

Le CCMI (Contrat de Construction de Maison Individuelle)

- Faire construire sa maison présente un certain nombre de risques liés au promoteur ou à l'omission par votre client de dépenses nécessaires à l'achèvement de son projet. Le CCMI a été conçu pour **protéger les investisseurs des constructeurs douteux**. Il impose un degré élevé de sécurité juridique et d'informations sur le coût total de l'opération.
- Le contrat de construction de maison individuelle (ou CCMI) est réglementé par [la loi du 19 Décembre 1990](#). Il est encadré par le code de la consommation, le code civil, le code des assurances ainsi que le code de la construction et de l'habitation.
- Il doit être signé avant le début des travaux. Le constructeur fait parvenir par courrier AR un exemplaire du contrat à l'investisseur, accompagné de toutes ses annexes.
- Ce document résume les obligations du constructeur et les protections offertes au client dans son opération. Il rappelle les mentions obligatoires au contrat et enfin se termine par les modalités de déblocages de fonds imposées par la loi.
- La protection du client permet aussi au prêteur de minimiser son niveau de risque lors de l'octroi du financement.

Les obligations du constructeur de maisons individuelles :

- Souscrire un certain nombre de garanties auprès d'organismes d'assurance externes :
 - Garantie de parfait achèvement
 - Garantie décennale pour le gros œuvre
 - Garantie biennale pour le fonctionnement des équipements.
- Livrer la construction dans le délai et au prix convenus au contrat et souscrire une garantie supplémentaire à cet effet. Cette garantie protège votre client contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat. Elle permet d'assurer que le projet de construction sera bien réalisé dans les délais contractuels tout en respectant le prix contractuel.
- Le constructeur doit se conformer aux règles du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'à celles du code de l'urbanisme.

Les principaux éléments du CCMI : (Rappel terminologique, le maître d'ouvrage est le client qui fait construire sa maison)

- La désignation du terrain, sa superficie, ses références cadastrales, le titre de propriété ou les droits réels permettant de construire.
- La confirmation que le projet est conforme aux règles de construction.
- La description de l'ouvrage à construire.
- Le montant total du coût de la construction de la maison, y compris les prestations en option, ainsi que le prix des travaux que le maître d'ouvrage souhaite effectuer lui-même.
- Le plan de financement de l'ouvrage, faisant état des modalités de règlement à chaque stade de la construction.
- La possibilité offerte au maître d'ouvrage d'être assisté le jour de la réception de la maison par un expert technique du bâtiment.

- L'obtention du permis de construire et des autorisations administratives sans lesquelles le projet ne peut légalement être lancé.
 - Les modalités de financement de la construction, la nature, ainsi que le montant des prêts accordés au maître d'ouvrage
 - La date de démarrage du chantier de construction, la durée des travaux et les pénalités à la charge du promoteur en cas de retard.
 - L'attestation de l'assurance dommages-ouvrage contractée par le maître d'ouvrage. Votre client devra en effet souscrire une assurance dommage-ouvrage avant l'ouverture du chantier. Elle lui permettra d'être rapidement indemnisé des désordres pouvant survenir dans les dix années qui suivent la livraison sans attendre qu'une expertise détermine les responsabilités.
 - La certification des garanties de remboursement et de livraison du constructeur.
- L'ensemble de ces points permettra à votre client d'avoir une vue globale du coût de son opération, de la conformité du projet ainsi que des protections dont il bénéficie en cas de manquements de la part du constructeur.

Les modalités de règlement d'une construction de maison individuelle :

- Les versements se font en fonction de l'avancement des travaux et suivant le calendrier légal suivant, les pourcentages indiquent le cumul des versements à la date indiquée :
 - 15% à la signature du contrat
 - 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
 - A la livraison, il ne doit rester à devoir que 5 % au constructeur. Ce solde sera réglé sur présentation d'un procès-verbal de réception dépourvu de réserves ou certifiant la mainlevée de réserves antérieures.

Remise et explication de la FISE :

Vous devrez remettre et expliquer la FISE à votre client préalablement à l'émission de l'offre. Vous lui expliquerez alors la composition des premières mensualités de remboursement.

- Les premières mensualités de paiement correspondent aux intérêts sur l'utilisation effective du crédit. Les intérêts augmenteront en fonction des différentes étapes de construction de la maison qui entraîneront des déblocages de fonds.
- Les cotisations d'assurance sont calculées sur le nominal du financement dès la première utilisation et sont inchangées jusqu'à la dernière échéance.
- Le remboursement du capital commence à partir de la date de livraison ce qui évite le cumul avec les charges relatives au précédent domicile.

Conclusion :

- Ces opérations sont extrêmement anxiogènes pour les clients, la valeur ajoutée du conseiller réside dans sa capacité à les accompagner par sa vigilance et son expertise et à les informer sur les risques de la construction de maison individuelle.
- Sensibilisez vos clients aux niveaux de couvertures exactes des **garanties et assurances** :
 - Dommages-ouvrage
 - Achèvement des travaux
 - Conformité
 - Vices de construction
 - Décennale, biennale
 - Etc...