

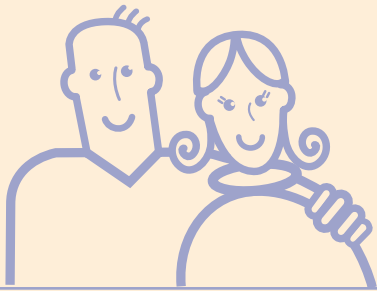
# Vous



# CONSTRUISEZ UNE MAISON



# Vous désirez faire construire une maison sur un terrain qui vous appartient



Plusieurs solutions sont possibles selon l'étendue de la mission que vous confiez au professionnel que vous choisissez : constructeur, architecte, maître d'œuvre, entrepreneur(s).

## L'ADIL VOUS CONSEILLE

A chacune correspond un cadre juridique précis qui détermine votre rôle, vos garanties, vos droits et obligations, ainsi que ceux des professionnels.

Avant de signer un contrat pour la construction de votre maison, vous devez être propriétaire d'un terrain (ou titulaire d'une promesse de vente sur ce terrain).

Quand le constructeur vous vend ou vous procure directement le terrain et la maison, c'est une "vente d'immeuble à construire".

Vous signez alors un contrat de vente en l'état futur d'achèvement, non traité dans cette brochure.



■	<b>Plusieurs situations possibles</b>	<a href="#"><u>page 2</u></a>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Un professionnel vous fournit le plan</li><li>• Vous fournissez le plan</li></ul>	
■	<b>Le choix du contrat</b>	<a href="#"><u>page 4</u></a>
■	<b>Avant de vous engager</b>	<a href="#"><u>page 6</u></a>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le montage financier de l'opération</li><li>• Le choix du terrain</li><li>• La sélection des professionnels</li><li>• La demande de permis de construire</li></ul>	
■	<b>Contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan</b>	<a href="#"><u>page 11</u></a>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Délai de rétractation</li><li>• Ce que le contrat doit obligatoirement contenir</li><li>• Les clauses à proscrire du contrat</li><li>• Les clauses facultatives</li><li>• Les modifications du contrat</li></ul>	
■	<b>Contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture de plan</b>	<a href="#"><u>page 19</u></a>
■	<b>Contrat de maîtrise d'œuvre</b>	<a href="#"><u>page 20</u></a>
■	<b>Contrat d'entreprise ou marché de travaux</b>	<a href="#"><u>page 23</u></a>
■	<b>Les assurances de la construction</b>	<a href="#"><u>page 25</u></a>
■	<b>Le déroulement des travaux</b>	<a href="#"><u>page 28</u></a>
■	<b>La réception</b>	<a href="#"><u>page 31</u></a>
■	<b>Vos recours après la réception</b>	<a href="#"><u>page 35</u></a>
■	<b>Adresse utiles</b>	<a href="#"><u>page 37</u></a>

# Plusieurs situations possibles

## Un professionnel vous fournit le plan

**L**e constructeur vous fournit le plan et se charge de la construction pour un prix convenu

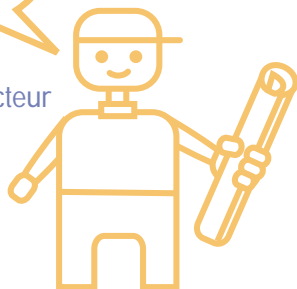
■ Vous signez avec lui un **“contrat de construction d’une maison individuelle avec fourniture de plan”**. Le constructeur peut, si vous le souhaitez, réaliser les démarches et formalités annexes, notamment celles relatives au permis de construire.

└ C’est le contrat qui prévoit le plus de garanties.

Vous signez un seul contrat

Je m'occupe de tout

1 Constructeur



**U**n maître d’œuvre ou un architecte vous fournit le plan ; il élabore avec vous un projet pour un montant approximatif ; selon la mission que vous lui confiez, il vous aide à sélectionner les entreprises qui effectueront les travaux et assure leur coordination

■ Vous signez un **“contrat de maîtrise d’œuvre”** avec un professionnel qui peut être un maître d’œuvre, un bureau d’études, un économiste de la construction ou un architecte ; dans ce dernier cas, vous signez un contrat d’architecte.

■ Vous signez également un **“contrat d’entreprise”** ou marché de travaux, avec chaque corps de métier (maçon, couvreur, plombier, électricien...) pour une tâche déterminée.

└ Ces contrats sont très peu réglementés et nécessitent donc de votre part une vigilance particulière.

Je coordonne

1 Maître d’œuvre

Vous signez plusieurs contrats

Plusieurs corps de métiers



# Plusieurs situations possibles

## Vous fournissez le plan

**Q**ue le plan soit élaboré par un architecte ou tout autre professionnel ou par vous-même...

### Plusieurs hypothèses sont possibles

■ Si **une seule entreprise** se charge de l'ensemble de la construction : vous signez avec elle un **"contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture de plan"**.

