

FICHE DE CONSEILS

LE CONTRAT DE MAISON INDIVIDUELLE

La construction d'une maison individuelle fait l'objet d'un contrat extrêmement réglementé. Avant de s'engager, il est indispensable de vérifier que toutes ces mentions légales y soient inscrites.

Outre la désignation du terrain et son titre de propriété, le contrat mentionne l'obtention du permis de construire, la date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et les pénalités prévues en cas de retard dans leurs réalisations.

Il indique également les caractéristiques techniques du bâtiment, le prix de vente ainsi que les modalités de règlement en fonction de l'état d'avancement des travaux.

L'accord précise que la validité du contrat dépend aussi de la réalisation de certaines conditions : obtention des prêts, du permis de construire, et éventuellement acquisition du terrain si au départ il n'y avait qu'une promesse.

Il signale enfin la faculté pour l'acquéreur de se faire assister lors de la réception des travaux par un professionnel.

Les garanties obligatoires

- En plus de sa garantie professionnelle et décennale, le constructeur doit être titulaire d'une garantie de livraison délivrée par un établissement de crédit ou d'assurances.
- De son côté, l'acquéreur est tenu de souscrire une assurance de dommages-ouvrage avant l'ouverture du chantier. En cas de désordre, elle lui permettra d'être immédiatement indemnisé. Son assureur se retournera ensuite contre celui du professionnel pour obtenir le remboursement des fonds qu'il a dû versés.

Le délai de rétractation

Le contrat écrit est signé avant le début des travaux. Le constructeur doit en faire parvenir un exemplaire à son client, accompagné de ses annexes, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Depuis le 8 août 2015, l'acquéreur dispose d'un délai de rétractation de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre notifiant le contrat. En cas de renonciation, l'acquéreur doit en informer le constructeur par lettre recommandée avec AR.

Le déroulement du contrat

Une fois le chantier ouvert, l'acquéreur verse les fonds conformément à l'échelonnement programmé dans l'accord (dans les limites légales : 5% lors de la signature du contrat, 10% au moment de la délivrance du permis).

Les travaux terminés, le constructeur établit un procès-verbal avec l'acquéreur. Il est conseillé de se faire assister par un professionnel du bâtiment (architecte, etc.). Dans ce cas, si des désordres apparaissent, ils seront mentionnés au procès-verbal et le solde du prix (5% maximum) sera consigné auprès d'un organisme choisi par les parties.

Si l'acquéreur réceptionne seul la maison, il dispose d'un délai de huit jours à compter de la remise des clés pour signaler les désordres. Le solde peut alors aussi être conservé par un organisme désigné par les cocontractants.

Texte de référence :

Article L 231-1 du code de la construction et de l'habitation

En savoir + : www.anil.org

Dernière actualisation : Août 2017