

MODELE TYPE DE NOTICE D'INFORMATION DU MAITRE DE L'OUVRAGE CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE AVEC FOURNITURE DU PLAN (Arrêté du 28 novembre 1991)

Notice d'information relative au contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan

Cette notice est destinée à vous informer de vos droits et obligations, en application de la loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle. Elle est établie conformément au modèle agréé par les ministres chargés de la construction et de la consommation par arrêté du 28 novembre 1991.

1. VOUS VENEZ DE SIGNER UN CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

Vous avez sept jours pour réfléchir et, éventuellement, revenir sur votre engagement, profitez de ce délai pour être bien sûr de votre projet.

Ce délai légal de sept jours court à compter de la réception du contrat et de la présente notice par lettre recommandée avec accusé de réception. Utilisez le délai pour procéder à un inventaire complet du contrat ainsi que de ses annexes.

A la suite de cet examen, vous pourrez :

- soit confirmer votre choix : dans ce cas, vous n'avez rien à faire ;
- soit exercer votre droit de rétraction : dans ce cas, vous adressez une lettre recommandée avec accusé de réception au constructeur pour l'en informer.

1.1. Maîtrisez-vous bien votre projet ?

Assurez-vous de la constructibilité du terrain, des dispositions d'urbanisme à respecter, des prévisions d'équipements publics (voirie et réseaux notamment), des servitudes publiques pouvant exister.

Consulter à cet effet la mairie ou la direction départementale de l'équipement.

Revoyez bien vos possibilités de financement : votre engagement financier va s'étaler sur de longues années si vous avez recours à l'emprunt. Etes-vous sûr qu'il est compatible avec l'évolution prévisible de vos ressources ?

N'hésitez pas à demander un conseil pour vous aider à établir votre plan de financement.

1.2. Votre contrat précise vos engagements et ceux du constructeur

Il doit comporter des mentions obligatoires.

Parmi celles-ci, votre attention est appelée plus particulièrement sur les points suivants :

La désignation du terrain destiné à l'implantation de la construction et la mention de vos droits sur ce terrain. Si vous êtes seulement titulaire d'une promesse de vente sur un terrain désigné au contrat, vous devez présenter la justification de vos droits définitifs sur ce terrain (droit de propriété ou droit de construire) :

Le coût total du bâtiment précisant :

- le prix convenu qui est forfaitaire et définitif ;
- le montant des travaux dont vous vous réservez l'exécution ;
- les modalités de règlement du prix en fonction de l'état d'avancement des travaux ;
- l'indication de la possibilité de vous faire assister par un professionnel du bâtiment au moment de la réception ;
- la justification de la garantie de remboursement ⁽¹⁾ si le contrat la prévoit ;
- la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment ;
- la date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et le montant des pénalités prévues en cas de retard de livraison.

Avant le début des travaux, devront être obtenues les pièces suivantes :

- le permis de construire,
- l'accord de votre banquier sur les prêts ;
- l'assurance de dommages-ouvrage ;
- l'attestation de la garantie de livraison ⁽²⁾

Au cas où ces dernières pièces ne seraient pas fournies dans le délai fixé, le contrat sera considéré comme n'ayant jamais existé.

Vous pourrez alors récupérer les fonds versés sans retenue ni pénalité.

Attention : le fait de ne pas rechercher volontairement les pièces que vous vous êtes engagés à annexer au contrat (par exemple, accord sur les prêts, justification des droits sur le terrain) peut engager votre responsabilité et autoriser le constructeur à vous réclamer des dommages et intérêts.

De même, une faute du constructeur dans l'exécution de ses obligations peut être sanctionnée par le juge.

Que recouvre le prix convenu ?

Le prix convenu comprend notamment : le coût du plan, les travaux d'adaptation au sol, la rémunération du constructeur, le coût des garanties de livraison et de remboursement et le coût des travaux réalisés par le constructeur, toutes taxes comprises, qui sont à sa charge.

Ce prix peut être révisé dans les conditions prévues au contrat.