■ Si **plusieurs entreprises** interviennent pour la construction : vous signez un **"contrat d'entreprise" ou marché de travaux**, avec chaque corps de métier (maçon, couvreur, plombier, électricien...) pour une tâche déterminée.

■ Si **un maître d'œuvre** à qui vous avez fourni le plan, se charge de la coordination des travaux : vous signez un **"contrat de maîtrise d'œuvre"** et des **"contrats d'entreprise" ou marchés de travaux** avec chaque corps de métier (maçon, couvreur, plombier, électricien...) pour une tâche déterminée et le cas échéant, un **"contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture de plan"** avec l'entreprise principale.

Le contrat d'entreprise est très peu réglementé et nécessite donc de votre part une vigilance particulière.

Si toutefois **une entreprise principale** se charge au moins des travaux de gros-œuvre, de hors d'eau et hors d'air (murs, toiture, pose des huisseries et vitres) : vous signez avec elle un **"contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture de plan"**.



2 Contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture de plan

3 Contrat de maîtrise d'œuvre

4 Contrat d'entreprise ou marché de travaux

## Le choix du contrat

**V**ous êtes le maître de l'ouvrage, c'est-à-dire celui pour qui l'opération est réalisée et qui la finance. Votre implication et vos garanties seront différentes suivant le contrat signé ; le rôle et les obligations des professionnels ne seront pas les mêmes non plus.



Votre interlocuteur vous propose un contrat. Avant de le signer, demandez un exemplaire et réservez-vous un délai de réflexion suffisant, pendant lequel vous pourrez examiner son contenu, apprécier ses conséquences et prendre conseil auprès d'une ADIL. N'oubliez pas que toute signature de document constitue un engagement.

Ne versez aucune somme d'argent au professionnel, à l'entreprise ou au constructeur, pour quelque motif que ce soit, avant la signature du contrat.



### NE CONFONDEZ PAS...

#### MAÎTRE D'ŒUVRE et CONSTRUCTEUR

Vous devez signer un **contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan** et non pas un **contrat de maîtrise d'œuvre**

- lorsque le même professionnel se charge du plan et d'une partie ou de l'ensemble des travaux de construction de la maison ;
- lorsque le professionnel vous fournit le plan et traite directement avec les entreprises ou vous impose le choix de telle ou telle entreprise.



#### SI VOUS FOURNISSEZ LE PLAN

Attention la réalisation du plan détermine la réussite de votre projet et nécessite des compétences. Vous ne devez pas utiliser un plan sans l'accord de son auteur. Celui-ci pourrait vous réclamer des honoraires.

Le contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan par le constructeur

<b>Votre interlocuteur</b>	Un professionnel unique : un constructeur de maisons individuelles
<b>Le contrat</b>	Contrat obligatoirement écrit dont le contenu est spécifiquement réglementé
<b>Délai de rétractation</b> 🕒 Profitez de ce délai pour faire vérifier le contenu de votre contrat	Vous bénéficiez d'un délai de sept jours pour revenir éventuellement sur votre engagement
<b>Les pièces annexées au contrat</b>	-Plan de la maison et notice descriptive réglementée -Notice d'information conforme à un modèle type -Attestation de la garantie de remboursement si le constructeur exige des paiements avant l'ouverture du chantier
<b>Les pièces qui doivent être fournies au plus tard à l'ouverture du chantier</b>	-Attestation de la garantie de livraison -Attestation de l'assurance dommages-ouvrage -Permis de construire
<b>Le prix</b>	Prix global, forfaitaire, définitif et éventuellement révisable selon les conditions prévues au contrat
<b>La révision du prix</b>	Deux options possibles prévues dans le contrat : -révision sur la base de la totalité de la variation de l'indice BT 01 pendant une période limitée, -ou révision à chaque paiement sur la base de 70 % de la variation de l'indice BT 01 pendant une période plus longue
<b>Le versement du prix</b>	Comptes versés selon l'avancement des travaux et suivant un échéancier précis et réglementé. Pour tout règlement direct au constructeur par votre prêteur, vous devez fournir un accord écrit, à chaque échéance
<b>Les garanties exigées par la loi</b>	-Garantie de livraison à prix et délais convenus, délivrée par un établissement de crédit ou d'assurance agréé -Garantie de remboursement ou consignation du dépôt de garantie -Protection de l'emprunteur -Pénalités de retard dans la livraison -Garantie décennale -Consignation d'une partie du prix en cas de réserves à la réception
<b>Assurance dommages-ouvrage</b>	Vous devez souscrire une assurance dommages-ouvrage
<b>Les garanties que vous avez intérêt à demander dans le contrat</b>	

