

Faire construire sa maison : conseils et précautions

Devenir propriétaire de son logement est le premier rêve de chaque français. Certains choisissent l'appartement, d'autres préfèrent la maison individuelle. Pour ces derniers, il faut choisir entre l'ancien et le neuf. Si vous décidez de faire construire une maison individuelle, les conseils qui suivent vous sont destinés.

Bien choisir son terrain et son constructeur est essentiel. Le terrain d'abord. Avant de signer, demandez un rendez-vous à votre notaire ou au notaire chargé de la vente. Il répondra à vos questions et effectuera les recherches vous permettant de vous engager définitivement en toute connaissance de cause. Le terrain est-il constructible ? Est-il adapté à votre projet au regard des contraintes d'urbanisme (hauteur de la construction, droit de préemption, couleur des volets,...) ? Quelle est sa véritable valeur ? Est-il concerné par des servitudes (cahier des charges ou règlement de lotissement, droit de passage au profit d'un voisin, clôture mitoyenne,...) ? Quels sont les frais d'acquisition du terrain (droits à payer à l'Etat, honoraires, TVA, hypothèque) ? Quelle est la meilleure formule pour acheter : en indivision ? en S.C.I. ? en tontine ?

Ensuite, le constructeur. Interrogez vos amis ou vos relations : il y a certainement quelqu'un dans votre entourage qui a déjà utilisé les services d'un constructeur de maisons individuelles. La loi qui régit le contrat de construction d'une maison individuelle est stricte, mais il vaut mieux être prudent.

Il existe deux types de contrats de construction d'une maison individuelle. Tout d'abord, le contrat sans fourniture du plan (vous vous occupez personnellement, ou par l'intermédiaire d'un architecte, du plan de la maison). Ensuite, le contrat avec fourniture du plan. Ce type de contrat est le plus fréquent. Il correspond à la pratique de la plupart des constructeurs qui proposent un catalogue de maisons. Vous n'avez rien à faire ! Juste à choisir et régler. Mais avant cela, il faut bien vous renseigner et réfléchir.

Le contrat doit comporter des informations obligatoires destinées à vous protéger. Il faut donc vérifier, ou faire vérifier par votre notaire, la présence de ces mentions dans le contrat que vous allez signer. Parmi les plus importantes, la désignation du terrain et la mention du titre de propriété, les références de l'assurance dommages-ouvrages, les justifications des garanties de remboursement et de livraison du constructeur, la consistance et les caractéristiques techniques de la maison à construire (raccordements et réseaux divers, équipements intérieurs et extérieurs), le prix de la construction, les modalités de paiement, le permis de construire, le délai d'achèvement. Il est également prudent de mentionner dans le contrat si vous avez besoin d'un prêt. Vous pourrez ainsi vous dégager si le crédit est refusé. Enfin il faut savoir que la loi vous accorde une faculté de rétractation dans les sept jours. C'est pourquoi, après signature, un exemplaire du contrat vous sera remis ou adressé par voie postale. Réfléchissez une dernière fois au cours de ces sept jours. Vous serez ensuite définitivement engagé. Enfin, si le constructeur se propose de vous vendre aussi le terrain, le contrat prend une autre forme. Il s'agit d'une vente en l'état futur d'achèvement. Si vous pensez être dans ce cas, ne signez pas sans consulter le notaire, car l'opération doit être placée sous son contrôle, à peine de nullité. De même si vous avez décidé de faire construire votre maison, prenez contact avec le notaire avant de vous engager.

Faire construire

Comment choisir le terrain à bâtir idéal ?

Trouver un terrain n'est pas l'étape la plus compliquée. Mais un terrain à bâtir, c'est déjà une autre affaire. Ne vous préoccupez pas uniquement de la situation, du cadre et des charmes de l'endroit. Pour convenir à votre projet immobilier, votre terrain doit être constructible, viabilisé, borné...

Lorsqu'une parcelle vous est vendue comme terrain à bâtir, le vendeur, professionnel ou particulier, doit vous garantir sa constructibilité en tenant compte des règles d'urbanisme générales et locales, encore faut-il vous assurer qu'il permet la réalisation de votre projet personnel.

Demandez un certificat d'urbanisme

Vous vous procurerez ce document à la mairie ou à la direction départementale de l'équipement. Soyez précis dans votre demande, de manière à avoir un document complet et fiable.

Il vous précisera :

- la constructibilité de votre terrain ;
- les éventuelles servitudes publiques : projet d'expropriation, règle d'alignement, périmètre de rénovation... ;
- les dispositions d'urbanisme à respecter : densité autorisée (nombre de mètres carrés de plancher par rapport à la surface du terrain), hauteur, aspect extérieur, destination du local (habitation, professionnel, commercial...) ;
- les éventuels classements en secteur protégé, classé ou sauvegardé ;
- la viabilité du terrain : route, eau, électricité, gaz... ;
- la situation dans une zone à risque.

Assurez-vous de la viabilité du terrain

Si vous vous installez un peu loin des autres habitations de la commune, interrogez-vous sur la viabilité de votre terrain, c'est-à-dire sur les possibilités de le raccorder à tous les réseaux utiles à la vie moderne : route, fourniture d'eau, d'électricité, de téléphone, éventuellement de gaz et d'assainissement.

Pour l'eau et l'assainissement, renseignez-vous à la mairie. Pour les autres réseaux, ce sont les entreprises prestataires (EDF, GDF, France Télécom) qui pourront vous informer des possibilités et des coûts à prévoir.

Faire construire

Le contrat de construction avec fourniture de plan

Vous n'avez qu'une idée d'ensemble de la maison que vous voulez, vous n'avez pas de compétences particulières en aménagement et vous êtes peu disponible pour vous faire faire du sur-mesure... la solution qui vous convient est sans doute de signer un contrat de construction avec fourniture de plan.

Il s'agit d'un contrat par lequel vous chargez un constructeur d'élaborer le plan de votre maison et d'en réaliser la construction.

Le professionnel vous fait généralement choisir sur un catalogue et apporte en discutant avec vous les modifications qu'il peut réaliser sur le modèle choisi en fonction de votre budget, des contraintes de votre terrain et de vos souhaits concernant tel ou tel élément précis (un garage, une cheminée...).

C'est le constructeur de maisons individuelles qui se charge de l'exécution des travaux par les entreprises compétentes. Celles-ci travaillent sous son entière responsabilité. Vous avez un seul interlocuteur : le constructeur.

Un contrat très précis

Le contrat que vous passez est très codifié dans le souci de protéger le maître d'ouvrage, c'est-à-dire l'acquéreur.

Il vous garantit la construction de la maison dans le délai prévu, au prix indiqué, quoi qu'il arrive à l'entreprise.

En effet, les constructeurs de maisons individuelles sont obligatoirement cautionnés par un établissement financier ou une compagnie d'assurances qui s'engage, en cas de dépôt de bilan du constructeur, à terminer la construction dans les délais impartis, au prix et à la qualité prévus au contrat.

Comparez les prestations

Avant de signer avec un constructeur un engagement important prenez quelques précautions. Et tout d'abord visitez-en plusieurs pour comparer leurs prestations et les prix qu'ils pratiquent.

Si vous hésitez entre deux qui vous semblent équivalents, vous aurez souvent avantage à traiter avec celui dont la notice descriptive est la plus précise. La précision des prestations proposées (qualité et marque de la robinetterie, par exemple) est le signe d'un constructeur consciencieux.

Des prix souvent intéressants mais...

Vérifiez aussi que les travaux nécessités par la nature du sol sont compris dans le prix. Si ce n'était pas le cas, faites-les chiffrer par l'entreprise avant de signer.

Les prix proposés par les grosses entreprises de construction de maisons individuelles sont très intéressants à condition que vous ne multipliez pas les demandes d'options personnelles.

Celles-ci peuvent remettre en cause un processus de réalisation rodé pour abaisser les coûts. Elles pèsent souvent sur la note finale.

Faire construire

Devez-vous faire appel à un architecte ?

Le rôle de l'architecte est mal connu et les idées reçues sur ce métier nombreuses. Beaucoup pensent par exemple qu'il faut 'avoir les moyens' de s'offrir les services de ce professionnel, d'autres qu'il ne s'intéresse pas aux constructions ordinaires...

C'est faux !

Il est, en général, préférable de confier la réalisation des plans de sa maison à un architecte. Mais ce n'est pas toujours une obligation.

Lorsque la surface des planchers hors œuvre nette (SHON) ne dépasse pas 170 m², le recours à un architecte n'est pas obligatoire pour déposer une demande de permis de construire.

Pour la réalisation des travaux et la maîtrise d'œuvre, son intervention n'est jamais obligatoire, même si elle peut s'avérer être une bonne solution.

En quoi consiste son rôle ?

- Il vous permet d'abord de concevoir les plans de votre maison en fonction votre mode de vie, votre famille, votre budget...
- Ensuite, vous pouvez lui confier une mission de maître d'ouvrage délégué, plus ou moins étendue. L'architecte peut en effet vous assister et vous conseiller dans le choix des matériaux et des entreprises.
- L'autre volet du suivi des travaux consiste à inspecter régulièrement le chantier et à contrôler, par corps d'état, le bon déroulement des opérations. Les demandes de paiement qui vous sont présentées par les entreprises sont alors systématiquement visées par l'architecte.
- Reste la réception des travaux. Là encore, l'architecte vous assiste et vous indique les éventuelles réserves à consigner dans le procès-verbal de réception des travaux. Pour finir, il peut déposer la déclaration d'achèvement des travaux à la mairie de votre futur lieu d'habitation.

Quelles garanties apporte-t-il ?

Il engage sa responsabilité professionnelle (qui est obligatoirement couverte par une assurance) en cas de désordres ou de malfaçons dont il peut être reconnu responsable.

Cette garantie court 10 années après la réception des travaux pour les dommages qui compromettent la solidité de la construction (c'est la garantie décennale) et 2 années après réception des travaux pour les défauts affectant les équipements (c'est la garantie de bon fonctionnement).

Quel est le coût de son intervention ?

Les honoraires des architectes sont libres. En moyenne, comptez 6 % à 12 % du prix de l'ouvrage, sachant que plus le coût d'un chantier est réduit, plus les honoraires demandés seront proportionnellement élevés.

Comment obtenir votre permis de construire ?

Avant d'attaquer la construction proprement dite, vous devez obtenir un permis de construire. Une formalité qui demande de deux à six mois.

L'obtention d'un permis de construire constitue la norme, mais des exceptions existent en raison de la nature ou de la taille de la construction.

