

Choisir le contrat de construction adapté.

# Bien gérer sa construction

VOILÀ. VOUS AVEZ TROUVÉ VOTRE TERRAIN. VOUS ALLEZ MAINTENANT FAIRE BÂTIR VOTRE MAISON. LÉGALEMENT, VOUS ÊTES TENU DE PASSER UN CONTRAT DONT LE RÉGIME JURIDIQUE DÉPEND DE L'ÉTENDUE DE LA MISSION QUE VOUS CONFIEZ À VOTRE CONSTRUCTEUR. C'EST UN ACTE OBLIGATOIRE QUI VOUS ENGAGE RÉCIPROQUEMENT ET QUI DÉCRIT COMMENT VA SE RÉALISER VOTRE PROJET. RAISON DE PLUS POUR S'Y ARRÊTER ET ÊTRE SÛR DE BIEN LE COMPRENDRE.

## LE CONTRAT DE CONSTRUCTION AVEC FOURNITURE DE PLAN

Il s'agit du contrat que vous signerez si vous choisissez de vous adresser à un constructeur de maisons individuelles qui vous fournit le plan de votre maison et va construire celle-ci en totalité. C'est un contrat réglementé par la loi Besson. Pour vous, c'est la certitude de profiter d'un maximum de garanties.

### ▶ LA DÉFINITION EXACTE DES TRAVAUX PRÉVUS

Votre contrat doit indiquer avec précision le descriptif du terrain (adresse, surface, références cadastrales, origine de propriété, permis de construire) ainsi que tous les travaux à réaliser pour la livraison de votre maison. Cela comprend la construction, son adaptation au sol, les équipements extérieurs et intérieurs, les raccordements aux réseaux

extérieurs (eau, électricité, téléphone, etc.) avec une notice descriptive et un plan précisant les cotes utiles et les surfaces. Ces informations doivent être complètes et préciser, le cas échéant, les travaux non pris en charge par le constructeur et que vous souhaitez réaliser vous-même.

### ▶ UN COÛT GLOBAL DÉFINI À L'AVANCE

Le prix global, forfaitaire et définitif\*, toutes taxes comprises, constitue l'engagement du constructeur sur le coût de la construction. Il doit inclure le prix du plan, les frais éventuels d'étude du terrain, les garanties de livraison et éventuellement de remboursement. Il doit aussi indiquer, le cas échéant, le coût des travaux non réalisés par le constructeur et que vous prendrez en charge directement.

\*Avec révision réglementée du prix en fonction des variations d'un indice officiel de la construction, tous corps de métiers confondus, le BTO1.

## BIEN GÉRER SA CONSTRUCTION

### ▶ L'ÉCHELONNEMENT LÉGAL DE VOS VERSEMENTS

Il est fixé par la loi à l'aide d'une échelle très précise :

EXEMPLE POUR UNE MAISON D'UN MONTANT DE 100 000 €		
Étapes de la construction	Versement en pourcentage	Versement en euros
ouverture du chantier	15 %	15 000 €
achèvement des fondations	10 %	10 000 €
achèvement des murs	15 %	15 000 €
mise hors d'eau	20 %	20 000 €
achèvement des cloisons et hors d'air	15 %	15 000 €
l'achèvement des équipements (plomberie, menuiserie, chauffage)	20 %	20 000 €
la livraison	5 % soit le solde	5 000 €
TOTAL	100 %	100 000 €

La loi précise que l'établissement de crédit doit être vigilant sur les demandes de versements et obtenir votre accord écrit avant chaque versement.

### ▶ BLOCAGE ET REMBOURSEMENT ÉVENTUEL DE VOTRE DÉPÔT DE GARANTIE

Si votre constructeur a souscrit une garantie de remboursement, vous pouvez être amené à verser un dépôt de garantie avant la date d'ouverture du chantier, au maximum 5 % du prix de la construction à la signature du contrat et 5 % à la délivrance du permis de construire. Cette garantie de remboursement vous donne alors la certitude d'être remboursé en cas de défaillance du constructeur ou de non réalisation d'une condition suspensive, non ouverture du chantier à la date convenue ou encore rétractation de votre part dans les sept jours après réception de votre contrat.