## Le choix du contrat

2

3

4

	Le contrat de construction d'une maison individuelle <u>sans</u> fourniture de plan	Le contrat de maîtrise d'œuvre	Le contrat d'entreprise ou marché de travaux
<b>Votre interlocuteur</b>	Un entrepreneur qui se charge au moins du gros-œuvre, du hors d'eau et du hors d'air	Un maître d'œuvre, architecte, bureau d'études et par ailleurs plusieurs corps de métiers	Plusieurs corps de métiers et éventuellement, un bureau d'études ou un architecte
<b>Le contrat</b>	Contrat écrit dont le contenu est partiellement réglementé	Non spécifiquement réglementé, son contenu dépend de ce que vous négociez avec votre interlocuteur et de la mission que vous lui confiez. Exigez un contrat écrit	Non spécifiquement réglementé, son contenu dépend de ce que vous avez négocié avec vos interlocuteurs. Exigez un contrat écrit
<b>Délai de rétractation</b> 🕒 Profitez de ce délai pour faire vérifier le contenu de votre contrat	Vous bénéficiez d'un délai de sept jours pour revenir éventuellement sur votre engagement	Pour en bénéficier, il faut qu'il soit prévu dans votre contrat	Non prévu par la loi : engagement définitif
<b>Les pièces annexées au contrat</b>	-Notice d'information -Notice descriptive -Plan des travaux, s'il a été établi	Plan de la maison	Un devis descriptif estimatif pour chaque corps de métier. Attention à ce que tous les travaux y figurent bien
<b>Les pièces qui doivent être fournies au plus tard à l'ouverture du chantier</b>	-Attestation de la garantie de livraison -Attestation de l'assurance dommages-ouvrage -Permis de construire	_____	_____
<b>Le prix</b>	Prix forfaitaire et définitif et éventuellement révisable selon les conditions prévues au contrat	Le montant des honoraires du maître d'œuvre est fixé librement, soit au forfait, soit en % du montant des travaux. Préciser également l'enveloppe financière de l'opération	Il est de votre intérêt que le prix soit stipulé forfaitaire. Il peut être révisé selon les conditions prévues au contrat
<b>La révision du prix</b>	A négocier avec l'entreprise : il est obligatoire toutefois de se référer à un indice en relation avec l'objet de la convention ou l'activité de l'une des parties	_____	A négocier selon l'indice que vous avez choisi en accord avec l'entreprise et aux dates prévues par le contrat
<b>Le versement du prix</b>	Librement négocié en fonction de l'avancement des travaux prévu au contrat	Acomptes librement négociés et versés aux dates prévues par le contrat	Acomptes librement négociés et versés aux dates prévues par le contrat. Votre intérêt est de fixer les versements en fonction de l'état d'avancement des travaux
<b>Les garanties exigées par la loi</b>	-Garantie de livraison à prix et délais convenus délivrée par un établissement de crédit ou d'assurance agréé -Protection de l'emprunteur -Garantie décennale -Pénalités de retard lorsque l'entreprise n'exécute pas les travaux dans les délais convenus	-Protection de l'emprunteur -Garantie décennale	-Protection de l'emprunteur -Garantie décennale
<b>Assurance dommages-ouvrage</b>	Vous devez souscrire une assurance dommages-ouvrage	Vous devez souscrire une assurance dommages-ouvrage	Vous devez souscrire une assurance dommages-ouvrage
<b>Les garanties que vous avez intérêt à demander dans le contrat</b>	Consignation des sommes versées avant l'ouverture du chantier	Planning d'exécution des travaux	-Consignation d'une partie du prix en cas de mauvaise exécution des travaux -Planning d'exécution des travaux avec pénalités de retard si l'entreprise n'exécute pas les travaux dans les délais convenus



Contrat de construction  
de maison individuelle  
ou  
Contrat de maîtrise d'œuvre  
...des garanties différentes...

■ Avec le maître d'œuvre qui conçoit une maison totalement personnalisée à partir de vos souhaits et de vos possibilités mais qui ne se charge pas de la construction

- vous signez un contrat non réglementé : il vous faut donc être particulièrement vigilant pour sa rédaction ;
- vous traitez, par ailleurs, avec plusieurs corps de métiers avec lesquels vous signez des contrats d'entreprise distincts ;
- le coût définitif du projet n'est connu que lorsque tous les contrats d'entreprise sont signés. Vous avez donc intérêt à prévoir une marge de sécurité dans votre plan de financement.

■ Avec le constructeur de maison individuelle qui vous construit une maison dont le plan (établi par lui-même) et le prix sont définis le jour de la signature du contrat

- vous n'avez qu'un seul interlocuteur avec lequel vous signez un contrat de construction de maison individuelle, strictement réglementé et dont le contenu protecteur pour vous, est contrôlé par votre banquier ;
- vous bénéficiez d'un délai de rétractation de sept jours pour renoncer, le cas échéant, au contrat ;
- le coût de la construction est connu dès la signature du contrat et garanti par le constructeur ;
- *et très important* : le constructeur doit vous apporter une garantie de livraison qui vous assure l'achèvement des travaux dans les délais et au prix convenus.