De ce fait, les travaux de construction peuvent être soumis à l'obtention d'un permis de construire ou à une déclaration préalable, selon la nature du chantier envisagé.

Le permis de construire est une autorisation administrative ayant pour objectif de contrôler le respect des **différentes réglementations** relatives à l'occupation du sol.

Vous souhaitez implanter une construction neuve, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations : vous devez solliciter un permis de construire.

Sont assimilées à des constructions et donc soumises à la délivrance d'un permis de construire :

- l'installation d'un hangar, d'une piscine ou d'un tennis couvert, d'une œuvre d'art d'une hauteur de plus de 12 m, d'un ouvrage démontable, même sans fondations, dès que sa surface est de plus de 400 m², et de tout ouvrage dont la superficie est supérieure à 2 m² au sol et la hauteur à 1,5 m au-dessus du sol
- la réalisation d'un garage souterrain dont le toit est aménagé en terrasse.

Vous solliciterez également un permis de construire si vous décidez de laisser votre caravane ou votre "mobile-home" de manière permanente sur votre terrain, dès lors qu'ils sont dépourvus de mobilité. C'est le cas si vous les avez mis sur cales ou si vous avez bâti en "dur" autour, rendant leur déplacement difficile dans un bref délai.

La constitution de votre dossier



La demande de permis de construire précise l'identité du demandeur, l'identité et la qualité de l'auteur du projet, la situation et la superficie du terrain, l'identité du propriétaire si ce dernier n'est pas le demandeur, la nature des travaux, la destination de la construction et la densité de construction. Elle est établie en quatre exemplaires.

La demande sera accompagnée des pièces suivantes :

- un plan de situation du terrain,
- un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions,
- les plans des façades,
- une ou des vues en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel et indiquant le traitement prévu des espaces extérieurs,
- deux documents photographiques au moins permettant de situer le terrain respectivement dans le paysage proche et lointain et d'apprécier la place qu'il occupe,
- un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans l'environnement, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et abords,
- une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet, l'étude d'impact lorsqu'elle est exigée.

Dans des situations très particulières, la production de certains documents et de la notice n'est pas nécessaire, c'est le cas si la construction répond simultanément aux trois conditions suivantes :

- être située dans la zone urbaine du plan d'occupation du sol (Pos) rendu public,
- ne pas être située dans une zone faisant l'objet d'une protection particulière au titre des monuments historiques, des sites, des paysages ou de la protection du patrimoine architectural et urbain,
- ne pas justifier le recours à un architecte pour déposer la demande de permis de construire.

Sont quant à elles dispensées de la production des coupes, photos, documents graphiques et notice, les demandes de permis ne comportant simultanément ni modification du volume extérieur, ni changement de destination.

Les délais d'instruction



L'instruction du dossier consiste à vérifier que le projet est conforme aux règles d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique.

Si le dossier est complet, l'autorité compétente pour statuer vous adresse une " lettre de notification des délais ", dans les quinze jours de la réception de la demande en mairie, par courrier recommandé avec AR. Elle indique :

- le numéro d'enregistrement de votre demande,
- la collectivité au nom de laquelle la décision sera prise,
- la date de départ du délai d'instruction (date de la décharge ou de l'avis de réception postal ou celle de la réception des pièces complétant le dossier),
- le délai maximal d'instruction et le motif de ce délai s'il est supérieur à deux mois,
- la date avant laquelle, compte tenu du délai réglementaire d'instruction, la décision devra vous être notifiée.

Le délai d'instruction est normalement de deux mois, mais l'administration peut par exemple le majorer d'un mois lorsqu'il y a lieu de consulter un ou plusieurs services dépendant de ministres ou personnes publiques autres que ceux chargés de l'instruction ou de la prise de décision ou d'instruire une modification mineure.

Le délai peut même être porté à cinq mois lorsque le projet est soumis à une enquête publique

La décision est soit expresse (refus, accord ou sursis à statuer), soit implicite.

La décision expresse, prise par arrêté, est notifiée par lettre recommandée avec AR lorsqu'elle est assortie de prescriptions, ou par lettre simple dans les autres cas.

La décision implicite intervient au terme du délai d'instruction notifié lors du dépôt si l'administration n'a pas répondu et si la requête adressée après ce silence est restée sans réponse pendant deux mois.

Un recours est toujours possible contre une décision, qu'elle soit expresse ou implicite. S'agissant d'une décision administrative, ce sont les tribunaux administratifs qui sont compétents.

Réception des travaux : soyez vigilant !

Votre maison achevée, vous serez certainement pressé d'emménager et d'occuper les lieux. Une étape primordiale reste pourtant à accomplir : la réception des travaux. Ce n'est pas une formalité.

La réception des travaux intervient dès que le constructeur ou les entreprises vous livrent la construction et que vous l'acceptez, avec ou sans réserves.

C'est effectivement à vous et à vous seul qu'il revient, en tant que maître de l'ouvrage, de signer le procès-verbal de réception (art. L 231-6-IV du Code de la construction et de l'habitation).

La réception constitue le point de départ des garanties qui vous sont dues par le constructeur. La vigilance s'impose donc : n'hésitez pas à signaler par écrit les défauts et les non-conformités par rapport à ce qui vous a été promis.

Préservez vos droits

Si vous avez passé un contrat avec un constructeur de maisons individuelles, vous avez la possibilité, pour préserver vos droits, de "consigner" une somme appelée "retenue de garantie".

La réception intervient à l'initiative de la partie la plus diligente et de manière contradictoire, c'est-à-dire que toutes les parties intéressées doivent être présentes.

Le plus souvent, vous conviendrez avec le constructeur d'une date pour cette formalité. Mais, en tant que maître de l'ouvrage, si vous vous heurtez à des refus, vous pouvez convoquer le constructeur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Un expert peut être désigné par le juge

Si l'une des parties fait preuve d'une mauvaise volonté évidente, l'autre peut saisir le tribunal de grande instance pour obtenir une réception judiciaire. Cette situation se présente le plus souvent quand le propriétaire refuse de réceptionner en raison de désordres qu'il juge inacceptables et qui rendent selon lui la maison inhabitable.

Le juge désigne un expert et, au vu de son rapport, il peut réaliser la réception mais l'assortir de réserves, ou, au contraire, ordonner au constructeur d'achever les travaux.

Faire construire

Quelle garantie pour votre construction ?

Avec le contrat de construction de votre maison, vous bénéficiez de plusieurs garanties, d'une durée variable selon les éléments de la construction concernés et les défauts constatés.

Tous les professionnels qui participent à la construction de votre maison engagent leur responsabilité en cas de désordres de leur fait. À ce titre, ils doivent être assurés.

Mais vous aussi, en tant que maître d'ouvrage, vous avez l'obligation de souscrire une assurance dommages-ouvrage qui vous permettra d'être indemnisé plus rapidement en cas de pépin.

La garantie de parfait achèvement

Pendant une année à compter de la date de réception des travaux, l'entreprise doit réparer tous les défauts constatés sur ses travaux.

Les entreprises vous doivent en effet une garantie dite "de parfait achèvement" prévue par la loi. Cette garantie porte sur les désordres apparents que vous avez signalés en faisant inscrire des réserves lors de la réception des travaux et sur tous les désordres qui se révéleront à l'usage durant la première année.

Ces derniers doivent être signalés à l'entreprise concernée ou au constructeur par lettre recommandée avec accusé de réception.

La garantie de bon fonctionnement (biennale)

Tous les équipements que l'on peut remplacer sans toucher au gros œuvre (robinet, papier peint, porte, chaudière, interphone...) bénéficient d'une garantie dite "de bon fonctionnement" d'une durée de deux ans.

Pour faire jouer cette garantie, adressez une lettre recommandée avec accusé de réception au constructeur ou à l'entreprise qui a posé l'appareil.

Ces professionnels ne peuvent pas, pendant la durée de la garantie, se retrancher derrière la responsabilité du fabricant de l'appareil défectueux. Ils doivent le réparer ou le changer.

Principe :

Le constructeur élabore les plans de votre maison et réalise sa construction. Il vous propose généralement des plans sur un catalogue. Vous convenez des modifications à y apporter en fonction des contraintes du terrain, de votre budget ...

Le constructeur est votre seul interlocuteur. Il se charge de l'exécution des travaux par les entreprises compétentes qui travaillent sous son entière responsabilité.

Avantages :

- Le contrat de construction de maison individuelle est très réglementé et vous garantit la construction de la maison dans le délai prévu, au prix indiqué dans le contrat. Il impose au constructeur d'être cautionné par un établissement financier (garantie bancaire) qui s'engage, en cas de dépôt de bilan du constructeur, à terminer la construction aux prix et qualités prévus au contrat.
- Une fois le contrat signé, le constructeur doit vous l'envoyer par lettre recommandée. A compter de la réception du contrat, vous avez un délai de sept jours pour revenir sur votre engagement.

Inconvénients :

- Les maisons proposées sont généralement des modèles sur catalogue.
- Les modifications demandées tant au niveau du plan que des matériaux et équipements sont d'un coût généralement élevé. Pour du sur mesure, il vous reviendra moins cher de passer par un architecte, maître d'oeuvre ou une entreprise générale

Précautions :

[Avant de signer](#) le contrat, vérifiez que les clauses obligatoires sont bien reprises (voir [article L. 231-1](#) sur le site) et que les clauses interdites (L. 231-3) n'y figurent pas. En résumé, les points suivants doivent apparaître sur le contrat :

- les conditions suspensives à la prise d'effet du contrat :
 - vous êtes propriétaire du terrain
 - vous avez obtenu vos prêts
 - votre permis de construire est accordé
 - vous avez souscrit votre assurance dommage-ouvrage
 - le constructeur est titulaire de la garantie bancaire
- le plan et la notice descriptive des travaux qui doivent mentionner les travaux indispensables à l'implantation, l'adaptation au sol, les raccordements au réseau
- le prix global de la maison
- les conditions de la révision du prix
- la date d'ouverture du chantier
- la justification de la garantie bancaire
- l'échelonnement des paiements :
 - 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 l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air
 - 95% à l'achèvement des travaux d'équipement de plomberie, menuiserie et de chauffage
 - 100 % à la réception des travaux
- l'attestation des assurances de responsabilité professionnelle et décennale prises par le constructeur. Vérifiez qu'elles concernent bien votre chantier.

Loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle (J.O. du 22 décembre)

Retrouvez les textes exhaustifs et à jour sur www.legifrance.gouv.fr. Pour trouver les textes du Code de la Construction et de l'Habitation, cliquez sur "la loi" puis sur "les codes".