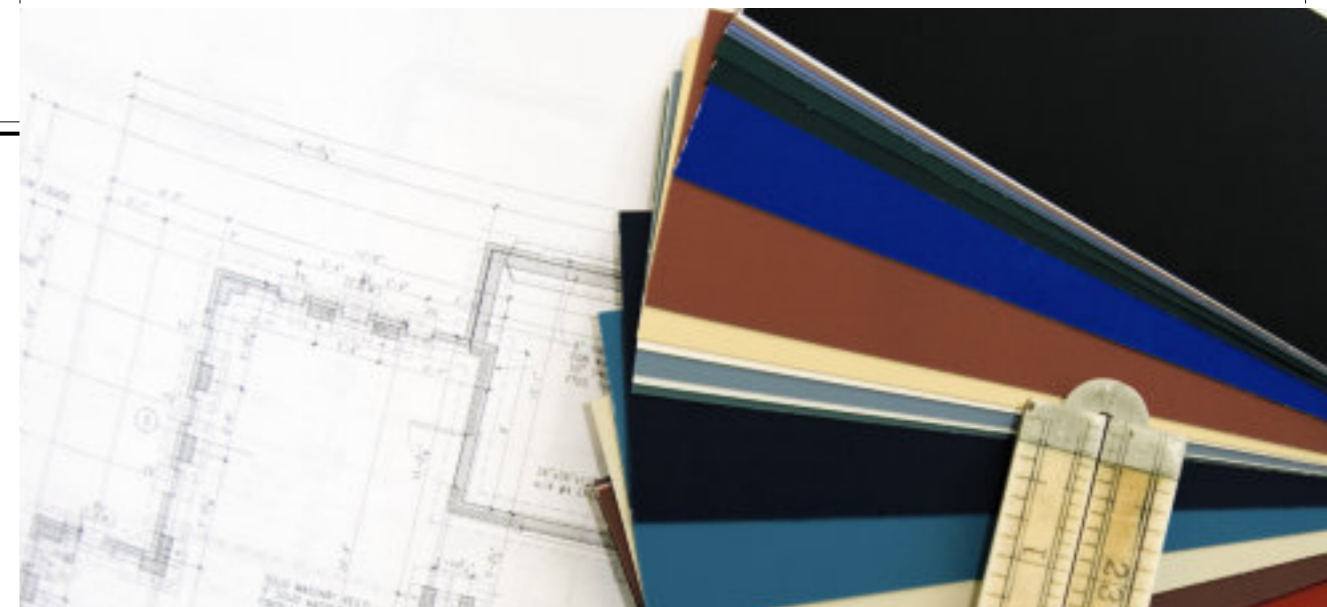
Si votre constructeur n'a pas souscrit de garantie de remboursement, vous pouvez néanmoins être tenu de verser, au stade de la signature du contrat, un dépôt de garantie qui ne peut excéder 3 % du prix de la construction. Vos fonds sont alors bloqués auprès d'un établissement habilité (banque, société de caution mutuelle) jusqu'à la levée des conditions suspensives prévues dans le contrat (obtention du permis de construire, du prêt, etc.).

### ▶ LES INDEMNITÉS PRÉVUES EN CAS DE RETARD

Votre contrat prévoit des délais de réalisation de la construction, fixés à partir de la date d'ouverture du chantier. En cas de non respect de ces délais, les indemnités ne peuvent être inférieures à 1/3000<sup>e</sup> du prix convenu par jour de retard. Les seules dérogations possibles sont les intempéries, la force majeure ou encore un cas fortuit, par exemple un vice de matériel.

### ▶ VOTRE GARANTIE DE LIVRAISON

Pour être absolument sûr d'être livré de la maison que vous avez souhaitée, vous disposez d'une caution fournie par un garant (une société d'assurance ou un établissement de crédit). Elle vous donne la garantie, dès la date d'ouverture du chantier et jusqu'à la date de déclaration d'achèvement des travaux, que vous serez parfaitement protégé contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus, au prix et dans les délais convenus.



Si une défaillance du constructeur est reconnue, son garant doit prendre en charge :

- la poursuite des travaux en vous laissant la liberté de les achever vous-même, si vous le voulez, avec l'entreprise de votre choix ;
- les dépassements éventuels de prix pour les travaux nécessaires à l'achèvement de la construction (sous réserve d'une franchise de 5 %) ;
- les pénalités de retard à la charge du constructeur à compter du 30<sup>e</sup> jour après la date de fin prévue des travaux.

### ▶ LA CONDITION SUSPENSIVE LIÉE À L'OBTENTION DE VOTRE PRÊT

Votre contrat de construction précise que, si vous n'obtenez pas votre crédit, vous avez la possibilité de vous dégager de vos obligations et de récupérer les fonds que vous avez déjà versés. Retenez bien que la nature précise et le montant exact du prêt doivent figurer au contrat. Celui-ci peut aussi inclure d'autres conditions suspensives concernant l'obtention :

- du terrain ;
- du permis de construire ;
- de la garantie de livraison ;
- de la garantie de remboursement si nécessaire ;
- des autorisations administratives si nécessaire.

### ▶ LES GARANTIES ET ASSURANCES EN CAS DE DOMMAGES

Plusieurs garanties et assurances rendues obligatoires par la loi figurent dans votre contrat (cf pages 18 et 19). Il s'agit de :

- la garantie décennale ;
- l'assurance dommage-ouvrage ;
- la garantie de parfait achèvement ;
- la garantie de bon fonctionnement ;
- l'assurance de responsabilité des professionnels.

### ▶ LA POSSIBILITÉ DE VOUS RÉTRACTER SOUS 7 JOURS

À compter de la réception du contrat de construction par lettre recommandée avec AR, vous disposez d'un délai de 7 jours pour vous rétracter. Il vous laisse le temps de réfléchir à votre engagement et de revenir dessus si vous le souhaitez.