# Avant de vous engager étudiez votre projet...

## ▶ LE MONTAGE FINANCIER DE L'OPÉRATION GLOBALE (ACHAT DU TERRAIN ET CONSTRUCTION)

*Avant toute décision, consultez l'ADIL/Centre d'Information sur l'Habitat le plus proche de chez vous. Il vous aidera à établir le plan de financement le mieux adapté à votre projet et à votre budget. Il vous indiquera les démarches utiles.*

■ **Ne négligez pas la qualité de votre projet et son impact sur l'environnement** : conception, implantation, choix des matériaux et mode de chauffage adapté aux conditions climatiques de la région... les dépenses de fonctionnement et d'entretien de la maison en dépendront.

L'établissement du plan est déterminant pour la réussite de votre projet : vous avez intérêt à le confier à un professionnel, un architecte, par exemple.

Le recours à un architecte ou un agréé en architecture pour l'établissement du plan est obligatoire si la superficie de plancher hors œuvre nette de la construction excède 170 m<sup>2</sup>.

*La superficie du plancher hors œuvre nette est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, diminuée des superficies occupées par les combles et les sous-sols non aménageables, les toitures-terrasses, les balcons, les loggias, le stationnement des véhicules, les installations techniques (chaufferie).*

En tout état de cause vous avez intérêt à consulter le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement), s'il en existe un dans votre département. Il vous conseillera gratuitement sur votre projet avant le dépôt du permis de construire : qualité architecturale, aspect extérieur, intégration dans le paysage, règles d'urbanisme applicables, adaptation à vos besoins, isolation thermique et phonique.

■ **Ne sous-estimez pas le coût de l'équipement et de l'aménagement intérieur de la maison**, notamment si vous avez choisi une maison "prête à équiper" pour laquelle le constructeur ne s'engage à réaliser que le gros-œuvre, la couverture et la fermeture de votre construction. Il vous faut installer le reste : plomberie, sanitaires, chauffage...

Attention à ne pas faire de fausses économies en vous réservant trop de travaux ou en sacrifiant la qualité du projet.

# Avant de vous engager étudiez votre projet...

Des frais s'ajoutent au coût du terrain et de la construction ...

■ **L'assurance dommages-ouvrage** : vous devez dans tous les cas, la souscrire avant l'ouverture du chantier, à moins que le constructeur ne l'ait souscrite en votre nom. **Ne faites pas l'économie de cette assurance indispensable** (voir page 25)

■ **La taxe locale d'équipement** et le cas échéant, la participation pour le financement des voies nouvelles et réseaux, la taxe départementale pour le financement du CAUE, la taxe départementale des espaces naturels sensibles...

■ **Les frais de raccordement** à partir de la limite du terrain aux réseaux divers (eau, électricité, gaz, tout-à-l'égout, téléphone), **les branchements** de ces mêmes réseaux entre la limite du terrain et la maison (*en cas de contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan* : ces derniers sont compris dans le prix ou chiffrés si vous vous les réservez).

Si le contrat prévoit que vous vous chargez des démarches (ouverture du compteur d'eau, par exemple) et travaux d'accès au chantier, faites chiffrer leur coût.

*En fonction de la situation du terrain (hors lotissement ou dans un lotissement) et de la nature du contrat pour construire la maison, certains frais peuvent être inclus dans le prix : dans tous les cas, vérifiez ce qu'il vous en coûtera.*

■ **L'assurance habitation et les impôts locaux** (taxe foncière, taxe d'habitation, ordures ménagères, taxe spéciale d'équipement dans certaines régions), payables chaque année.

Le prix de la maison est, dans la plupart des cas, indexé et révisable à certaines dates du contrat.

Les délais écoulés entre le commencement des travaux et votre entrée dans les lieux peuvent entraîner des doubles charges : loyers et premiers remboursements d'emprunts, impôts...

Les dépenses de fonctionnement du logement vous incombent : chauffage, électricité, entretien... intégrez toutes ces charges dans votre budget prévisionnel.

## LE CHOIX DU TERRAIN

*Vous ne devez vous engager dans la construction d'une maison, que si vous êtes propriétaire du terrain, ou au minimum si vous avez déjà signé une promesse ou un compromis de vente sur ce terrain. Ne signez pas l'avant-contrat pour l'acquisition du terrain tant que vous n'êtes pas décidé à acheter le terrain.*

Le terrain est-il bien situé ?

