

## Le contrat CCMI

Vous avez votre terrain et vous avez trouvé chez Domexpo le modèle de maison qui correspond à vos rêves et vos besoins. Vous allez donc signer avec le constructeur choisi un contrat de construction de maison individuelle ou CCMI. Régi par la loi du 19 décembre 1990, ce contrat définit la garantie de livraison à un prix et dans des délais convenus.

### Un contrat obligatoire si...

Il est obligatoire lorsque le constructeur que vous avez choisi va construire votre maison sur un terrain qui ne lui appartient pas. Vous devrez donc alors obligatoirement être propriétaire du terrain ou avoir signé une promesse de vente pour ce terrain.

Le CCMI sera alors avec ou sans plan :

- le contrat de construction avec fourniture de plan : c'est le constructeur qui vous fournit les plans de votre future maison.
- le CCMI allégé, c'est-à-dire sans plan (dans ce cas, c'est vous qui le fournissez au constructeur).

### Contenu du CCMI ?

Les contrats d'entreprise que vous pouvez signer avec différents constructeurs n'offrent pas les mêmes protections que le CCMI. Vérifiez que votre CCMI indique bien :

- la situation du terrain
- la superficie
- la conformité du projet aux règles d'urbanisme
- un descriptif technique et une notice d'information
- le prix de la construction
- les modalités de révision et de paiement
- les délais d'exécution et le coût des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution
- la date d'ouverture du chantier
- le montant des pénalités en cas de retard dans la livraison qui sont au minimum de 1/3000 du prix de la construction par jour de retard
- la possibilité pour l'acquéreur d'être assisté par un spécialiste lors de la réception
- la justification de la garantie de remboursement

- les différentes conditions suspensives.

### **Les conditions suspensives peuvent concerner :**

- l'acquisition du terrain
- l'obtention du permis de construire
- l'obtention des prêts
- l'obtention de la garantie de livraison
- la souscription de l'assurance dommage-ouvrage

L'assurance dommage-ouvrage, souscrite par l'acquéreur, couvre les dommages affectant le gros oeuvre pendant dix ans à compter de la réception. (*lien vers dossier « les garanties »*)

### **Délai de rétractation**

Le contrat signé, le constructeur vous adresse le double par lettre recommandée avec accusé de réception. Vous avez sept jours pour vous rétracter en envoyant un courrier recommandé avec accusé de réception. Si vous avez signé devant notaire, cette faculté de rétractation ne vous est pas offerte après. Néanmoins vous disposez du délai de réflexion de 7 jours , avant la signature de l'acte authentique, par la remise ou l'envoi préalable d'une copie du projet de l'acte

### **Le prix de votre maison doit comprendre :**

Le contrat doit mentionner le prix qui est ferme et définitif. Il comprend :

- le coût des travaux
- la garantie de livraison et de remboursement
- le plan et les frais d'études
- le montant des taxes

Le contrat peut prévoir une révision du prix en fonction de l'évolution de l'index national du bâtiment selon deux modalités :

Le prix peut alors être révisé une seule fois selon l'évolution de l'indice entre la signature et un mois après l'obtention du permis de construire, soit à chaque paiement.

### **Sommes à verser à la signature du contrat**

Si le constructeur bénéficie d'une garantie délivrée par une banque ou un assureur, il peut vous demander le versement de :

5 % du prix à la signature du contrat

5 % à l'obtention du permis de construire

5 % à l'ouverture du chantier

Ces fonds vous seront restitués si les conditions suspensives ne se réalisent pas, si le chantier n'est pas ouvert à la date prévue ou si vous vous rétractez.

Si le constructeur ne bénéficie pas de la garantie d'un organisme, il peut vous réclamer le versement d'un dépôt de garantie, égal au maximum à 3 % du prix, le jour de la signature. Consigné auprès d'une banque, ce dépôt sera intégralement et immédiatement restitué si l'une des conditions suspensives ne se réalise pas.

Les sommes à verser s'échelonnent ensuite obligatoirement selon la répartition suivante :

<b>Ouverture du chantier</b>	15 %
<b>Achèvement des fondations</b>	25 %
<b>Achèvement de la toiture</b>	60 %
<b>Achèvement des cloisons et de la pose des fenêtres</b>	75 %
<b>Achèvement des travaux d'équipement, de menuiserie et de chauffage</b>	95 %
<b>Réception des travaux</b>	100 %