

Le Contrat de Construction de Maisons Individuelles (CCMI)

Les maisons ROUSSEAU Frères SCTMOBC Tonneins 47

Sommaire :

- Les types de contrat pour réaliser une maison.
- La composition du dossier.
- Les garanties

Dans ce numéro :

Garantie de remboursement	2
Garantie de livraison	2
Garantie Décennale	2
Assurance Dommage -Ouvrage	3
Garantie de parfait achèvement	4
Garantie biennale	5
Comparatif de contrat	6

Construire sereinement.

Vous débutez un projet de construction : nous vous faisons part de notre expérience pour vous aiguiller et étudier le sujet sous toutes ses formes.

L'architecture et le prix de votre maison est certes un élément déterminant, mais il est nécessaire de passer par la case « Garanties » avant de valider votre projet.

Dans la plupart des cas, les entreprises se qualifient de « Constructeur », cependant, il faut attacher une grosse importance à leur structure et plus particulièrement aux garanties qu'elles peuvent proposer.

Sans quoi, votre projet peut vite devenir un cauchemar...

Avec cette brochure, nous vous informons sur les différentes façons d'aborder votre projet, les parties conceptions, techniques, administratives, réalisations seront évoquées pour vous fournir toutes les conditions d'une bonne étude.

La connaissance des différentes garanties vous permettra d'entrer en confiance dans votre projet.

Etre rassuré sur les compétences de l'entreprise, les prises en charge en cas de défaillances, argumenteront favorablement votre dossier lors de la présentation du projet aux organismes de financement.

L'ancienneté de l'entreprise ne doit pas rester votre seul

critère de sélection.



Conception et Réalisation ROUSSEAU Frères

C'est pourquoi nous vous offrons une couverture conformément à la loi de Décembre 1990, visant à renforcer la protection des acquéreurs. En effet les sociétés évoluent et nul n'est à l'abri de difficultés

Cette garantie est obligatoire pour toutes les entreprises qui utilisent un contrat de construction de maison individuelle

Pourquoi choisir ce type de contrat.

Un contrat de construction est strictement réglementé, il doit comporter notamment, les conditions suspensives, le plan et notice descriptive, le coût global de la construction, les conditions de révision des prix, la date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution,

la garantie de livraison, la garantie de remboursement, l'échelonnement des paiements, les conditions de réception.

Toutes ces informations sont rédigées par écrit et doivent être vérifiées avant toutes signatures.

A l'heure actuelle, c'est la meilleure garantie offerte pour que votre projet puisse aboutir, sans avoir de litiges avec votre constructeur.

Toute autre forme de contrat est à proscrire dans le cadre d'une maison individuelle.



Conception et réalisation
Maisons ROUSSEAU Tonneins (47)

La garantie de remboursement

Cette garantie est destinée à vous assurer le remboursement intégral des sommes versées avant l'ouverture du chantier dans trois cas :

- En cas de non réalisation des conditions suspensives prévue au contrat de construction.
- Le ou les prêts que vous avez sollicités vous sont refusés,
- Le permis de construire n'est pas délivré,
- Le constructeur n'obtient pas la garantie de livraison.
- L'assurance dommage ouvrage n'est pas été obtenue.
- L'acquisition du terrain ne s'est pas réalisée.
- En cas de rétractation de votre part dans les sept jours qui suivent la réception du contrat
- En cas de non-ouverture du chantier à la date convenue.

La garantie de livraison.

Le constructeur a l'obligation de fournir une garantie financière donnée par une société d'assurance ou un établissement de crédit.

La garantie de livraison a pour objet de vous protéger, à partir de l'ouverture du chantier, contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux.

- L'étendue de la garantie de livraison.
 - La mise en jeu de la garantie de livraison
- En cas de défaillance du constructeur, le garant doit faire achever la construction et prendre à sa charge:
- Le coût des dépassement du prix convenu, sous réserve d'une franchise maximum de 5% de ce prix.
- Les pénalités en cas de retard de livraison.
- En cas de retard de livraison ou inexécution des travaux ayant fait l'objet de réserves à la réception.
- En cas de redressement judiciaire du constructeur.

Vérifier que l'attestation de garantie de votre constructeur est nominative et couvre bien votre chantier. Elle doit vous être remise par le constructeur dans le délai prévu au contrat

La garantie décennale

Le constructeur est responsable pendant 10 ans à compter de la date de réception de votre maison des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage et le rendre impropre à sa destination et de toute malfaçon d'un élément d'équipement lié au gros œuvre.

Cette assurance, obligatoire pour le constructeur garantit le

respect des normes de construction. Pour cela, nous nous référons au DTU (Documents Techniques Unifiés) 31-2 pour la réalisation de votre maison.

Ce DTU correspondant à la définition des normes pour les constructions de maison et bâtiments à ossature en bois.



Conception et réalisation
Maisons ROUSSEAU Tonneins (47)

L'assurance Dommage Ouvrage

Depuis Janvier 1979, cette assurance est obligatoire pour le maître de l'Ouvrage. Elle doit être contractée avant l'ouverture du chantier.