L'article L. 231-2 donne les mentions qui doivent apparaître obligatoirement,

L'article L. 231-3 donne les clauses qui sont interdites,

L'Art. L. 231-4 donne les conditions suspensives qui doivent apparaître dans le contrat.

Contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan

Art. L. 231-1. - 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.

Cette obligation est également imposée :

a) A toute personne qui se charge de la construction d'un tel immeuble à partir d'un plan fourni par un tiers à la suite d'un démarchage à domicile ou d'une publicité faite pour le compte de cette personne ;

b) A toute personne qui réalise une partie des travaux de construction d'un tel immeuble dès lors que le plan de celui-ci a été fourni par cette personne ou, pour son compte, au moyen des procédés visés à l'alinéa précédent.

Cette personne est dénommée constructeur au sens du présent chapitre et réputée constructeur de l'ouvrage au sens de l'article 1792-1 du code civil reproduit à l'article L. 111-14.

Art. L. 231-2. - Le contrat visé à l'article L. 231-1 doit comporter les énonciations suivantes :

a) La désignation du terrain destiné à l'implantation de la construction et la mention du titre de propriété du maître de l'ouvrage ou des droits réels lui permettant de construire (*voir art. R.231-2 du code de la construction et de l'habitation*) ;

b) L'affirmation de la conformité du projet aux règles de construction prescrites en application du présent code, notamment de son livre Ier, et du code de l'urbanisme ;

c) La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant tous les travaux d'adaptation au sol, les raccordements aux réseaux divers et tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble (*voir art. R.231-3 du Code de la construction et de l'habitation*) ;

d) Le coût du bâtiment à construire, égal à la somme du prix convenu et, s'il y a lieu, du coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution en précisant (*voir art. R.231-5 du Code de la construction et de l'habitation*) :

- d'une part, le prix convenu qui est forfaitaire et définitif, sous réserve, s'il y a lieu, de sa révision dans les conditions et limites convenues conformément à l'article L. 231-11, et qui comporte la rémunération de tout ce qui est à la charge du constructeur, y compris le coût de la garantie de livraison ;
- d'autre part, le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le constructeur et faisant l'objet, de la part du maître de l'ouvrage, d'une clause manuscrite spécifique et paraphée par laquelle il en accepte le coût et la charge ;

- e) Les modalités de règlement en fonction de l'état d'avancement des travaux ;
- f) L'indication que le maître de l'ouvrage pourra se faire assister par un professionnel habilité en application de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ou des articles L. 111-23 et suivants lors de la réception ou par tout autre professionnel de la construction titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission ;
- g) L'indication de l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, dont une copie est annexée au contrat ;
- h) L'indication des modalités de financement, la nature et le montant des prêts obtenus et acceptés par le maître de l'ouvrage ;
- i) La date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et les pénalités prévues en cas de retard de livraison (voir, décret n° 91-1202 du 27 novembre 1991 fixant le seuil minimum des pénalités forfaitaires applicables au contrat de construction d'une maison individuelle, J.O. du 29 novembre.
- j) La référence de l'assurance de dommages souscrite par le maître de l'ouvrage, en application de l'article L. 242-1 du code des assurances ;
- k) Les justifications des garanties de remboursement et de livraison apportées par le constructeur, les attestations de ces garanties étant établies par le garant et annexées au contrat.

Les stipulations du contrat, notamment celles relatives aux travaux à la charge du constructeur, au prix convenu au délai d'exécution des travaux et aux pénalités applicables en cas de retard d'exécution peuvent se référer à des clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat.

Art. L. 231-3. - Dans le contrat visé à l'article L. 231-1, sont réputées non écrites les clauses ayant pour objet ou pour effet :

- a) D'obliger le maître de l'ouvrage à donner mandat au constructeur pour rechercher le ou les prêts nécessaires au financement de la construction sans que ce mandat soit exprès et comporte toutes les précisions utiles sur les conditions de ce ou de ces prêts ;
- b) De subordonner le remboursement du dépôt de garantie à l'obligation, pour le maître de l'ouvrage, de justifier du refus de plusieurs demandes de prêt ;
- c) D'admettre comme valant autorisation administrative un permis de construire assorti de prescriptions techniques ou architecturales telles qu'elles entraînent une modification substantielle du projet ayant donné lieu à la conclusion du contrat initial ;
- d) De décharger le constructeur de son obligation d'exécuter les travaux dans les délais prévus par le contrat en prévoyant notamment des causes légitimes de retard autres que les intempéries, les cas de force majeure et les cas fortuits ;
- e) De subordonner la remise des clefs au paiement intégral du prix et faire ainsi obstacle au droit du maître de l'ouvrage de consigner les sommes restant dues lorsque des réserves sont faites à la réception des travaux ;
- f) D'interdire au maître de l'ouvrage la possibilité de visiter le chantier, préalablement à chaque échéance des paiements et à la réception des travaux.

Art. L. 231-4. - I. - Le contrat défini à l'article L. 231-1 peut être conclu sous les conditions suspensives suivantes :

- a) L'acquisition du terrain ou des droits réels permettant de construire si le maître de l'ouvrage bénéficie d'une promesse de vente ;
- b) L'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, le maître de l'ouvrage étant tenu de préciser la date limite de dépôt de la demande ;
- c) L'obtention des prêts demandés pour le financement de la construction ;
- d) L'obtention de l'assurance de dommages ;
- e) L'obtention de la garantie de livraison ;

Le délai maximum de réalisation des conditions suspensives ainsi que la date d'ouverture du chantier, déterminée à partir de ce délai, sont précisés par le contrat.

II. - Aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce ne peuvent être exigés ou acceptés avant la signature du contrat défini à l'article L. 231-1 ni avant la date à laquelle la créance est exigible.

III. - Le contrat peut stipuler qu'un dépôt de garantie sera effectué à un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage par un organisme habilité. Le montant de ce dépôt ne peut excéder 3 p. 100 du prix de la construction projetée tel qu'il est énoncé au contrat.

Les fonds ainsi déposés sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la réalisation de toutes les conditions ; dans ce cas, ces sommes viennent s'imputer sur les premiers paiements prévus par le contrat.

Les fonds déposés en garantie sont immédiatement restitués au maître de l'ouvrage, sans retenue ni pénalité, si toutes les conditions suspensives ne sont pas réalisées dans le délai prévu au contrat ou si le maître de l'ouvrage exerce la faculté de rétractation prévue à l'article L. 271-1.

Le contrat peut prévoir des paiements au constructeur avant la date d'ouverture du chantier, sous réserve que leur remboursement soit garanti par un établissement habilité à cet effet.

Un décret en Conseil d'Etat fixe la nature de la garantie et les conditions et limites dans lesquelles ces sommes sont versées (*décret n° 91-1201 du 27 novembre 1991, J.O. du 29 novembre*)

Art. L. 231-5. - L'obligation, instituée par le deuxième alinéa de l'article L. 261-10, de conclure un contrat conforme aux dispositions de l'alinéa premier de cet article ne s'applique pas lorsque celui qui procure indirectement le terrain est le constructeur.
(...)

Art. L.231-9. - Une notice d'information conforme à un modèle type agréé par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la consommation est jointe au contrat qui est adressé par le constructeur au maître de l'ouvrage par lettre recommandée avec avis de réception (*voir arrêté du 28 novembre 1991 approuvant les modèles types de notice d'information relative au contrat de construction d'une maison individuelle, J.O. du 30 novembre*).

Art. L.231-10. - Aucun prêteur ne peut émettre une offre de prêt sans avoir vérifié que le contrat comporte celles des énonciations mentionnées à l'article L.232-2 qui doivent y figurer au moment où l'acte lui est transmis et ne peut débloquer les fonds s'il n'a pas communication de l'attestation de garantie de livraison.
(...)

Art. L.231-11. - Au cas où le contrat défini à l'article L.231-1 prévoit la révision du prix, celle-ci ne peut être calculée qu'en fonction de la variation d'un indice national du bâtiment tous corps d'Etat mesurant l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment, publié par le ministre chargé de la construction et de l'habitation et, au choix des parties, selon l'une des deux modalités ci-après :

a) révision du prix d'après la variation de l'indice entre la date de la signature du contrat et la date fixée à l'article L.231-12, le prix ainsi révisé ne pouvant subir aucune variation après cette date ;

b) révision sur chaque paiement dans une limite exprimée en pourcentage de la variation de l'indice défini ci-dessus entre la date de signature du contrat et la date de livraison prévue au contrat, aucune révision ne pouvant être effectuée au delà d'une période de neuf mois suivant la date définie à l'article L.231-12 lorsque la livraison prévue doit avoir lieu postérieurement à l'expiration de cette période.

Ces modalités doivent être portées, préalablement à la signature du contrat, à la connaissance du maître de l'ouvrage par la personne qui se charge de la construction. Elles doivent être reproduites dans le contrat, cet acte devant en outre porter, paraphée par le maître de l'ouvrage, une clause par laquelle celui-ci reconnaît en avoir été informé dans les conditions prévues ci-dessus.

La modalité choisie d'un commun accord par les parties doit figurer dans le contrat. A défaut des mentions prévus aux deux alinéas précédents, le prix figurant au contrat n'est pas révisable.

L'indice et la limite prévus ci-dessus sont définis par décret en Conseil d'Etat (*décret n° 91-1201 du 27 novembre 1991, J.O. du 29 novembre*). Cette limite, destinée à tenir compte des frais fixes, des approvisionnements constitués et des améliorations de productivité, doit être comprise entre 60 p. 100 et 80 p. 100 de la variation de l'indice. L'indice servant de base pour le calcul de la révision est le dernier indice publié au jour de la signature du contrat. La variation prise en compte résulte de la comparaison de cette indice avec le dernier indice publié avant la date de chaque paiement ou avant celle prévue à l'article L.231-12 selon le choix exprimé par les parties.

Art. L.231-12. - La date prévue pour l'application des deuxième (a) et troisième (b) alinéas de l'article L.231-11 est celle de l'expiration d'un délai d'un mois qui suit la plus tardive des deux dates suivantes :

a) La date de l'obtention, tacite ou expresse, des autorisations administratives nécessaires pour entreprendre la construction ;

b) La date de la réalisation de la condition suspensive sous laquelle le contrat a été conclu ou est considéré comme conclu en application des articles 17 et 18 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier .

Art. L.231-13. - Le constructeur est tenu de conclure par écrit les contrats de sous-traitance avant tout commencement d'exécution des travaux à la charge du sous-traitant. Ces contrats comportent les énonciations suivantes :

- a) La désignation de la construction ainsi que les nom et adresse du maître de l'ouvrage et de l'établissement qui apporte la garantie prévue à l'article L.231-6 ;
- b) La description des travaux qui en font l'objet, conforme aux énonciations du contrat de construction ;
- c) Le prix convenu et, s'il y a lieu, les modalités de sa révision ;
- d) Le délai d'exécution de travaux et le montant des pénalités de retard ;
- e) Les modalités de règlement du prix, qui ne peut dépasser un délai de trente jours à compter de la date du versement effectué au constructeur par le maître de l'ouvrage ou le prêteur, en règlement de travaux comprenant ceux effectués par le sous-traitant et acceptés par le constructeur ;
- f) Le montant des pénalités dues par le constructeur en cas de retard de paiement ;
- g) La justification de l'une ou l'autre des garanties de paiement prévues à l'article 14 de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance.

Copie des contrats de sous-traitance est adressée par le constructeur à l'établissement qui apporte la garantie prévue à l'article L. 231-6.

L'achat du terrain

La construction d'une maison individuelle n'est pas une sinécure. Mais le choix et l'achat du terrain ne sont pas non plus une mince affaire. Cette étape préalable conditionne même en grande partie la réussite de l'opération. C'est une évidence qu'il faut rappeler : la nature du terrain, la configuration de la parcelle et les données administratives qui y sont liées vont déterminer l'architecture de la maison. Il est donc prématuré de dessiner un plan ou de choisir un modèle de construction avant de disposer du terrain.

Les critères de choix

Autre évidence : on doit choisir l'emplacement de son terrain avec le même soin qu'on met à sélectionner un logement. Il doit être adapté à ses besoins et à son mode de vie. La localisation doit tenir compte de la proximité des commerces, des moyens de transports en commun, des réseaux routiers, des établissements scolaires (quand on a des enfants), etc. Comme pour un logement, l'orientation et l'exposition ont également leur importance.

Les candidats à l'acquisition ont généralement le choix entre deux solutions : l'achat d'un terrain en lotissement ou l'achat d'un terrain isolé.

Le lotissement possède ses avantages : il offre certaines garanties en matière de viabilisation (raccordement aux réseaux d'eau, d'électricité, etc.) et de constructibilité. Mais il impose aussi certaines contraintes. Le règlement de lotissement comporte en effet des règles qui s'ajoutent à celles du plan d'occupation des sols. La construction devra donc respecter les normes précisées non seulement sur le plan architectural (matériaux, couleurs, surface, etc.) mais aussi souvent sur l'environnement immédiat de la maison (boîte aux lettres, clôture, etc.). La plupart du temps, un cahier des charges impose également certaines obligations de vie collective (entretien du jardin, etc.).

A l'inverse, l'achat d'un terrain isolé offre une plus grande liberté. Mais c'est aussi une démarche plus risquée qui présente moins de garanties sur la nature du sol, la dimension de la parcelle, etc.

Les précautions à prendre

Qu'il s'agisse d'un lotissement ou d'un terrain isolé, la première démarche est de demander à la mairie un certificat d'urbanisme. C'est ce document qui confirmera le caractère constructible du terrain et les différentes normes architecturales à respecter (forme de la toiture, couleur des matériaux, etc.), qui précisera les règles de densité de construction par rapport à la surface ainsi que les contraintes d'aménagement des abords.

On consultera également avec profit le POS (plan d'occupation des sols) qui renseignera sur les règles de construction applicables localement. C'est ce qui permet de vérifier l'évolution à venir de l'environnement et de s'assurer qu'on ne risque pas de se retrouver, par exemple, avec un immeuble sur la parcelle voisine... Il permet aussi de contrôler la nature des éventuelles servitudes d'utilité publique (passage des canalisations, des lignes d'électricité, etc.) ou privées (droit de passage, etc.).

Si l'on envisage d'acheter dans un lotissement, il faut naturellement se procurer le règlement de lotissement et le cahier des charges, ainsi que l'arrêté de lotir, délivré au lotisseur par les services de l'urbanisme, qui détaille les travaux et les aménagements prévus (voirie, éclairage, etc.). Il est important également de prendre en compte les futures charges collectives, qui dépendent de la nature des parties communes : sont-elles privées (auquel cas les propriétaires doivent en assurer l'entretien) ou publiques (c'est alors à la commune de les entretenir mais elles sont dans ce cas ouvertes à tous) ?

Autre démarche : vérifier la surface exacte du terrain et ses limites, surtout s'il n'est pas situé dans un lotissement. Les indications portées sur le cadastre sont souvent insuffisantes. Dans le doute, mieux vaut faire effectuer un "bornage". Cette opération qui consiste, comme son nom l'indique, à délimiter le terrain par des bornes, est réalisée par un géomètre-expert qui consulte les titres de propriété concernés, y compris, naturellement, ceux des voisins. Une fois établi le procès-verbal, l'ensemble des intéressés signent le document qui établit définitivement la surface de la parcelle concernée. Un document qu'il vaut mieux ensuite déposer au Fichier des Hypothèques afin de le rendre opposable aux tiers.

Il peut arriver que les voisins s'opposent au bornage. Dans ce cas, il faut saisir le tribunal d'instance qui désignera un expert chargé de l'opération, le coût de celle-ci étant alors partagé entre tous les intéressés.

Qui dit construction, dit fondation. La nature du sol et du sous-sol est donc un critère fondamental. Si les renseignements pris auprès des voisins ou de la mairie semblent douteux ou insuffisants, mieux vaut investir dans une étude spécifique confiée à un expert. Certes, ce type d'étude est onéreux mais cela permet d'éviter les mauvaises surprises au moment de la construction, qui se traduisent par des surcoûts non négligeables.

Quand le terrain est isolé, il faut enfin se renseigner sur le coût des différents branchements aux réseaux d'eau et d'électricité.

La procédure d'achat

Sur le plan formel, l'achat d'un terrain est soumis à la même procédure que l'achat d'un logement : signature d'un avant-contrat, suivi de la signature de l'acte authentique. Comme dans tous les achats immobiliers, il faut examiner avec soin le contenu de l'acte et vérifier qu'il précise bien l'ensemble des frais et taxes, les éventuelles servitudes, la description exacte du terrain ,etc.

L'avant-contrat doit également préciser la surface constructible sur le terrain et mentionner les habituelles conditions suspensives : la vente ne sera définitive qu'après que l'acheteur aura obtenu le certificat d'urbanisme, le permis de construire, les éventuels prêts, etc.

Le permis de construire

En principe, toute personne souhaitant édifier une construction sur un terrain doit solliciter un permis de construire destiné à vérifier que le projet est conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Champ d'application

Construction

Tous les types de constructions sont concernés, non seulement les immeubles mais aussi tous les édifices réalisés à partir d'assemblage de matériaux.

• **Même les constructions légères et démontables sont concernées : baraquement, chalet en bois, paillote...**

Les travaux de reconstruction à l'identique exigent également un permis.

Travaux sur constructions

Les travaux portant sur des constructions existantes exigent un permis dès lors que ces travaux entraînent :

- un changement de destination,
- une modification de l'aspect extérieur ou du volume,
- une création de niveaux supplémentaires.

A contrario, les travaux intérieurs ne sont donc pas concernés s'ils n'entraînent aucune des modifications précitées.

• **En revanche, le propriétaire qui obtient un permis de construire ne peut pas modifier totalement l'agencement intérieur de l'immeuble par rapport au projet initial.**

Procédure

Dépôt de la demande

La demande doit être déposée par le propriétaire ou son mandataire à la mairie.

• **Le dossier comprend un formulaire administratif, une copie du cadastre, un plan masse et le plan des façades. S'y ajoute un dossier "paysager" comprenant une photo du terrain, une coupe, un dessin et une notice destinés à décrire l'impact visuel du projet en question.**

• **Un bénéficiaire d'une promesse de vente peut également déposer une demande.**

Le dossier est instruit par les services municipaux qui peuvent le confier à la direction départementale de l'Équipement. Dans les communes sans plan d'occupation des sols (POS), c'est directement la préfecture qui est saisie.

L'intervention d'un architecte n'est pas obligatoire quand une personne physique souhaite construire pour elle-même un bâtiment d'une surface nette inférieure à 170 m².

Délais d'instruction

Dès lors que le dossier est complet, la mairie doit expédier au demandeur une "lettre de notification" précisant la date limite de réponse.

En principe, le délai d'instruction de la demande est de deux mois. Mais il peut être étendu dans certains cas particuliers.

Si aucune réponse n'est parvenue au demandeur à l'expiration du délai réglementaire précisée dans la lettre de notification, cette lettre est assimilée à un permis de construire tacite. Il en est de même quand aucune réponse ne lui parvient plus de deux mois après l'envoi de la "requête en instruction".



Après l'obtention

Une fois accordé, le permis doit être affiché à la mairie et sur le lieu du chantier de façon à être visible de la voie publique.

• Pour éviter tout risque de litige, il est recommandé de faire constater par huissier la présence des panneaux réglementaires.

Toute personne intéressée peut attaquer la validité du permis dans les deux mois qui suivent le dernier de ces deux affichages.

• Il est donc recommandé de ne pas débiter les travaux immédiatement après l'obtention du permis.

Le permis est valable deux ans. Il devient caduc si les travaux n'ont pas commencé dans cet intervalle. De même, une interruption volontaire du chantier pendant plus d'un an entraîne l'annulation du permis. On peut toutefois demander une prolongation d'un an de la validité du permis sous réserve de déposer sa demande plus de deux mois avant l'expiration du délai initial.



En cas de refus

Tout refus doit être motivé et la notification doit mentionner les délais et voie de recours possibles.

Le demandeur peut engager un débat avec le service compétent pour accepter éventuellement d'apporter de légères modifications au projet initial.

• Si les modifications exigées par l'administration sont importantes, le demandeur peut résilier son contrat avec le constructeur et récupérer les acomptes versés. Mais les honoraires de l'architecte sont définitivement perdus.

Le demandeur peut aussi déposer un recours gracieux auprès du Préfet. Une absence de réponse dans les quatre mois équivaut à un refus.

Le demandeur peut enfin déposer un recours pour excès de pouvoir auprès du tribunal administratif dans les deux mois qui suivent soit la notification du refus, soit le délai de quatre mois en cas de recours gracieux.



Déclaration préalable

Champ d'application

Certains types de travaux ou de constructions n'exigent pas de permis mais font l'objet d'une simple déclaration préalable. Parmi les travaux mentionnés dans l'article 422-2 du Code de l'Urbanisme, les catégories concernant les particuliers sont les suivantes.

