

# LES TYPES DE CONTRATS

## Contrat de Construction de Maison Individuelle

Il s'agit d'un contrat strictement réglementé par des dispositions d'ordre public, destinées à protéger le client maître d'ouvrage. Il 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.

Ce contrat implique, entre autres, une garantie de livraison au prix convenu.

Le régime juridique du contrat de construction d'une maison individuelle varie selon que le constructeur fournit ou non le plan de construction.

### 1.1 Quand le constructeur fournit le plan de la construction :

Il propose à son client un « Contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan ».

Ce dernier s'impose à toute personne qui se charge de la construction d'une maison ne comportant pas plus de 2 logements destinée au client (le maître d'ouvrage), d'après un plan qu'il a proposé.

Le régime juridique du contrat avec fourniture de plan s'impose lorsque :

- le constructeur propose ou fait proposer le plan et se charge de la construction ;
- le constructeur se charge de la construction d'après un plan fourni par un tiers à la suite d'un démarchage ou d'une publicité fait pour le compte du constructeur ;
- le constructeur fournit le plan directement ou indirectement et réalise une partie même minime des travaux.

Le maître de l'ouvrage doit être propriétaire du terrain ou titulaire d'une promesse de vente sur le terrain.

Le terrain peut lui être fourni indirectement par le constructeur.

#### Note importante :

Si le terrain est vendu directement par le professionnel qui construit, il ne s'agit plus d'un contrat de construction de maison individuelle, mais d'une **vente en l'état futur d'achèvement**.

### 1.2 Quand le constructeur ne fournit pas le plan de la construction :

C'est alors le régime juridique du « Contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plan » qui s'impose au constructeur, dès lors qu'il se charge au moins des travaux de gros oeuvre, de mise hors d'eau et hors d'air de l'immeuble.

#### Note importante :

Souvent, à la Martinique, on constate que des entrepreneurs réalisent l'intégralité des constructions sur la base d'un simple contrat régi par le Code civil ou sur la base de la norme NFP 03-001, qui régit les marchés privés de bâtiment.

Or, dans ce cas, c'est un « Contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plan » qui s'impose.

Le CCMI est obligatoire, à partir du moment où une personne fait construire :

- un immeuble,
- à usage d'habitation, ou à usage d'habitation et professionnel,
- ne comportant pas plus de deux logements (cas d'un particulier qui veut loger une personne de sa famille ou qui désire se procurer un revenu complémentaire) sur un terrain lui appartenant.

# LES TYPES DE CONTRATS



## Contrat de Vente d'immeuble à construire

Il est conclu quand, en plus de la fourniture du plan et de l'obligation de l'exécution des travaux, le vendeur fournit directement le terrain.

Il est régi par les articles 1601-1 et suivants du code civil, ainsi que par les articles L.2361-9 et suivants du code de la construction et de l'habitation. L'ensemble de ces articles est reproduit dans la partie sources documentaires.

Il s'agit d'un contrat par lequel le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé.

Il existe deux sortes de vente d'immeuble à construire :

### 1. la vente à terme :

le vendeur s'engage alors à livrer un immeuble à son achèvement, l'achèvement devra être constaté par acte authentique pour que le transfert de propriété s'opère. Le paiement n'a lieu qu'à l'achèvement des travaux ;

### 2. la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) :

la propriété est directement transférée à l'acheteur s'agissant du sol et des constructions déjà existantes, la propriété s'acquiert donc au fur et à mesure des travaux en contrepartie du paiement de ceux-ci.

L'immeuble est réputé achevé lorsque l'ensemble des ouvrages sont exécutés et que les équipements nécessaires à la destination de l'immeuble sont installés.

Il faut évidemment un contrat écrit sous la forme authentique et il doit préciser certaines mentions, telles que la description de l'immeuble, le prix, le délai de livraison...

S'agissant du prix, il est prévu à l'article L.261-12 du code de la construction et de l'habitation que :

« Dans le cas de vente en l'état futur d'achèvement, le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la signature du contrat, ni avant la date à laquelle la créance est exigible.

Le contrat de vente à terme peut seulement stipuler que des dépôts de garantie seront faits, à mesure de l'avancement des travaux, à un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur par un organisme habilité à cet effet. Les fonds ainsi déposés sont incessibles, insaisissables et indisponibles dans la limite des sommes dues par l'acheteur, sauf pour le paiement du prix.



## Contrat d'entreprise

Ce contrat peut être conclu par plusieurs entreprises lors de la construction d'une maison, en dehors du CCMI, à condition qu'aucune entreprise ne fournisse le plan et qu'aucune d'elles n'exécute l'ensemble des travaux de gros-œuvre, de mise hors d'eau et hors d'air.