

Dans ce cas, ce **contrat** doit obligatoirement être conclu **par écrit**.

Il ne peut être signé avant que le maître de l'ouvrage ne soit propriétaire du terrain, sauf s'il bénéficie d'une promesse de vente.

Le contrat doit prévoir, au profit du maître de l'ouvrage, une faculté de **rétractation** pendant un délai de **sept jours**. La loi a prévu un échelonnement pour le paiement du prix, correspondant à l'avancement des travaux.

Deux cas sont prévus :

Contrat avec garantie de livraison mais sans garantie de remboursement :

le constructeur ne peut exiger plus de :

- 3% du prix à la signature
- 15% à l'ouverture du chantier
- 25% à l'achèvement des fondations
- 40% à l'achèvement des murs
- 60% à la mise hors d'eau
- 75% à la mise hors d'air et achèvement des cloisons
- 95% à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie, de chauffage.

Qu'est-ce qu'une garantie de livraison ?

Tout constructeur de maisons individuelles fournit obligatoirement une **garantie financière** de livraison au **prix** et **délais convenus**.

A défaut, le contrat est nul. Elle est donnée par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance agréée. Cette **garantie** ne disparaît pas si le constructeur défaillant est en liquidation judiciaire. Elle **commence** à la date d'**ouverture du chantier** et prend **fin à la réception des travaux**.

Cette garantie couvre le coût des dépassements du prix dès lors que ces paiements sont nécessaires à l'achèvement des travaux de construction, les pénalités forfaitaires en cas de dépassement du délai de livraison de plus de 30 jours, les suppléments de prix du fait du constructeur.

En cas de mise en jeu de la garantie, l'obligation du garant est double :

- il doit payer le coût des travaux nécessaires à la livraison de la maison après mise en demeure du constructeur restée infructueuse ;
- il doit désigner les entreprises qui termineront les travaux, en cas de défaillance du constructeur.