Les travaux de ravalement.

Les travaux exécutés sur les monuments historiques, qui sont soumis à des autorisations spécifiques.

Les "habitations légères de loisirs" installées dans les terrains de camping-caravaning et les dépendances de maisons familiales de vacances agréées. A condition que les surfaces du bâtiment de loisirs soit inférieure à 35 m2.

Les piscines non couvertes.

Les piscines couvertes construites sur un terrain comportant déjà un bâtiment et dont la surface est inférieure à 20 m2.

Les serres et châssis à usage de plantation dont la hauteur est comprise en 1,5 m et 4 m et dont la surface est inférieure à 2 000 m2.

Les constructions et travaux qui ne modifient pas la destination des immeubles concernés et qui ne créent pas de surface de plancher nouvelle.

Les constructions et travaux qui sont réalisés sur un terrain comportant déjà un bâtiment et dont la surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m2.

• Sont ainsi soumis à la simple déclaration préalable les créations de terrasses dont la hauteur est supérieure à 0,60 m, les murs de plus de 2 m de hauteur, les créations d'ouvertures sur les façades, les fermetures de balcons ou loggias, l'installation de récepteurs ou d'antennes mesurant plus de 4 m.

• Sont également concernés sur les terrains comportant un bâtiment les constructions de garages, de hangars, de chalets, d'abris de jardin, les créations de vérandas et balcons, de pièces supplémentaires extérieures, etc. Sous réserve que leur surface reste naturellement inférieure au plafond de 20 m2.

Procédure

La déclaration préalable est déposée en mairie et comprend le formulaire administratif adéquat et plusieurs documents annexes (plan de situation, visualisation extérieure, etc.). L'intervention d'un architecte n'est pas obligatoire.

Faute de réponse dans le mois qui suit le dépôt, le demandeur bénéficie d'une autorisation tacite.

L'administration peut toutefois exiger des modifications au projet présenté, voire même opposer un refus. Dans tous les cas, sa position doit être motivée. La déclaration est affichée en mairie dans les huit jours qui suivent son dépôt

Elle est doit également être affichée de façon visible sur le chantier, pendant toute la durée des travaux et au moins pendant deux mois.

Les travaux doivent être entrepris dans les deux ans qui suivent le dépôt. Et aucune prolongation n'est accordée, contrairement au permis de construire.

Absence de formalités

Certains types de constructions ou de travaux ne sont soumis ni au permis de construire, ni à la déclaration préalable. Parmi les travaux mentionnés dans l'article 421-1 du Code de l'Urbanisme, les catégories concernant les particuliers sont les suivantes.

Les terrasses non couvertes posées sur le sol dont la hauteur est inférieure à 0,60 m.

Les poteaux et pylônes dont la hauteur est inférieure à 12 m.

Les antennes dont le diamètre est inférieur à 1 m.

Les murs dont la hauteur est inférieure à 2 m.

Et plus généralement toutes les constructions dont la hauteur et la surface sont respectivement inférieures à 1,50 m et à 2 m2.

Faire construire sa maison... C'est le rêve de nombreux Français, qui préfèrent vivre en habitat individuel plutôt que de supporter les contraintes de la vie en copropriété. Ce que vous devez savoir pour éviter les erreurs.

Les différents intervenants

La construction d'une maison individuelle fait intervenir plusieurs protagonistes dont il est important de connaître le rôle exact.

Le maître d'ouvrage est tout simplement celui qui fait construire, en l'occurrence, vous-même.

L'architecte (ou le professionnel agréé en architecture) peut fournir les plans selon la solution choisie. Au-delà de la conception du projet, vous pouvez également lui confier une mission plus ou moins étendue de maître d'œuvre.

Le maître d'œuvre est un professionnel que vous pouvez charger d'une mission de coordination, de suivi et d'assistance, totale ou partielle, sur tout ou partie des travaux. Rémunéré par des honoraires librement négociés, souvent en pourcentage du montant des travaux, il ne se charge pas de la construction mais vous conseille dans le choix des différentes entreprises que vous sélectionnez vous-même et avec qui il ne doit avoir aucun lien juridique. En aucun cas, il ne peut s'engager en votre nom ou à votre place, sauf stipulation contraire dans le contrat. De même, il ne peut s'engager sur un coût global de construction mais doit tout de même respecter l'enveloppe budgétaire indiquée.

Le contrat de maîtrise d'œuvre n'étant pas réglementé, mieux vaut préciser avec soin l'étendue et le coût de la mission et vérifier qu'il bénéficie bien d'une assurance responsabilité civile professionnelle pour couvrir les éventuelles fautes qu'il pourrait commettre.

Les différentes solutions

Pour faire construire une maison individuelle, plusieurs solutions s'offrent à vous.

Le constructeur fournit le plan

Vous signez alors un contrat de "construction de maison avec plan". C'est, pour vous, la solution la moins contraignante et la plus sûre en terme de garantie puisque ce type de contrat est strictement réglementé (loi du 19 décembre 1990). Mais naturellement, elle ne vous permet pas d'obtenir une maison vraiment personnalisée, sauf sur quelques détails à négocier avec le constructeur.

Vous fournissez le plan

Dans cette hypothèse, vous vous adressez à un architecte (ou à un professionnel agréé en architecture) pour dresser les plans de votre maison. Ce qui permet toutes les personnalisations possibles. Si la surface n'excède pas 170 m², vous pouvez même réaliser vous-même les plans ou vous adresser à un professionnel non agréé. Mais c'est une solution naturellement risquée compte tenu de l'enjeu.

L'intervention d'un architecte est également obligatoire pour des travaux d'agrandissement exigeant un permis de construire qui portent la surface existante au-delà de 170 m².

Muni des plans, vous pouvez vous adresser à un constructeur qui se chargera de l'ensemble des travaux. Il s'agit alors d'un "contrat de construction sans plan", un peu moins réglementé que le contrat avec plan.

Vous pouvez aussi décider de faire appel à plusieurs entreprises avec qui vous négociez la réalisation des différents travaux. C'est naturellement une solution qui exige du temps et des compétences (comparaison des devis, surveillance des travaux, etc.) et qui comporte plus de risques. Pour vous aider dans cette lourde tâche, vous pouvez vous faire assister par un maître d'œuvre (par exemple l'architecte concepteur des plans).

Enfin, solution médiane, vous pouvez faire appel à une entreprise principale pour réaliser le gros œuvre, la mise hors d'eau et hors d'air (murs, toiture, huisserie et vitres), avec qui vous signerez un contrat de construction sans fourniture de plan, et faire réaliser les autres travaux par différentes entreprises avec qui vous négociez vous-même, lot par lot.



La construction avec plan

Le choix de l'entreprise

Une fois acheté votre terrain, reste à choisir le constructeur qui vous paraît présenter les meilleures garanties de sérieux et de professionnalisme et dont la gamme de plans vous séduit.

● **Un choix délicat qui exige une mise en concurrence de plusieurs sociétés. Comparez les prestations qu'elles vous offrent après visite du terrain : prix, services, qualité technique, délai de livraison, labels, garanties, etc. N'hésitez pas à demander des références de clients et à visiter les chantiers déjà réalisés. Et demandez communication d'un contrat-type afin de l'examiner avant tout engagement.**

● **N'oubliez pas de vérifier qu'il présente toutes les garanties exigées par la loi : garantie de livraison donnée par un établissement financier ou une société d'assurance, responsabilité civile professionnelle, etc. (cf. plus loin).**

La signature du contrat

Réglementé par la loi du 19 décembre 1990, le contrat de construction avec plan doit comporter tous les détails du projet, et notamment :

- le plan et la notice descriptive des travaux, ces documents devant mentionner tous les travaux indispensables à l'implantation, à l'adaptation au sol et à l'utilisation de la maison, notamment, les travaux de raccordements à l'éégout et aux autres réseaux publics;
- le prix global de la construction incluant les taxes dues par le constructeur, le coût du plan, de la garantie de livraison et le cas échéant de la garantie de remboursement et les frais d'études du terrain;
- les conditions de la révision du prix, si elle est prévue;
- la date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et les pénalités prévues en cas de retard de livraison;
- la justification de la garantie de livraison (cf. ci-après) et des assurances de responsabilité professionnelle et décennale;
- l'échelonnement des paiements en fonction de l'avancement des travaux.

Le contrat de construction doit également mentionner les éventuelles conditions suspensives, habituelles dans les acquisitions immobilières.

Précision importante : vous disposez d'un délai de rétractation pour changer d'avis. Il vous suffit d'envoyer une lettre recommandée avec AR avant le septième jour suivant la date de réception du contrat (en recommandé). Toutes les sommes éventuellement versées doivent vous être alors intégralement remboursées.

Le montant du prix

Un des avantages du contrat de construction avec plan est une certaine transparence tarifaire : le prix mentionné comprend le coût de la construction, la rémunération du constructeur, les coûts d'élaboration du plan, des études du terrain, des différentes garanties et toutes les taxes. Il doit même indiquer le coût des différents travaux de raccordement quand ils ne sont pas assurés par le constructeur.

Le prix dû au constructeur est forfaitaire et définitif. Vous n'aurez donc à payer aucun supplément, même si, par exemple, la construction se révèle plus délicate que prévu en raison de la nature du terrain. Le contrat peut toutefois prévoir une clause de révision en fonction de la variation de l'indice BT 01 (bâtiment tout corps d'Etat). Deux méthodes sont légalement possibles.

Le prix des travaux qui restent à la charge du maître d'ouvrage (à votre charge) est mentionné dans le contrat. Pour éviter qu'ils soient sous-évalués, vous avez le droit d'exiger du constructeur qu'il les réalise lui-même au prix indiqué. Cette demande doit toutefois intervenir (par lettre recommandée avec AR) dans les quatre mois qui suivent la réception du contrat.

Les modalités de paiement

Le règlement du prix se fait en fonction de l'évolution des travaux selon un échelonnement réglementé.

● Quand le constructeur bénéficie d'une garantie de remboursement fourni par un établissement financier ou une société d'assurance, il peut vous demander jusqu'à 5% à la signature du contrat et à nouveau 5% au maximum lors de l'obtention du permis de construire.

● En l'absence d'une garantie de remboursement, le constructeur peut vous demander jusqu'à 3% du prix à la signature du contrat.