■ La localisation du terrain déterminera la vie quotidienne de votre famille : est-elle adaptée à votre mode de vie, à vos activités professionnelles, à la scolarité et aux études des enfants ?

Existe-t-il des commerces à proximité ? des établissements scolaires bien desservis ?

Pensez au temps de transports quotidiens et aux surcoûts entraînés par l'éloignement (frais de transports, achat éventuel d'une voiture supplémentaire)...

Choisissez votre terrain en pensant que vous pourriez un jour avoir à le revendre : une bonne localisation facilitera la revente.

■ Avant toute démarche, consultez à la mairie, ou à la Direction Départementale de l'Équipement, le plan local d'urbanisme (ou le plan d'occupation des sols) de la commune, s'il y en a un. Il vous informera sur les projets d'urbanisme.

Le terrain sur lequel vous envisagez de faire construire est-il constructible et viabilisé ?

■ **La construction doit s'adapter au terrain** : informez-vous sur la **nature du sol**, sa configuration, les risques d'inondation, la présence éventuelle d'une carrière, à la mairie ou auprès des voisins, le cas échéant ; vous pouvez aussi contacter le Bureau de Recherches Géologiques et Minières ([www.brgm.fr](http://www.brgm.fr)) ou le service des carrières de votre département et demander à un

## Avant de vous engager, étudiez votre projet...



expert de procéder à une étude du sol ; son coût s'ajoutera au prix de la maison. En cas de sous-sol instable, humidité, pente, présence de roches très dures, un surcoût de la construction sera à prévoir.

■ Y-a-t-il des **servitudes privées** susceptibles de faire obstacle à votre projet : droit de passage, mitoyenneté, servitudes de vue, notamment ?

■ **Si le terrain est situé en dehors d'un lotissement**

■ Déposez une demande de **certificat d'urbanisme**. Délivré gratuitement, il doit indiquer les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété, le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

Il indique également si le bien est ou non concerné par un des droits de préemption (*Code de l'urbanisme : art L.410-1: loi du 13.12.00*).

N'achetez pas le terrain avant d'avoir obtenu à la mairie un certificat d'urbanisme *pré-opérationnel* : il vous indiquera si votre projet est réalisable, au vu des caractéristiques que vous aurez précisées dans votre demande et s'il y a des contraintes architecturales à respecter (forme de la toiture, des fenêtres, couleur des tuiles...).

La demande de certificat d'urbanisme est envoyée ou déposée à la mairie de la commune où se trouve le terrain en quatre exemplaires ; il est délivré sauf dérogations, dans un délai maximum de deux mois ; sa durée de validité est précisée : entre douze et dix-huit mois, prorogable d'un an sous réserve de refaire une demande.

■ Vérifiez non seulement si le terrain est **viabilisé**, c'est-à-dire si les travaux nécessaires à l'implantation de votre maison sont réalisés (alimentation en eau, gaz, électricité, téléphone, évacuation et traitement des matières usées...),

■ mais également dans le cas où le terrain est *raccordé aux réseaux* : quels seront les frais de branchements aux réseaux ? Renseignez-vous à la mairie et faites-vous, le cas échéant, établir un devis par les services concernés.

■ Vérifiez la **surface** et les **limites du terrain** : la superficie et les limites mentionnées au cadastre n'ont qu'une valeur indicative. L'avant-contrat et l'acte de vente doivent préciser si le descriptif du terrain résulte ou non d'un **bornage**. Il s'agit d'une opération effectuée par un géomètre-expert, qui consiste à fixer la limite séparative de deux propriétés contiguës ; le bornage ne vous donne pas la surface mais vous permet de la calculer. En l'absence d'un bornage et en cas d'incertitude sur les limites de propriété, vous avez intérêt à le faire établir ; son coût s'ajoutera à celui du terrain ; vous pourrez néanmoins partager les frais avec vos voisins s'ils sont intéressés au bornage.

■ **Si le terrain est inclus dans un lotissement**

Le terrain est constructible, vous avez la garantie qu'il est viabilisé et raccordé aux réseaux, mais vous devez vérifier que votre projet est possible.

■ Demandez à consulter le **règlement de lotissement** et le **cahier des charges** ou à défaut l'arrêté de lotir pour vous assurer que votre projet est compatible avec les dispositions qu'ils prévoient.

■ Quelles sont la surface et la largeur des façades constructibles ?

■ Renseignez-vous sur les travaux qui peuvent vous être imposés : clôtures, plantations...

■ Le bornage est obligatoirement réalisé par le vendeur avant la vente (*CCH : art. L. 111-5-3 : loi du 13.12.00*), mais cela ne vous dispense pas de vérifier la surface du terrain.



