



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Contrats constructeurs de maisons individuelles (CMI)

Question écrite n° 19145

Texte de la question

M. Fabien Gouttefarde attire l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur l'existence d'une distorsion de concurrence entre les constructeurs de maisons individuelles, appelés CMIstes, et les maîtres d'œuvre et sur le risque qui pèse sur les clients finaux. Le contrat CMI a été créé pour, d'une part, sécuriser le particulier qui fait construire son habitation (le maître de l'ouvrage), et, d'autre part, contraindre le constructeur (CMIste) à respecter des règles juridiques, comptables et assurantielles. Les deux parties sont liées par ce contrat définissant le prix, qui est forfaitaire, ferme et définitif, révisable avec l'indice BT01 (hors avenants demandé par le client ou étant au préalable définit par le contrat de construction). Ce contrat définit la durée de la construction au-delà de laquelle des pénalités de retard peuvent être appliquées. Adossée à ce contrat, une notice descriptive de l'ouvrage fini répertorie le type de la construction, le type de charpente et de couverture, la couleur de l'enduit ou du bardage, le nombre de prises électriques, de téléphone, de télévision, le nombre de lampes, le type d'allumage, les emplacements des points d'eau, la marque des sanitaires, s'il y a de la peinture ou pas, les références des carrelages, des faïences, etc. Le prix final, prix forfaitaire de la construction, est précisé dans cette notice descriptive. Si un ouvrage n'est pas exécuté par les soins du CMIste, il doit en informer le client de son prix dans ce document. Par ailleurs, le CMIste a pour obligation d'intégrer au prix une assurance dommage-ouvrage et une garantie de livraison. Cette garantie de livraison est une assurance obligatoire pour un CMIste. En cas de liquidation, il s'engage à trouver un autre constructeur pour terminer la maison dans le prix et les délais convenus. Cette assurance « dommage-ouvrage » et la garantie de livraison ont une incidence allant de 3 000 euros et 5 000 euros sur le prix de la construction. Enfin, ce volet assurantiel est complété par la garantie décennale et la garantie de parfait achèvement qui impose au constructeur d'effectuer de la petite réparation au cours de la première année suivant l'achèvement des travaux. Enfin, le contrat CMI impose la remise au client d'une notice d'entretien de la maison à la réception du chantier. De son côté, le maître d'œuvre n'a aucun contrat qui le lie au client ni de notice descriptive. Il n'a aucune garantie de livraison et n'a pas d'obligation de contracter une assurance « dommage ouvrage ». Son prix n'est pas forfaitaire, ce qui lui permet de faire évoluer le prix de la construction par des avenants en cas d'omission d'un poste de dépense. Il n'a par ailleurs aucun délai pour terminer la construction. Il n'a besoin de contracter aucune garantie car il se repose sur la garantie décennale des artisans travaillant sur le chantier de sorte que le maître d'œuvre ne peut pas être inquiété en cas de problème sur l'habitation. Aussi, il attire son attention sur la nécessité de voir toute entreprise vendant des maisons de passer par un contrat de construction afin de rétablir une concurrence loyale entre les CMIstes et les maîtres d'œuvre, tout en offrant toutes les protections et garanties de bonne livraison aux consommateurs.

Texte de la réponse

Le contrat de construction d'une maison individuelle, ou CCMI, avec fourniture de plan est le contrat par lequel, aux termes de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne

comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer, doit conclure avec le maître de l'ouvrage un contrat soumis aux dispositions de l'article L. 231-2 du CCH. Comme tout contrat du secteur protégé, c'est-à-dire propre à tout immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte, professionnel et d'habitation, ce contrat est soumis à une réglementation impérative, d'ordre public, qui vise à organiser la protection du maître de l'ouvrage dans sa relation avec un professionnel de la construction. Cette réglementation impose au constructeur de recourir au contrat de CCMI, comportant des mentions obligatoires, dès lors que l'objet du contrat de construction répond aux dispositions légales. La violation de cette obligation entraîne la nullité du contrat. En outre, l'article L. 241-8 du CCH prévoit qu'est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 300 000 euros quiconque, tenu à la conclusion d'un CCMI, qui aura entrepris l'exécution des travaux sans avoir conclu un contrat écrit conforme aux dispositions légales ou sans avoir obtenu la garantie de livraison. L'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation est compétente pour contrôler et, le cas échéant, saisir l'autorité judiciaire en vue de sanctions. Au titre des mentions obligatoires du CCMI, la loi exige que figure au contrat la référence de l'assurance de dommages à l'ouvrage souscrite par le maître de l'ouvrage, en application de l'article L. 242-1 du code des assurances. La souscription de cette assurance incombe au maître de l'ouvrage, sauf si le constructeur s'engage à la souscrire pour le compte du maître de l'ouvrage (dans ce dernier cas, le maître de l'ouvrage doit effectuer les vérifications nécessaires auprès de l'assureur). Toutefois, la souscription de l'assurance de dommages à l'ouvrage s'impose quel que soit le type de contrat de construction conclu par le maître de l'ouvrage, et y compris dans l'hypothèse où le maître de l'ouvrage construit pour son compte sans recours à un professionnel. Si le CCMI présente des garanties, certains maîtres d'ouvrage entendent conserver la liberté de conclure eux-mêmes des contrats d'entreprise avec des professionnels des différents corps de métiers, de leur choix. Dans ce cas, ces derniers doivent pouvoir avoir recours à un maître d'œuvre dont la mission est de coordonner les travaux et de les assister dans leurs relations avec les entreprises. C'est la raison pour laquelle il n'est pas envisagé de restreindre cette liberté contractuelle et de contraindre toute entreprise construisant des maisons individuelles à conclure un contrat de construction de maison individuelle.

Données clés

Auteur : [M. Fabien Gouttefarde](#)

Circonscription : Eure (2^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 19145

Rubrique : Bâtiment et travaux publics

Ministère interrogé : [Ville et logement](#)

Ministère attributaire : [Ville et logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [30 avril 2019](#), page 4037

Réponse publiée au JO le : [9 juillet 2019](#), page 6519