● Une fois le chantier ouvert, le constructeur peut vous demander au maximum :

- 15 % du prix total à l'ouverture du chantier, (en tenant compte des sommes versées antérieurement)
- 25 % à l'achèvement des fondations,
- 40 % à l'achèvement des murs,
- 60 % à la mise hors d'eau (pose de la toiture et travaux d'étanchéité)
- 75 % à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air (pose des fenêtres et des portes extérieures),
- 95 % à l'achèvement des travaux d'équipements, de plomberie, de menuiserie, et de chauffage.

Le solde (5%) est versé à la réception des travaux (ci-dessous).

La réception des travaux

C'est là une étape essentielle de la construction d'une maison puisqu'il s'agit tout simplement de la "réceptionner". Concrètement, vous devez donc la visiter soigneusement, en compagnie du constructeur. Cet état des lieux approfondi fait l'objet d'un procès-verbal en deux exemplaires, datés et signés par les deux parties.

Vous devez noter sur le procès-verbal tous les défauts de conformité par rapport à votre demande, toutes les malfaçons et tous les désordres apparents (c'est-à-dire ceux qui sont visibles par un non-professionnel). Si vous ne les signalez pas par écrit, vous serez censé les avoir acceptés.

Précision importante : si vous ne vous faites pas assister par un professionnel, vous pouvez compléter le procès-verbal en signalant d'autres désordres apparents dans un délai de huit jours après la date de remise des clés.

● Les désordres non-apparents (visibles par un professionnel ou apparus postérieurement à la réception) font l'objet de garanties spécifiques.

Si vous avez formulé des réserves concernant d'éventuels désordres ou défauts de conformité, vous n'avez pas à payer le solde (5%) du prix. Cette somme sera consignée chez un tiers choisi par les deux parties (banques, etc.) ou désigné par le tribunal d'instance, en attendant que le constructeur remédie à ces malfaçons.

En l'absence de réserves, vous devez payer le solde à l'issue de la réception des travaux si vous êtes assisté d'un professionnel ou huit jours après la remise des clés dans le cas contraire.

La garantie de livraison

Pour protéger le consommateur, la loi impose au constructeur la souscription d'une garantie de livraison auprès un établissement financier ou d'une société d'assurance. Cette garantie vise à vous protéger contre les risques de mauvaise exécution des travaux. Elle peut intervenir dans plusieurs cas.

1. Quand le constructeur prend du retard en cours de chantier ou quand il n'exécute pas les travaux qui ont fait l'objet de réserves dans le procès-verbal de réception. A votre demande ou de sa propre initiative, le garant doit alors, par acte d'huissier, mettre en demeure le constructeur de faire face à ses engagements. Si cette mise en demeure reste sans effet dans les quinze jours qui suivent, le garant doit désigner, sous sa responsabilité, un autre professionnel pour poursuivre le chantier ou exécuter les travaux litigieux.

● Le garant ne pourra toutefois intervenir que si le délai de livraison est dépassé ou si un constat judiciaire d'abandon de chantier a été dressé.

2. Quand le constructeur dépose son bilan. Dans ce cas, le garant doit mettre en demeure l'administrateur judiciaire désigné par le tribunal de décider, dans un délai d'un mois, la poursuite ou l'abandon du chantier. En cas de non-réponse ou de réponse négative, le garant doit alors désigner un autre constructeur pour terminer le chantier.

● **Quand la maison est hors d'eau (toiture et étanchéité réalisées), le garant peut aussi vous proposer de poursuivre vous-même les travaux avec les entreprises de votre choix. Vous paierez directement ces entreprises, dans la limite du prix initial, les suppléments de prix étant pris en charge par le garant.**

Dans tous les cas, le garant prend en charge tous les éventuels dépassements de prix entraînés par la défaillance du constructeur initial, après application d'une franchise d'au plus 5% du prix. En d'autres termes, la garantie de livraison vous permet d'être certain qu'une éventuelle défaillance du constructeur ne vous coûtera pas plus de 5% du prix total.

Le garant prend également en charge les pénalités de retard qui vous sont dues quand le constructeur ne fait pas face à ses engagements. En d'autres termes, vous serez toujours indemnisé des éventuels retards de livraison, y compris en cas de défauts de conformité ou malfaçons mentionnés à la réception.



La construction sans plan

Dans cette hypothèse, vous fournissez vous-même le plan et vous adressez à une entreprise principale qui doit réaliser au moins le gros œuvre (fondations et murs), la mise hors d'eau (toiture et étanchéité) et hors d'air (portes extérieures et vitres), les autres travaux éventuels étant réalisés sous votre responsabilité dans le cadre de contrats d'entreprise lot par lot (plomberie, peinture, etc.). Ce contrat de construction sans plan est soumis dans l'ensemble aux mêmes règles que celles qui régissent le contrat avec plan, y compris en matière de garantie de livraison. A quelques nuances près, notamment sur les points suivants.

- Vous pouvez signer le contrat sans même être titulaire d'une promesse de vente du terrain.
- Le constructeur n'a pas besoin de deviser les travaux qu'il ne réalise pas lui-même.
- Les parties sont libres de définir l'échelonnement des paiements et les modalités de révision du prix, la seule contrainte légale étant le solde de 5% réservé jusqu'à la réception.



Les contrats d'entreprise

Dans tous les cas, quand vous ne faites pas appel à une seule et même entreprise pour réaliser au moins le gros œuvre et la mise hors d'eau et hors d'air, il s'agit de simples contrats d'entreprises qui ne sont soumis à aucune règle particulière. D'où la nécessité de prendre certaines précautions...

- Vous devez sélectionner avec soin les entreprises prestataires, et pas seulement en terme de prix : vérification de la santé financière, visite des précédents chantiers, etc.
- vVous avez intérêt à établir un contrat écrit le plus précis possible : descriptif détaillé des travaux, modalités de paiement, délai d'exécution, etc.
- N'oubliez pas de prévoir, si nécessaire, l'insertion de clauses suspensives (obtention du permis de construire et des prêts, etc.).
 - Vous devez prévoir une retenue de garantie, d'un montant maximum de 5% du prix total, que vous ne verserez qu'après la levée de toutes les éventuelles réserves mentionnées au procès-verbal de réception des travaux. En cas de problèmes, réagissez le plus rapidement possible. Si les appels téléphoniques ne suffisent pas, envoyez une mise en demeure en recommandé pour signaler les jours de retard pris par le chantier.

Si le délai de livraison final est dépassé par la faute de l'entrepreneur (hors intempéries ou force majeure), vous devez le mettre en demeure de terminer les travaux. Passé un certain délai, laissé à l'appréciation des tribunaux, vous avez le droit de demander en justice la résiliation du contrat et des dommages-intérêts. En cas d'abandon manifeste du chantier, vous pouvez aussi demander l'autorisation de poursuivre les travaux avec une autre entreprise.

Si l'entreprise dépose son bilan, vous devez vous adresser rapidement à l'administrateur judiciaire et lui demander, par lettre recommandée avec AR, de décider la poursuite ou l'abandon du chantier. Faute de réponse dans le mois qui suit, vous devrez alors entamer une action en justice pour obtenir l'annulation du contrat et des dommages-intérêts.

Les précautions à prendre avant de signer

Le Devis

Il est important contractuellement car tout ce qui n'y figure pas peut donner lieu à des litiges ultérieurs. Il ne faut jamais hésiter à demander l'inscription de précisions que l'on juge utiles.

En cas de litiges, seul le devis descriptif sert de pièce pour le jugement.

Il est donc important de refuser le début des travaux tant que le devis ne fait pas l'objet d'un accord total entre le professionnel et vous même en tant que maître d'ouvrage.

Le contenu du devis doit être précis, notamment pour les fournitures. Eviter les mentions du type :

- «fourniture d'un chauffe-eau 150l Thermor ou *équivalent*.»
 - ici le type de résistance (stéatite ou thermoplongeur) n'est pas précisé, le terme *équivalent* donne toute latitude pour fournir n'importe quelle marque de chauffe-eau.
- «fourniture et installation d'une baignoire avec robinetterie»
 - ici, les dimensions de la baignoire ne sont pas spécifiées ni son matériau (acier, acrylique, ...). Aucune mention de la marque et du type de robinetterie.

Suivez le guide

Petite maison haut de gamme ou grande maison bas de gamme ?
Hormis les éléments de cuisine, la plupart des choix que vous ferez seront difficilement modifiables.

Partir du principe que tout ce qui n'est pas précisé dans le devis sera très certainement réalisé avec les matériaux les plus bas de gamme du marché.

Consulter en ligne la rubrique [aménagement](#)s pour vous aider à préparer vos exigences.

Les assurances et garanties bancaires

Vérifier avant de signer que :

- le professionnel contacté possède bien une **assurance de responsabilité professionnelle** ainsi qu'une assurance de responsabilité décennale qui sont obligatoires. Elles devront être valides à la date d'ouverture du chantier.
- dans le cas d'un constructeur ou d'un entrepreneur, qu'il détient une [garantie de livraison](#) et que l'**organisme financier n'est pas lui-même défaillant (voir infos en ligne)**
- que l'entreprise ne fait pas l'objet d'un **dépôt de bilan** (vérifier auprès du tribunal de commerce). Certaines entreprises peu scrupuleuses, avant leur dépôt de bilan cherchent à faire signer un maximum de contrat et à démarrer le plus possible de chantiers pour encaisser des fonds.
- contactez l'[ANIL](#) de votre département pour savoir si ces professionnels se sont révélés fiables jusqu'à présent.

Quelques autres précautions avant de signer

Ne versez aucune somme à quelque titre que ce soit avant la signature du contrat !

- **plan**
 - le plan est-il précis ? Les notions de présence ou absence de débord de toiture apparaissent-elles ?
 - le professionnel a-t-il visité votre terrain ?
 - vous a-t-il proposé de visiter des chantiers en cours, de rencontrer d'anciens clients ?
 - respecte-t-il les règles d'urbanisme ? (vous pouvez à ce sujet contacter le [CAUE](#) - conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement)

- **modalités de visite**
 - aurez-vous les clés de la maison durant la phase de réalisation pour y pénétrer quand bon vous semble ?
 - pourrez-vous effectuer vous-même certains travaux avant l'achèvement de la maison (montage meubles de sanitaires, complément d'électricité, peintures) ?

- **commissions sur les fournitures**
 - si j'échange votre évier X à 250 Eur contre l'évier que me donne ma tatie Danielle, me faites-vous un abattement de 250 euros ?