### ▶ LES ANNEXES OBLIGATOIRES À VOTRE CONTRAT

Différents documents doivent obligatoirement être associés à votre contrat :

- la notice descriptive, avec chiffrage des travaux réservés et acceptation manuscrite de ce coût par vous-même ;
- les plans ;
- l'attestation de garantie de livraison ;
- l'attestation de garantie de remboursement si nécessaire ;
- votre permis de construire ou votre demande ;
- la notice d'information qui vous explique vos droits et obligations.

## BIEN GÉRER SA CONSTRUCTION

### LE CONTRAT DE CONSTRUCTION SANS FOURNITURE DE PLAN

**C'est le contrat que vous passerez avec une entreprise si vous la chargez de l'ensemble de la construction sans en fournir le plan, ou avec plusieurs entreprises si l'une d'elles se charge au moins des travaux de gros oeuvre, de mise hors d'eau et hors d'air. Il est aussi réglementé par la loi Besson.**

#### UN CONTRAT CONÇU POUR VOUS PROTÉGER

Afin d'assurer votre protection, la loi définit le contrat de construction sans fourniture de plan. Elle fixe ainsi toute une liste d'éléments importants que ce contrat doit obligatoirement comporter. Pour vous, c'est une garantie essentielle dans vos relations avec les intervenants et pour une construction conforme à votre demande.

#### LES ÉLÉMENTS QU'IL PREND EN COMPTE

Voici les principaux points que votre contrat doit détailler :

- le descriptif du terrain et son bornage ;
- le prix forfaitaire et définitif (avec éventuellement une clause de révision) portant uniquement sur les travaux réalisés par le constructeur, sans référence au prix des travaux dont vous pourriez vous charger directement ;
- l'échelonnement des paiements déterminé librement par les signataires, sans pourcentage minimum, le solde du prix (5 %) étant versé à l'achèvement des travaux ;
- les délais de construction assortis de pénalités en cas de retard de livraison, celles-ci ne pouvant pas être inférieures à 1/3000<sup>e</sup> du prix par jour de retard ;
- la réception des travaux par laquelle vous déclarez accepter l'ouvrage réalisé, avec la possibilité de vous faire assister par un professionnel de la construction ;
- la garantie de livraison (délivrée par un assureur ou un établissement de crédit garant, distinct du constructeur) vous donnant l'assurance absolue que vos travaux seront effectivement réalisés, même en cas de faillite du constructeur ;

- les garanties vous protégeant en cas de dommages subis par la maison : garantie décennale, assurance dommage-ouvrage, garantie de parfait achèvement, garantie de bon fonctionnement et assurance de responsabilité des professionnels (voir pages 18 et 19) ;
- la condition suspensive liée à l'obtention de votre prêt pour financer la construction, vous permettant de vous dégager de vos obligations si vous ne l'obtenez pas (voir page 13) ;
- le délai de rétractation de 7 jours à compter de la réception du contrat par lettre recommandée avec AR qui vous laisse le temps de réfléchir et de revenir, si vous le souhaitez, sur votre engagement (voir page 13) ;
- les annexes :
  - la notice descriptive sur les travaux de gros oeuvre et de mise hors d'eau et hors d'air ;
  - l'attestation de garantie de livraison ;
  - la notice d'information vous expliquant vos droits et obligations.

### LE CONTRAT D'ENTREPRISE LOT PAR LOT

**Il correspond au cas où vous faites appel à plusieurs entreprises représentant différents corps de métier, et à condition qu'aucune ne prenne en charge la totalité des travaux de mise hors d'eau et hors d'air. Il n'est pas soumis à une réglementation spécifique.**

#### UN CONTRAT PAR PROFESSIONNEL

Le contrat d'entreprise lot par lot n'est pas un contrat unique, mais une succession de contrats séparés. C'est pourquoi il n'est pas soumis à une réglementation précise. Concrètement, vous allez travailler et donc signer un contrat avec chaque professionnel : architecte, bureau technique, maçon, électricien, plombier, peintre, etc. À vous d'être vigilant avec chacun d'eux et de bien définir leurs missions.

#### L'ÉTENDUE DE L'INTERVENTION DE L'ARCHITECTE

Vous êtes libre de confier à l'architecte une mission pleine ou une mission partielle. A vous de décider ce dont il va s'occuper.

Il peut :

- concevoir vos projets de travaux de construction, vos plans, vos devis ;
- prendre en charge vos appels d'offres aux sous-traitants, la coordination de vos travaux, le suivi de votre chantier, la réception de vos travaux ;
- garantir la bonne exécution des contrats, le respect de la réglementation, la qualité de l'ouvrage accompli.



### À SAVOIR

**Vous devez obligatoirement faire appel à un architecte si votre construction présente une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) égale ou supérieure à 170 m<sup>2</sup>.**