Cette Dommage Ouvrage fait partie intégrante du contrat de construction, et cette obligation constitue une condition de validité pour la poursuite de l'Ouvrage.

Dans le cadre d'un CCMI, l'entreprise vous offre c'est important avantage. Elle vous garantit pendant 10 ans la prise en charge du paiement des tra-

vaux nécessaires à la réparation de dommages portant atteinte aux éléments fondamentaux de la construction.

Complémentaire de la garantie décennale, elle libère les fonds avant même que ne soit recherché la responsabilité de l'auteur des désordres constatés.

Le fait de ne pas contracter cette assurance lors de la construction, vous rend directement responsable vis-à-vis du nouvel acquéreur en cas de revente dans un délai de dix

ans suivant l'achèvement de cette habitation.



Conception et réalisation
Maisons ROUSSEAU Tonneins (47)

Garantie de parfait achèvement.

Cette garantie vous apporte la certitude d'une intervention immédiate et efficace de notre entreprise au cas où un désordre apparaîtrait au cours de la première année après la réception des travaux.

A l'expiration de la garantie de parfait achèvement, c'est l'assurance Dommage Ouvrage qui prend effet.

Cette garantie ne couvre pas, bien évidemment les accidents donc vous seriez responsable (notamment l'incendie et dégâts des eaux).

Pour cela, vous devez souscrire une assurance multirisque habitation dès la mise hors d'eau de votre construction.

Comparez les prestations et les tarifs qui vous sont proposés avant de choisir votre

assureur.

« Vérifier que l'attestation de la garantie de votre constructeur est nominative et couvre bien votre chantier »

Garantie biennale.

Pendant deux ans, vous bénéficiez d'une garantie de bon fonctionnement.

Dans votre construction vous avez deux catégories de biens d'équipement :

Ceux qui sont indissociables des ouvrages fondamentaux de la construction, viabilité, fondations, toitures, murs...

C'est-à-dire pratiquement ceux

qu'on ne peut déplacer ou remplacer sans toucher au gros œuvre. Ces biens d'équipement sont assimilés à l'ouvrage lui-même et bénéficient des garanties pendant dix ans.

Les autres équipements qui peuvent être enlevés ou remplacés sans abîmer le gros œuvre sont couverts pendant deux ans à compter de la date de réception des travaux.



Conception et réalisation
Maisons ROUSSEAU Tonneins (47)



Constructeur Maisons Bois

Les maisons ROUSSEAU Frères
SCTMOBC Tonneins 47

Z.I. de la Queille B.P. 19

47 400 TONNEINS

Téléphone : 05.53.84.59.00
Télécopie : 05.53.88.24.77
Messagerie : sctmobic@orange.fr

Depuis 1953, la construction bois, c'est notre métier.

Retrouvez-nous sur le Web !!

<http://maisonsboisrousseau.com>

Depuis plus de 50 ans, notre expérience et nos équipes sont à votre service pour vous donner pleine satisfaction.

Nos commerciaux sont à votre disposition pour vous conseiller et définir ensemble votre future maison.

Nos contacts sur le Sud-Ouest :

- *Au siège social et usine : TONNEINS*
M CHEVANNE et/ou M BADER
Tel : 05.53.84.59.00
- *En Lot et Garonne : Maison témoin de BOE*
M DOS SANTOS Tel : 05.53.98.39.75
- *En Gironde : Chalet de GUJAN MESTRAS*
M TRESPALLE Tel : 05.56.66.73.89
- *Dans le Gers*
M MAURAT Tel : 06.14.14.02.88

Comparatif de contrat

Le constructeur s'engage dans le cadre d'une réglementation précise et l'oblige à un résultat. Le Maître d'Œuvre vend ses compétences pour la réalisation d'une maison, sans obligation de résultat.

Le CCMI est soumis à la loi n° 90-1129 obligatoire depuis 1991, Une norme définit la maîtrise d'œuvre, mais pas la loi.

Le prix est défini dans le contrat de construction ainsi que les travaux réservés. Le Maître d'Œuvre donne un estimatif, le prix deviendra définitif à la signature de chaque marché d'entreprise.

Les conditions du contrat sont définies par le législateur, une seule société est responsable

du marché. Le Maître d'Œuvre a un rôle d'assistant, il n'est pas partie prenante du marché, il y a autant d'entreprises que de marchés.

Dans le cas ou les conditions suspensives sont non réunies, le constructeur vous rembourse les sommes versées. Le Maître d'Œuvre n'est pas tenu de vous rembourser. Aucun texte ne l'y oblige.

L'entreprise à compris l'assurance Dommage Ouvrage dans le contrat de construction. Le MO n'en dispose pas, libre à vous de la souscrire pour un taux pouvant aller jusqu'à 5% du prix de la maison.

Le législateur a prévu la garantie de livraison pour vous assurer de la finition de votre projet Dans le cadre d'un contrat lot par lot, vous seul devrez assurer la finition en coordonnant d'autres entreprises. En souhaitant que vous en trouviez.



Notre expérience vous assurera une totale réussite dans votre projet.