- **complétude du devis**
 - le professionnel a-t-il inclus le coût des branchements, du déplacement des terres et du modelage du terrain ?
- **technicité**
 - quelles sont les dispositions prises pour l'évacuation des eaux de pluie et la protection des sous-sols contre les infiltrations et inondations ?
 - le décapage du terrain pour y implanter la maison ne va-t-il pas introduire de risque d'accumulation d'eau en cas d'orage ? La maison ne va-t-elle pas être implantée sur un remblais ?
 - le ferrailage des angles de murs et du linteau sont-ils prévus ?



Vos gouttières seront-elles raccordées au réseau pluvial ?

- **engagement**

- les prix sont-ils fermes ?
- des pénalités de retard sont-elles prévues ?

- **suivi du chantier**

- Avez-vous rencontré le conducteur de travaux ? Si vous avez affaire à une société moyenne ou grosse, vous avez sans-doute rencontré le commercial. Comme vous êtes sur le point de signer c'est que vous avez eu un bon contact avec cette personne. Mais n'oubliez pas qu'une fois le contrat signé, vous ne le(la) rencontrerez plus jamais mais aurez affaire au conducteur de travaux.

On l'a lu dans des publicités !

Tout comme le fromage, les saucisses voire les chips, le principal argument utilisé dans les publicités de maisons est le retour à l'ancienne et au traditionnel.

Si l'on vous proposait aujourd'hui des voitures neuves "à l'ancienne", sans frein ni direction assistés, sans ABS ni air-bag, les acheteriez-vous ?

Les matériaux et possibilités de construction ont infiniment évolués depuis 20 ans. A cette époque, il n'y avait pas de baies vitrées, de volets roulants encastrés, de chauffage au sol basse température, ni de cloisons Placostil ... Construisez moderne ou alors achetez une maison de 30 ans d'âge !

Ce qui était écrit	Ce qu'il faut interpréter
maisons conçues dans la vraie tradition d'autrefois	On vous assure, aucun mot n'a été changé ; même que sur la publicité, c'est Véronique Genest qui le dit, c'est vous dire que l'argument est béton !
cloisons en brique, plâtre fait main	Bref, ce qui se faisait il y a plus de 20 ans. Les cloisons brique sont très sonores et la plâtre gâché à la main est généralement plus tendre que celui fait en machine.
carrelage posé à l'ancienne	Là, on sèche ... le mortier serait-il roulé à la main sous les aisselles ?
maison avec prééquipement internet	Là pour être moderne ... on en est presque bluffé. S'agirait-il de quelques prises téléphone en plus et d'un CD-ROM de connexion gratuit que l'on vous donne à la livraison ?
label Promotélec	Chauffage électrique avec les convecteurs les moins chers possibles.
<i>suite</i> parentale	Quand on pense que ce texte figurait dans une description d'une maison de 110 m ² , on peut supposer que la surface de la chambre dépassait simplement les 10 m ² ...

Le suivi des travaux

Même les meilleurs professionnels ont besoins d'être suivis tout au long de la phase de la construction.

Tenez-vous au courant de la date d'intervention des différents intervenants pour passer voir le chantier après chaque intervention importante (au minimum une fois par semaine).

Si vous avez suivi nos précédents conseils, vous aurez convenu dans le contrat de modalités de visite du chantier (vous avez de préférence les clefs de la maison pour y pénétrer quand vous voulez une fois que les portes et fenêtres auront été posées).

En **décelant les défauts le plus tôt possible**, ils n'en seront que plus facilement corrigés.

Rédigez un **rapport hebdomadaire** à votre professionnel et ce dès le tout début des travaux pour lui montrer que vous êtes un client pointilleux. Vous pouvez le faire par courrier simple ou fax s'il n'y a rien de très alarmant. Si les choses se gâtent, envoyez le rapport par lettre recommandée + AR.

Etat des lieux initial

En cas de dégâts occasionnés par votre constructeur aux parties publiques (arbres, voirie ...) et privées (terrains adjacents), le lotisseur ou la commune se retournera contre vous. **Avant le début des travaux**, faites un état des lieux avec votre constructeur pour vous retourner contre lui, le cas échéant.

Exemples de dégâts constatés :

- route d'accès abîmée
- trottoirs cassés
- arbres arrachés ou cassés
- bornes de limitations de terrains enfouies par le passage d'engins
- le must : lors de la réalisation d'une piscine, mise en tas des terres excavées sur le champ d'à côté (évacuer des terres coûte cher et certains professionnels ne s'embarrassent que peu de scrupules !)

Contrôle des travaux

Pour voir quels sont les éléments à vérifier, basez-vous sur notre [check-list de réception](#) des travaux.

Si vous avez fait un bon suivi des travaux, la réception finale du chantier devrait être une simple formalité !

Soyez présent souvent durant le chantier, le meilleur moyen pour cela est de se réserver beaucoup de travaux de finition.

Outre les éléments de notre [check-list](#) en ligne, voici des points importants qui doivent être surveillés lors de la réalisation :

Suivez le guide

Quel professionnel choisir ?
Faites faire 3 devis : un par un constructeur, un par un architecte et un par un maître d'oeuvre ou entrepreneur.

- **gros oeuvre**
 - vérifier la pose ferrailage pendant le montage de la dalle et des murs (treillis soudé en chape, fers aux angles de murs et au chaînage au faîte des murs)
 - vérifier la dimensions des murs et la position des ouvertures
 - vérifier le tracé de la position des cloisons
- **second oeuvre**
 - si vous optez pour une isolation intérieure, essayez d'être présents lors de la pose du doublage des murs. Cette opération doit être très soignée : plaques et isolant **bien jointives** entre elles, aux angles des murs et avec les menuiseries pour éviter les [ponts thermiques](#).
 - vérifier le tracé de la position des cloisons

Les garanties

Toutes ces garanties (hormis la garantie de livraison) commencent à courir à la date de la réception des travaux.

Seule l'assurance Dommage Ouvrage est à payer par le client.

garantie [de livraison](#) | [de parfait achèvement](#) | [biennale](#) | [décennale](#) | [dommage ouvrage](#)

Suivez le guide

En France, la pollution chimique touche trois logements sur quatre. Quels produits choisir, quelles actions mener ?

La garantie de livraison

Selon les articles L.231-6 et L.232-1 du code de la construction, les [constructeurs](#) et [entrepreneurs](#) ont obligation se souscrire auprès d'un établissement financier une **garantie de livraison** destinée à permettre l'achèvement des travaux en cas de défaillance du dit constructeur ou entrepreneur.

Cette garantie couvre les situations suivantes :

- la maison n'est pas livrée dans le délai prévu au contrat
- les travaux nécessaires à la levée des [réserves](#) n'ont pas été exécutées dans les temps
- le constructeur est placé en liquidation ou en redressement judiciaire

Avertissez alors l'organisme garant qui doit mettre le constructeur en demeure de livrer la maison, de réaliser les travaux, ou bien de désigner une ou plusieurs autres entreprises pour terminer la construction. Vous pouvez aussi exécuter vous-même certains travaux.

Cette garantie doit prendre à sa charge tous les dépassements du prix et des pénalités prévus au contrat, mais elle peut avoir une franchise (au maximum 5% maxi du prix de la maison).

Attention !

Il existe plusieurs organismes garants qui sont eux-même défaillants et qui continuent pour autant d'exercer en toute impunité !

Avant de choisir votre constructeur ou votre entrepreneur, vérifiez la solidité de l'établissement financier qu'il a choisi. Adressez-vous à une autorité de tutelle pour cela :

- direction des établissements de crédit (01 42 92 36 08)
- direction du trésor (01 44 87 22 50)

Sachez de même qu'une liste des organismes défaillants ou "véreux" est tenue à jour par [Maître Robert Morin](#), 96, av Victor Hugo 75116 PARIS (01 44 05 13 00).

Cependant, la loi n° 99-532 du 25 juin 1999 (J.O. du 29) a mis en place un fond de garantie des cautions obligatoires, chargé d'indemniser les particuliers en cas de faillite du constructeur suivie de celle de son garant.

Avant de signer le contrat, vérifiez que votre constructeur s'est bien acquitté de la prime d'assurance !

Avant le début de chantier, obtenez l'attestation de garantie de livraison, soit spécifiquement pour votre chantier, soit une garantie globale pour l'ensemble des contrats signés par le constructeur pendant une période donnée (un an en général). Dans ce dernier cas, vous pouvez toutefois contacter l'établissement financier du garant pour vérifier que votre contrat entre bien dans le cadre de cette garantie globale.

La garantie de parfait achèvement

De même, les [constructeurs](#) et [entrepreneurs](#) doivent à leurs clients une garantie de parfait achèvement qui court pendant un an à compter de la date de la réception des travaux.

Pendant cette période, le propriétaire peut encore signaler au [constructeur](#) ou à [l'entrepreneur](#) les anomalies de leur fait ou du fait de leurs sous-traitants et en demander la réparation.

La garantie de parfait achèvement est "d'ordre public". Toute clause d'un contrat qui tendrait à exclure cette garantie ou à en limiter sa portée serait non valable.

La garantie de parfait achèvement **couvre les dommages ayant fait l'objet de réserves lors de la réception**, qu'ils soient dûs à une malfaçon (travaux mal réalisés) ou bien à une non conformité (travaux non exécutés selon la demande).

Les désordres qui n'ont pas été signalés lors de la réception des travaux ne sont pas garantis hormis pour les défauts d'isolation phonique.

Après constatation des désordres, les délais nécessaires à l'exécution des travaux nécessaires sont fixés d'un commun accord entre vous et le constructeur/entrepreneur. Lorsque ce dernier refuse de donner son accord ou n'a pas exécuté les travaux dans le délai, envoyez une lettre de mise en demeure (recommandée + AR).

Après l'expiration du délai de mise en demeure, les travaux peuvent être commandés auprès d'une autre entreprise selon l'article 1792-6 alinéa 4 du code civil. Ces travaux seront financés par les 5% du prix de la construction non encore payés. Si cette somme est insuffisante, l'organisme qui a octroyé la [garantie de livraison](#) peut être saisi selon l'article L.231-6 du code de la construction et de l'habitation.

Remarque : en l'absence d'engagement écrit de l'entrepreneur de réparer les désordres, ne faites pas intervenir une autre entreprise sans au préalable avoir assigné en justice votre constructeur ou entrepreneur.

A noter :

- Les désordres relevant de l'usure normale ne sont pas garantis.
- Pendant cette période d'un an, cette garantie ne se substitue pas aux garanties décennales et biennales pour les désordres y afférant.