Il exclut les taxes et participations d'urbanisme qui peuvent vous être directement réclamées par les collectivités locales. Demandez à la mairie de vous donner des informations à ce sujet.

1.3. Quelles sont les garanties dont vous bénéficiez, jusqu'à réception des travaux ?

1.3.1. Avant l'ouverture du chantier

Lorsque vous avez signé votre contrat, le constructeur peut vous réclamer un dépôt de garantie qui ne dépassera pas 3% du prix convenu.

Cette somme est consignée jusqu'au démarrage des travaux, sur un compte spécial ouvert à votre nom.

Toutefois, votre constructeur peut avoir souscrit une garantie de remboursement des sommes versées depuis la signature du contrat jusqu'au démarrage des travaux. Cette garantie est délivrée par un établissement de crédit ou d'assurance.

Dans ce cas, votre constructeur peut vous demander de lui verser jusqu'à 5% du prix convenu à la signature du contrat et 5% à la délivrance du permis de construire.

Demandez la justification de cette garantie de remboursement avant de verser lesdites sommes.

Dans l'un ou dans l'autre cas, ces sommes doivent être restituées si les travaux ne sont pas commencés à la date prévue au contrat.

1.3.2. Après l'ouverture du chantier

Vous bénéficiez de la garantie de livraison à prix et délais convenus, instituée par la loi. Cette garantie est délivrée par l'établissement de crédit ou d'assurance dont le nom figure sur l'attestation délivrée par votre constructeur.

Elle a pour objet de vous couvrir, à compter de la date d'ouverture du chantier, contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus aux prix et délais mentionnés dans votre contrat. Cette garantie peut être assortie d'une franchise.

En cas de défaillance de votre constructeur, adressez-vous à cet établissement qui est tenu de désigner, si nécessaire, un autre constructeur ou entrepreneur pour achever la maison.

2. LA PERIODE DE CONSTRUCTION DE VOTRE MAISON

2.1. Comment payer les travaux ?

2.1.1. Le principe

Le paiement des travaux est échelonné au fur et à mesure de leur avancement. La loi vous interdit d'autoriser le constructeur à percevoir par avance, le ou les prêts que vous aurez obtenus.

2.1.2. Les modalités

Vérifiez au moment où des fonds vous seront réclamés qu'ils correspondent à l'échelonnement prévu au contrat, dont le pourcentage maximum du prix convenu doit être le suivant :

- 15% à l'ouverture du chantier, y compris les sommes versées avant cette ouverture ;
- 25% à l'achèvement des fondations ;
- 40% à l'achèvement des murs ;
- 60% à la mise hors d'eau ;
- 75% à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air
- 95% à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage.

Vous pouvez demander à visiter le chantier avant de régler les appels de fonds pour constater que les travaux, dont le paiement vous est réclamé, ont bien été effectués.

Votre établissement prêteur ne pourra procéder au paiement sans votre accord écrit.

2.2. La réception des travaux

La réception est l'acte par lequel vous déclarez accepter, avec ou sans réserves, les travaux réalisés. Elle permet de constater l'achèvement des travaux, leur conformité au contrat signé et leur bonne exécution.

La réception doit obligatoirement prendre forme d'un procès-verbal écrit, établi en présence du constructeur et de vous-même. Vous pouvez, si vous le souhaitez, vous faire assister à vos frais par un professionnel habilité (architecte, contrôleur technique, etc.).

Cas 1 – Vous êtes assisté par un professionnel :

Vous ne constatez aucun défaut d'exécution, ni aucun vice apparent ; vous acceptez la réception sans réserve et vous payez le solde du prix.

Vous constatez des malfaçons ou l'absence de conformité des travaux au contrat : vous mentionnez les réserves au procès-verbal. Vous pouvez consigner jusqu'à la réparation, auprès d'un tiers, une somme pouvant aller jusqu'à 5% du prix.

Cas 2 – Vous n'êtes pas assisté d'un professionnel :

La loi vous accorde un délai supplémentaire de huit jours à compter de la remise des clés qui suit la réception pour dénoncer les vices apparents que vous n'avez pas signalés lors de la réception. Cette dénonciation doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception.