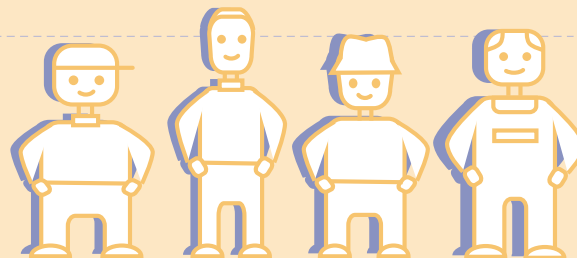
## ▶ LA SÉLECTION DES PROFESSIONNELS

*Pour le bon déroulement de votre projet, le choix des professionnels, qu'il s'agisse d'un constructeur, d'entrepreneurs, d'un maître d'œuvre, est aussi déterminant que le contenu du contrat.*

- L'accès à la profession de constructeur est libre : il n'existe pas de réglementation professionnelle spécifique aux constructeurs et aux entrepreneurs.
- Certains professionnels engagent des démarches de qualité :
  - les constructeurs certifiés "NF maison individuelle" construisent dans la cadre d'un contrat de construction de maison individuelle conforme à la loi du 19 décembre 1990 (voir page 11) ; la marque NF est une certification officielle qui atteste que les maisons certifiées sont commercialisées, conçues et construites conformément au référentiel de la marque (renseignements : CEQUAMI : [www.constructeurs.fr](http://www.constructeurs.fr)).
  - Il existe d'autres "certifications", "qualifications" ou "labels" des entreprises (ex : "maisons de qualité") qui peuvent avoir leur intérêt pourvu qu'ils soient en cours de validité : renseignez-vous auprès des organisations professionnelles (voir page 17).

Contactez toujours plusieurs professionnels

- Faites jouer "le bouche à oreille" : si vous envisagez de confier la construction de votre maison à une entreprise ou un constructeur local, informez-vous sur ses réalisations antérieures et allez les voir sur place.
- Ne vous contentez pas des plaquettes publicitaires ; comparez les prestations qui vous sont offertes après avoir fait visiter le terrain aux professionnels : prix, services, délais de réalisation, qualité technique et esthétique de la maison, isolation thermique, présence de labels, garanties, plans.
- Etudiez attentivement les plans qui vous sont soumis ; une maison doit être adaptée à la famille qui y réside et aux activités de chacun : superficie des pièces, répartition, communication entre elles, orientation en fonction du terrain, annexes...



Demandez à chaque constructeur ou maître d'œuvre un modèle de son contrat et de sa notice descriptive afin de les examiner avant tout engagement.

Les garanties professionnelles

- Le constructeur, le maître d'œuvre, l'architecte ou l'entrepreneur avec lequel vous contractez doit être assuré pour sa responsabilité professionnelle et décennale qui vous garantit en cas de désordres dans la construction. Vérifiez que tel est bien le cas.
- Lorsque vous signez un *contrat de construction d'une maison individuelle avec ou sans fourniture de plan*, le constructeur ou l'entrepreneur doit justifier d'une garantie de livraison, à prix et délais convenus, donnée par un établissement financier ou une société d'assurance. Assurez-vous que le garant est agréé pour apporter sa garantie en France (renseignez-vous auprès de l'ADIL).
- Si vous passez plusieurs *contrats d'entreprise* (un avec chaque corps de métier) ou un *contrat de maîtrise d'œuvre*, la garantie de livraison à prix et délais convenus n'est pas prévue.
- Vérifiez que l'entreprise, quelle qu'elle soit, est régulièrement inscrite au registre du commerce et des métiers (l'immatriculation figure sur tous ses documents) et qu'elle ne fait pas l'objet d'un dépôt de bilan.

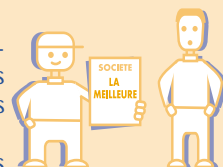
*La consultation du Registre du Commerce vous permet d'obtenir tous les éléments d'identification de l'entreprise et de savoir notamment, si elle n'est pas en redressement judiciaire. Vous pouvez vérifier l'absence de dépôt de bilan auprès du greffe du tribunal de commerce du lieu où se trouve le siège social de l'entreprise.*

## Avant de vous engager, étudiez votre projet...

### La publicité

Si vous avez été attiré par une publicité, sachez que les professionnels doivent observer des règles précises en ce domaine.

Interrogez le constructeur ou les entreprises sur chaque élément indiqué dans la publicité : prix, crédits proposés, prestations, avantages, garanties offertes, éléments



descriptifs, qualité des matériaux, délais de livraison... Ce qui est annoncé peut ne pas correspondre à votre cas particulier.

*Des sanctions pénales sont prévues en cas d'infraction aux dispositions relatives à la protection des consommateurs (Code de la consommation : art. L. 121-1 et suivants, L. 312-1 et suivants).*

## LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire est obligatoire pour toute construction nouvelle ou additive à une construction existante.