La garantie biennale

Cette garantie dite de bon fonctionnement couvre le mauvais fonctionnement des équipements dissociables de la construction (les biens qui peuvent être démontés et remontés sans avoir à "casser" une partie de la construction) :

- mauvais fonctionnement du système de chauffage (chaudière, radiateurs),
- décollement des sols (carrelages, moquettes) et des revêtements muraux (faïences, papiers peints),
- fissures sur cloisons,
- sanitaires, robinetterie défectueuse,
- dysfonctionnement des portes, fenêtres, volets,
- ...

A défaut d'accord amiable, vous devez vous adresser au juge avant l'expiration du délai de 2 ans à compter de la date de réception des travaux.

La garantie décennale

Elle couvre pendant 10 ans les dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou la rendent inhabitable (**impropre à sa destination**), même s'il s'agit d'un vice du terrain :

- défaut d'étanchéité de la toiture,
- défaut d'isolation thermique entraînant par exemple des [condensations ou moisissures](#).
- déformation, fissuration de la charpente,
- fissuration des fondations ou d'un mur porteur qui compromet la solidité de l'ouvrage,
- affaissement d'un escalier,
- problèmes de canalisations d'eau,
- problèmes sur l'installation électrique,
- infiltrations d'eau de pluie,
- ...

En cas de constat de malfaçons relevant de la garantie décennale, vous devez dans les 5 jours adresser (recommandé + AR) une déclaration de sinistre à votre assureur (celui de la Dommage Ouvrage).

Les désordres liés aux éléments d'équipement de la maison, dès lors que ceux-ci

- sont indissociables des ouvrages de viabilité, fondations, ossature, toiture, menuiseries extérieures, relèvent de la garantie décennale.
- rendent la maison impropre à sa destination.

Par exemple :

- installation de chauffage au sol défectueuse,
- carrelages dont la pose détériore le support,
- décollement d'un carrelage de façade dont la chute est dangereuse,
- installation de chauffage ne permettant pas d'obtenir une température suffisante.

L'Assurance Dommage-Ouvrage

Principe

La loi 78.12 du 4 janv 1978 oblige les professionnels de la construction de s'assurer (toutes les garanties ci-dessus) mais impose également aux maîtres d'ouvrage (la personne qui fait construire) de contracter une assurance dommage ouvrage.

Son but est de rembourser rapidement toutes les réparations qui relèvent de la garantie décennale, à charge ensuite pour cet assureur de se retourner contre le responsable des désordres.

C'est une assurance de pré-financement. **Elle vous permet d'être remboursé sans avoir à attendre qu'un tribunal se soit prononcé sur la responsabilité de chaque professionnel !**

L'assurance Dommage Ouvrage prend effet au terme de la garantie de parfait achèvement (soit 1 an après la date de la réception des travaux) et expire en même temps que la garantie décennale.

Suite aux abus effectués par certains maîtres d'ouvrages (qui n'ont pas hésité à faire appel à leur assurance pour une simple fuite de robinet), le prix de cette assurance a flambé au cours de ces dernières années et de moins en moins de compagnies proposent ce produit aux particuliers. Compter au minimum 3000 à 4000 Euros (fonction du prix de la maison).

Couvertures

Idem garantie décennale (par définition :)

En pratique

L'assurance Dommage Ouvrage doit être souscrite avant l'ouverture du chantier. Commencez les recherches 3 mois avant la date d'ouverture du chantier.

Si aucun assureur n'a répondu positivement à votre demande de Dommage-Ouvrage dans les 45 jours (ou a fixé des prix qui vous semblent volontairement exorbitants), saisissez le Bureau Central de Tarification (BCT, 11, rue de la Rochefoucault, 75424 Paris Cedex 9) en lui adressant un dossier complet. Le BCT imposera un assureur de vous prendre en charge à un tarif qu'il aura fixé.

Certains entrepreneurs ou constructeurs peuvent se charger pour votre compte de souscrire une "D.O." auprès de la compagnie qui les assurent au titre de la garantie décennale.

Mais dans ce cas, l'assureur est à la fois « juge et partie » car il devra défendre à la fois le constructeur et son client.

Des sanctions pénales sont prévues en cas de manquement à cette obligation, sauf à l'égard de la personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint. Néanmoins ces personnes s'exposent :

- à devoir attendre l'aboutissement d'un recours contre les constructeurs pour obtenir réparation des dommages;
- à être personnellement mises en causes en cas de vente de la construction, pendant la durée de la responsabilité décennale.

Deux remarques s'imposent d'elles mêmes :

- cette assurance se superpose à celles des intervenants
- le législateur laisse clairement aux particuliers le choix de ne pas souscrire la D.O.

Dans la pratique, lorsque la D.O. a été souscrite, on s'aperçoit lors d'un sinistre que les assurances en présence (D.O. et décennale) se renvoient l'obligation de garantie et rendent plus difficile le règlement.

En l'absence de D.O. dans l'éventualité d'un sinistre grave, il est évident que les assureurs en décennale ne prendront pas le risque de ne pas reconnaître leur couverture.

Quant à la revente, nous avons observé que notaires et acheteurs sont autant satisfaits de disposer des attestations d'assurance des entreprises et de l'architecte que d'une D.O. dont on peut douter de l'intervention.

Choix du Terrain à bâtir

C'est l'étape numéro 1 une fois le choix du financement effectué. Lors de votre visite aux professionnels de la construction, leur première question devrait être : "Avez-vous choisi un terrain ?"

Les caractéristiques du terrain sont les pré-requis indispensables **avant** l'établissement du plan de la maison.

Inutile de rêver, le terrain idéal n'existe pas. Les pages qui suivent vous permettront d'établir vos critères afin de rechercher le meilleur compromis, en fonction de vos contraintes.

Comment chercher un terrain ?

- par petites annonces (journaux gratuits, périodiques spécialisés)
- par les revues spécialisées dans l'immobilier (généralement à caractère régional, comme l'Indicateur Bertrand en Ile de France). Ces revues sont en général éditées annuellement et concernent les grosses agglomérations.
- par l'intermédiaire d'un notaire
- par les agents immobiliers
- par les mairies
- en contactant les lotisseurs (liste dans pages jaunes)
- par le minitel du [Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs](#) (ou 3615 FNPC)
- en se promenant dans les zones qui vous intéressent.
- par les géomètres experts
- par internet ... rien de très concluant :-)

Suivez le guide

Un double vitrage d'aujourd'hui est trois fois plus isolant qu'en 1995 ... à condition de choisir le bon.

Les Questions à se poser avant l'achat d'un terrain

Suivez le guide

Un chauffage pas cher à l'achat le sera sans doute à l'utilisation
Pour que notre chauffage d'appoint ne devienne pas un mauvais chauffage principal...

Le prix, les frais

- le prix indiqué est-il HT ou TTC ?
- quelle est la valeur des taxes additionnelles :
 - TRE (taxe de raccordement aux réseaux)
 - TLE (taxe locale d'équipement : dépend de la SHON et du type d'emprunt contracté)
- quelles seront les valeurs probables des taxes foncières et d'habitation (dépend de la commune et de la SHON : demander à un éventuel futur voisin possédant une maison de caractéristiques semblables à celles de votre projet) ?
- quelle est la durée d'exonération de l'impôt foncier ? (dépend de la commune, et du type de prêt ...)

Vous pouvez trouver un certain nombre de ces renseignements sur taxe.com

Les caractéristiques du terrain

- quelle est la surface du lot, est-il borné ?
- quelle est la superficie constructible (COS) ?
- quelle est la valeur maximale de la [SHON](#) ? (doit être mentionnée dans l'acte de vente)
- le vendeur ou le lotisseur a-t-il effectué des études géologiques du sous-sol ?
- le terrain a-t-il un raccordement au gaz naturel (très gros avantage du point de vue du chauffage) ?

Les servitudes et autres réglementations applicables

- quelles sont les [servitudes de droit public](#) mentionnées dans le PLU (plan local d'urbanisme ex-POS) ou le certificat d'urbanisme :
 - réglementations sur hauteurs, forme et aspect extérieur des constructions [forme de la toiture, couleurs et matériaux des murs extérieurs voire matériaux des menuiseries extérieures...]
 - COS
 - alignements de façades,
 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, autres constructions, voies routières, ferrées ou cours d'eau (p.ex. distance de 50m pour autoroute, 35m pour R.N., ...)
 - dispositions à prendre pour le stationnement des véhicules,
 - plantations minimales à réaliser,
 - passage de canalisations de gaz, d'eau potable, de lignes électriques ,
 - etc.
- quelles sont les servitudes éventuelles de droit privé ? réglementations sur :
 - règles de mitoyenneté : distances à respecter pour pratiquer des ouvertures par rapport aux constructions voisines,
 - clôtures,
 - murs mitoyens,
 - plantations le long des limites séparatives (en général, éloignement de 50 cm de la limite pour les végétaux de moins de 2m de haut, et de 2m de la limite pour les végétaux de + de 2m de haut),
 - droit de passage (le propriétaire d'un terrain voisin n'ayant pas d'accès sur la voie publique peut exiger un droit de passage sur la propriété voisine)

- y a-t-il des réglementations complémentaires propres au lotissement quant aux constructions ?
- y a-t-il des contraintes sur la construction dûes à la proximité d'un bâtiment ou d'un site classé (**Bâtiments de France**) ?
- le lotisseur a-t-il obtenu le certificat administratif permettant la vente du terrain et l'instruction et la délivrance du permis de construire ?
- y a-t-il un cahier des charges destiné à régir les rapports entre co-lotis (p.ex. : entretien des constructions, séchage du linge, animaux, lutte contre le bruit [tondeuses à gazon !], réglementation sur aménagements des jardins [jardin potager], ...)
- les espaces communs du lotissement sont-ils privatifs (gérés par une association des co-lotis) ou bien sont-ils pris en charge par la commune ?

Influences indirectes du terrain sur le coût de la construction

Certaines caractéristiques du terrain doivent être prises en compte car elles peuvent entraîner des surcoûts importants pour votre construction, en particulier :

- La longueur de l'allée d'accès
- La longueur des branchements pour l'accès aux réseaux (électricité, eau, gaz, téléphone, eaux usées)
- La nature du sous-sol
- La longueur des clôtures
- La pente du terrain :
Le coût de la construction peut se trouver augmenter de 10 à 20% uniquement à cause de la forte pente d'un terrain notamment à cause du soubassement (nécessité de vide sanitaire, ou de sous-sol, augmentation de la hauteur des murs sur la partie basse de la maison) et des aménagements de mise en forme du terrain.

Suivez le guide

Un double vitrage d'aujourd'hui est trois fois plus isolant qu'en 1995 ... à condition de choisir le bon.