1. Le jour de la réception, vous ne constatez aucun défaut d'exécution ni vices apparents :

Vous acceptez la réception sans réserve, mais vous disposez encore d'un délai de huit jours à compter de cette date pour signaler les vices apparents.

a) A l'issue du délai de huit jours, si vous n'avez eu aucune réserve à formuler, vous devez payer le solde.

b) Si vous décelez des vices apparents au cours de ce délai supplémentaire, vous devez les dénoncer, par lettre recommandée, avant son expiration. Vous pouvez consigner auprès d'un tiers, jusqu'à l'exécution des réparations des

malfaçons, une somme pouvant aller jusqu'à 5% du prix de la maison.

2. Lors de la réception vous constatez des malfaçons, l'absence de conformité des travaux au contrat :

Vous mentionnez vos réserves au procès-verbal. Vous pouvez consigner jusqu'à réparation, auprès d'un tiers, une somme pouvant aller jusqu'à 5% du prix.

Les vices apparents non décelés lors de la réception peuvent également être dénoncés dans les conditions évoquées en b), étant précisé que le montant de la somme maximale pouvant être consigné, à la suite de malfaçons, ne peut excéder 5% du prix.

Cas général – Travaux non achevés :

Lorsque la non-exécution de travaux entraîne un retard de livraison, vous pouvez réclamer les pénalités de retard de livraison qui sont prévues au contrat. A défaut de paiement par le constructeur de ces pénalités, adressez-vous à l'établissement qui a accordé sa garantie de livraison.

La garantie de livraison apportée par l'établissement de crédit ou d'assurance cesse ses effets lorsque les réserves formulées ont été levées.

3. VOS GARANTIES APRES RECEPTION

3.1. Les garanties dues par votre constructeur

a) Au cours de la première année qui suit la réception, vous bénéficiez d'une garantie de parfait achèvement pour les travaux ayant fait l'objet du contrat.

Tous les désordres signalés lors de la réception ou pendant la première année doivent être réparés par votre constructeur.

b) Au cours des deux années qui suivent la réception, vous bénéficiez d'une garantie de bon fonctionnement concernant les éléments d'équipement que l'on peut dissocier de la construction, sous réserve qu'ils aient été compris dans les travaux objet du contrat.

Votre entrepreneur est tenu de réparer ou de remplacer ces éléments d'équipement (volets, portes, installation électrique, chaudière, etc.) dont le mauvais fonctionnement est manifeste, sauf en cas d'abus d'usage ou défaut d'entretien.

Il est conseillé de signaler les désordres visés au a) et b) par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au constructeur.

3.2. Les garanties dues par les assureurs

a) Au cours des dix années qui suivent la réception, vous bénéficiez de la garantie décennale.

Votre entrepreneur est tenu de s'assurer à ce titre. Cette assurance a pour objet la réparation des désordres qui compromettent la solidité du bâtiment et ne permettent pas de l'utiliser conformément à l'usage prévu. Sont également assurés les éléments d'équipement du bâtiment indissociables des murs, toiture, réseaux divers.

b) A compter de l'expiration de la garantie achèvement, soit un an après la réception des travaux, vous pouvez vous adresser à l'établissement qui vous a délivré l'assurance de dommages au cas où les désordres cités au a) précèdent apparaîtraient et ne seraient pas réparés par le constructeur.

Cette assurance vous garantit, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement des travaux de réparations des dommages dont sont responsables les entreprises avec lesquelles votre constructeur a contracté.

Elle peut être mise en œuvre jusqu'à l'expiration de la garantie décennale.

Si vous souhaitez obtenir des conseils et informations plus détaillés, adressez-vous à :

- la direction départementale de l'équipement ;
- l'Association départementale pour l'information sur le logement la plus proche de votre domicile (ADIL). Ces organismes sont conventionnés par le ministère chargé du logement.

(1) Voir paragraphe 1.3.1.

(2) Voir paragraphe 1.3.2.