Le dossier de permis de construire doit comprendre, notamment :

- tous les renseignements permettant de vous identifier, ainsi que le terrain sur lequel vous envisagez de faire construire : soit vous en êtes propriétaire, soit vous disposez d'une promesse ou d'un compromis de vente ;
- un plan de situation du terrain ;
- un plan-masse des constructions à édifier, avec la hauteur des bâtiments et leur emprise au sol, les plans des façades, le choix des matériaux et des couleurs, la localisation des équipements publics et privés (voies d'accès, évacuations...)

Une demande de permis doit toujours être déposée par vous, ou en votre nom, par votre représentant expressément habilité à effectuer cette démarche : le constructeur de maison individuelle, l'architecte ou le maître d'œuvre qui a dressé le plan, ou toute autre personne que vous aurez mandatée.

La demande de permis de construire est déposée contre décharge ou envoyée en recommandé avec avis de réception en mairie, en quatre exemplaires. Le permis est délivré, sauf exceptions, dans un délai de deux mois suivant l'avis de réception de la demande vous informant que le dossier est complet.

## LA PROTECTION DE L'EMPRUNTEUR

Si vous avez recours à un ou plusieurs prêts, le contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention de ceux-ci. Vous avez un mois minimum pour obtenir ces prêts (Code de la consommation : art. L. 312-1 et suivants). Si vous n'obtenez pas le ou les prêts sollicités aux conditions prévues, le contrat est réputé n'avoir jamais été conclu, et les sommes versées doivent vous être restituées sans retenue d'aucune sorte.

Même si cette clause ne figure pas dans le contrat, elle s'applique intégralement et vous pouvez en invoquer le bénéfice.

Si vous financez les travaux sans recourir à un prêt : vous devez faire figurer dans le contrat une mention manuscrite indiquant que vous avez eu connaissance des dispositions de la loi mais que vous renoncez à en bénéficier.

# Le contrat de construction d'une maison individuelle

avec fourniture du plan par le constructeur

(loi du 19 décembre 1990)



**Vous vous adressez à un constructeur, qui se charge à la fois de la fourniture du plan de votre future maison et de sa construction.**

**Il peut vous proposer une maison sur catalogue susceptible de diverses modifications ou une maison sur mesure, si vous le souhaitez.**

Le constructeur exécute personnellement les travaux, ou les fait exécuter par diverses entreprises. Celles-ci travaillent sous son entière responsabilité : en cas d'apparition d'un désordre, vous vous adressez toujours au constructeur avec lequel vous avez signé.

*Si vous vous adressez à un professionnel autre qu'un constructeur (un architecte, un maître d'œuvre par exemple), dès lors que vous lui confiez la réalisation complète de la*

*construction à partir du plan qu'il a établi, vous signez avec lui un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan.*

Avant toute signature, emmenez le constructeur là où vous envisagez de faire construire. Il vérifiera si le projet est adapté au terrain et si sa réalisation nécessite des fondations renforcées et donc un surcoût.

## ▶ VOUS AVEZ UN DELAI DE RETRACTATION DE SEPT JOURS

Une fois le contrat signé, le constructeur doit vous l'envoyer accompagné des annexes (le plan, la notice descriptive et la notice d'information), par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou vous le remettre par tout moyen présentant des garanties équivalentes (acte d'huissier, par exemple).

A compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée vous notifiant le contrat ou de sa remise par tout moyen présentant des garanties équivalentes, vous avez un **déla**

pour revenir, éventuellement, sur votre engagement.

*Profitez de ce délai pour faire vérifier le contenu de votre contrat par une ADIL, par exemple.*

Si vous renoncez au contrat, informez-en le constructeur avant l'expiration des 7 jours, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout moyen présentant des garanties équivalentes.

Les sommes que vous avez versées à la signature du contrat devront alors vous être intégralement remboursées sans retenue d'aucune sorte.

## ▶ CE QUE LE CONTRAT DOIT OBLIGATOIREMENT CONTENIR

Le contrat de construction d'une maison individuelle est conclu entre vous et le constructeur. Il est obligatoirement écrit et spécifiquement réglementé : il comprend des documents et des dispositions qui vous protègent et qui ne peuvent en aucune façon être limitées ou écartées (loi du 19 décembre 1990 : Code de la construction et de l'habitation : L.231 - 1 et suivants).

### ■ La désignation du terrain

Le contrat doit préciser l'adresse du terrain, sa surface, sa désignation cadastrale et mentionner votre titre de propriété.

Toutefois, le contrat de construction peut être signé lorsque l'acquisition du terrain est en cours ; dans ce cas vous devez justifier que vous êtes titulaire d'une promesse ou d'un compromis de vente et préciser le délai prévu pour la signature de l'acte de vente du terrain.

### ■ La description de la maison

La description complète et détaillée figure dans le plan et la notice descriptive qui sont signés par le constructeur et vous-même et doivent impérativement vous être transmis avec le contrat.

