

LE CONTRAT DE CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE

avec fourniture de plans



CRÉDIT FONCIER

Le Crédit Foncier vous présente le contrat de construction de maison individuelle

Un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans (loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990) doit être conclu dès lors que vous confiez la réalisation complète des plans et de la maison à un constructeur.

Pour mener à bien votre projet, le Crédit Foncier vous fait découvrir tous les avantages de ce contrat.





**FAITES CONSTRUIRE
EN TOUTE SÉRÉNITÉ**

Le contrat de construction de maison individuelle, avec fourniture de plans, est réglementé par la Loi.

Il vous apporte un maximum de sécurité.

> Vous êtes sûr de votre projet

La désignation du terrain, ses caractéristiques et les travaux à réaliser sont détaillés et définis avec précision dans le contrat. En outre, vous disposez obligatoirement :

- d'une notice descriptive indiquant clairement les fournitures et ouvrages compris dans le prix convenu, et ceux qui ne le sont pas,
- de plans (signés par le constructeur et vous-même) précisant les cotes utiles, surfaces des pièces, éléments d'équipement et raccordements aux divers réseaux (eau, EDF, GDF...).

> Vous êtes sûr du coût de votre construction

Un prix global forfaitaire, toutes taxes incluses, est défini dans le contrat.

Son éventuel mode de révision doit y figurer. Le coût des travaux qui ne seront pas sous la responsabilité du constructeur, mais à votre charge, doit également être indiqué dans le contrat.

> Vous êtes sûr des délais de votre chantier

La date d'ouverture du chantier, les délais d'exécution et les pénalités dues par le constructeur en cas de retard de livraison sont spécifiés.

> Vous êtes sûr de la bonne exécution des travaux

Tout constructeur de maisons individuelles doit produire une garantie financière de livraison à prix et délais convenus. Cette garantie est délivrée par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance agréée. En cas de défaillance de votre constructeur en cours de chantier, le garant prend en charge :

- la poursuite des travaux jusqu'à l'achèvement de votre maison,
- les éventuels dépassements de prix pour les travaux restant à exécuter (sous réserve d'une franchise n'excédant pas 5% du prix convenu),
- les pénalités forfaitaires prévues au contrat en cas de retard de livraison excédant 30 jours.

> Vous êtes sûr de récupérer les fonds versés lors de la signature du contrat

Si l'une des conditions suspensives, notamment celle liée à l'obtention d'un prêt destiné à financer la construction, ne se réalise pas, l'acompte versé lors de la signature du contrat vous est restitué par votre constructeur ou par le garant du remboursement d'acompte (assureur ou établissement de crédit).

> Vous avez du temps pour revenir sur votre décision

Vous disposez d'un délai de rétractation de 7 jours à compter du lendemain de la réception du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Une notice d'information annexée à votre contrat de construction vous rappelle vos droits et obligations. Si vous vous rétractez pendant ce délai, vous pouvez récupérer votre versement initial.

L'échelonnement de vos paiements est réglementé

L'échelonnement des paiements s'effectue au fur et à mesure de l'avancement des travaux en fonction d'appels de fonds définis à l'avance :

- 15% à l'ouverture du chantier, incluant l'éventuel dépôt de garantie, qui ne peut excéder 3% du prix de la construction (somme bloquée auprès d'un établissement habilité jusqu'à l'ouverture du chantier), ou l'éventuel acompte de 5% versé lors de la signature du contrat de construction, si le constructeur délivre une garantie de remboursement,
- 25% à l'achèvement des fondations,
- 40% à l'achèvement des murs,
- 60% à la mise hors d'eau (pose de la toiture),
- 75% à l'achèvement des cloisons et de la mise hors d'air (pose des portes et des fenêtres),
- 95% à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage.

Les 5% restants peuvent être consignés si vous avez émis des réserves lors de la réception. Cette somme sera alors bloquée tant que les travaux nécessaires ne seront pas exécutés.



**PROTÉGER
VOTRE PROJET**

Votre contrat de construction de maison individuelle prévoit deux garanties financières

> La garantie de remboursement d'acompte

Si votre contrat prévoit des versements avant la date d'ouverture du chantier (5% à la signature et 5% à la délivrance du permis de construire), votre constructeur doit pouvoir justifier d'une garantie de remboursement d'acompte.

Cette garantie vous permet de récupérer les sommes versées :

- si l'une des conditions suspensives n'est pas réalisée,
- si le chantier n'est pas ouvert à la date convenue,
- si vous exercez votre droit de rétractation dans le délai de 7 jours.

Une notice d'information annexée à votre contrat de construction de maison individuelle vous rappelle vos droits et obligations.

> La garantie de livraison à prix et délais convenus

Cette garantie est fondamentale. Son défaut de production rend le contrat nul.

Elle est délivrée par un assureur ou un établissement de crédit et fait l'objet d'une attestation nominative. Elle vous garantit que même en cas de défaillance de votre constructeur en cours de chantier, votre maison sera achevée au prix convenu et dans les délais prévus.

Votre contrat de construction de maison individuelle vous garantit pour le futur

> La garantie de parfait achèvement

Sa durée est d'un an. Elle vous couvre pour les dommages inscrits au procès-verbal de réception et pour ceux signalés au constructeur dans l'année qui suit (par lettre recommandée avec accusé de réception).

> La garantie de bon fonctionnement

Sa durée est de deux ans. Elle vise les éléments d'équipement qui peuvent être enlevés, démontés ou remplacés sans détériorer la construction (radiateurs, sanitaires, portes, fenêtres, volets...).

> La garantie décennale

Sa durée est de dix ans à compter de la date de réception des travaux. Elle inclut tous les dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou son utilisation : fissures, infiltrations, vices divers affectant le chauffage, l'électricité, les problèmes d'isolation tant phonique que thermique... Pour assurer cette garantie décennale, votre constructeur souscrit impérativement une assurance de responsabilité civile décennale.

> L'assurance responsabilité civile professionnelle

Tout constructeur et tout entrepreneur doivent souscrire une assurance pour couvrir leur responsabilité civile professionnelle.

IMPORTANT

Vous devez obligatoirement souscrire une assurance dommages ouvrage qui peut être négociée pour vous à un tarif préférentiel par votre constructeur. Sa durée est de dix ans. Elle prend effet à l'expiration de la garantie de parfait achèvement, soit un an après la réception.

Elle permet d'obtenir, en dehors de toute recherche de responsabilité, la réparation des dommages qui relèvent de la garantie décennale. Si vous revendez votre maison avant dix ans, vous transmettez cette garantie à votre acquéreur.

Si vous n'avez pas souscrit l'assurance dommages ouvrage, non seulement l'indemnisation d'éventuelles malfaçons serait beaucoup plus longue à obtenir, mais surtout, en cas de revente de votre maison, vous seriez personnellement responsable vis-à-vis du nouvel acquéreur de toutes les conséquences résultant du défaut d'assurance.





CRÉDIT FONCIER

 **GROUPE BPCE**

Crédit Foncier de France - S.A. au capital de 1 331 400 718,80 € - RCS Paris n°542 029 848 - Siège Social : 19, rue des Capucines - 75001 Paris
Bureaux et correspondances : 4, quai de Bercy - 94224 Charenton Cedex - Intermédiaire d'assurance inscrit à l'ORIAS sous le n° 07 023 327.

Ce guide informatif ne remplace pas l'avis d'un conseil ou de l'administration fiscale et n'est aucunement exhaustif.

E00066 - 10/2014 - Communication Commerciale - Impression Handiprint - Entreprise Adaptée  **PEFC** 10-31-2010