95 (les consultations sont gratuites). Voir aussi site Internet (www.anil.org).

• **Ministère de l’Équipement et du Logement**: Arche de la Défense, paroi Sud, 92055 Paris-La Défense Cedex 04.

• **Cequami** – organisme certificateur de la marque NF: 4, avenue du Recteur-Poincaré, 75782 Paris Cedex 16. Tél.: 01 44 96 52 50. Liste disponible sur le Net (www.constructeurs.fr).

NOTES JURIDIQUES

- Le démarchage à domicile (J 141/4-98).
- L'assurance construction (J 159/3-97).
- Le crédit immobilier (J 160/11-99).
- Maîtrisez votre budget (J 115/4-88).

Ces notes peuvent être obtenues gratuitement sur notre site Internet (www.inc60.fr) ou en écrivant à l'INC.