■ **Le plan** comporte les travaux d'adaptation au sol, les coupes et élévations, les cotes utiles, l'indication de la surface de chacune des pièces, des dégagements et des dépendances, les raccordements aux réseaux divers et les éléments d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation, à l'utilisation et à l'habitation. Le dessin d'une perspective de la maison doit y figurer.

■ **La notice descriptive** doit être conforme à un modèle type agréé. Elle mentionne les caractéristiques techniques de la maison et des travaux d'équipement intérieur ou extérieur, ainsi que les raccordements de l'immeuble à l'égout et aux autres réseaux publics.



*Si vous souhaitez vous réserver l'exécution de certains travaux d'adaptation au sol, de raccordement ou d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de la maison, ils doivent être décrits et chiffrés dans la notice descriptive ; une mention écrite paraphée par vous, indiquant leur coût et leur prise en charge par vous-même doit y figurer. Dans les quatre mois de la signature du contrat, vous pouvez exiger que le constructeur exécute ces travaux au prix indiqué. Attention si vous les faites réaliser par un professionnel autre que le constructeur, celui-ci n'est pas tenu de respecter le tarif indiqué.*

### ■ Le permis de construire

Il doit être annexé au contrat. S'il n'est pas encore obtenu au moment de la signature du contrat, ce dernier doit néanmoins prévoir dans quelles conditions la demande sera faite et à quelle date.

### ■ La notice d'information

Obligatoirement annexée au contrat, elle est destinée à vous éclairer sur vos droits et obligations vis-à-vis du constructeur. Elle doit être conforme à un modèle type fixé par arrêté.

■ L'indication de la possibilité de vous faire assister, lors de la réception, par un professionnel. Vous pourrez vous faire assister par un professionnel, pour effectuer la réception des travaux (architecte, maître d'œuvre agréé en architecture, contrôleur technique,

ingénieur conseil...). Cette assistance est facultative, vous n'êtes pas obligé de vous décider dès la signature du contrat, ni de choisir à l'avance nommément la personne qui vous assistera.

■ Le délai de construction et les pénalités de retard  
La date d'ouverture du chantier doit être indiquée dans le contrat.

Elle est fixée en accord avec le constructeur en fonction du délai qui sera nécessaire pour réunir toutes les conditions, dites suspensives, permettant de commencer les travaux :

- la signature de l'acte de vente du terrain (s'il y a lieu),
- l'obtention du permis de construire,
- l'obtention des prêts,
- la souscription de l'assurance dommages-ouvrage,
- l'obtention de la garantie de livraison par le constructeur.

Le contrat indique le délai d'exécution des travaux à partir de l'ouverture du chantier et les pénalités en cas de retard de livraison. Ces pénalités ne peuvent être inférieures à 1/3000<sup>ème</sup> du prix convenu, par jour de retard.

■ Le coût de la maison

C'est un prix *global* à payer au constructeur : il s'agit d'un prix forfaitaire toutes taxes comprises qui inclut le coût de la construction proprement dit, la rémunération du constructeur, les coûts d'élaboration du plan, les frais d'études du terrain, le coût des garanties et des assurances du constructeur.

Ce prix ne peut subir aucune majoration, sauf si le contrat prévoit une révision. Dans ce cas, la révision ne peut être calculée que selon l'une des modalités suivantes :

■ soit le prix est révisé sur la base de la totalité de la varia-

tion de l'indice BT 01 entre la date de signature du contrat et un délai d'un mois suivant la plus tardive des deux dates suivantes : obtention du permis de construire ou date d'octroi du ou des prêts sollicités ;

■ soit le prix est révisé à chaque paiement sur la base de 70 % de la variation de l'indice BT 01 entre la date de signature du contrat et la date de livraison prévue. Aucune révision ne peut intervenir au-delà d'un délai de neuf mois suivant la plus tardive des deux dates suivantes : obtention du permis de construire ou date d'octroi du ou des prêts sollicités.

*L'indice BT 01 est un indice national du bâtiment tous corps d'état publié chaque mois au Journal Officiel.*

*Veillez à ce que l'indice retenu le jour de la signature du contrat soit l'indice le plus récent.*

*Si vous vous êtes réservé des travaux : voir "La description de la maison".*

■ Les modalités de paiement

Le règlement du prix se fait en fonction de l'avancement des travaux suivant un échelonnement strictement réglementé. Tout dépassement des pourcentages prévus est passible de sanctions pénales.

**Ces montants sont des maxima à ne pas dépasser.**

Vous pouvez convenir de versements moins élevés si le constructeur est d'accord.

Si vous avez recours à l'emprunt, le prêteur est responsable du respect de cet échelonnement.

Le contrat peut prévoir des **pénalités en cas de retard de paiement**. Leurs montants ne peuvent être supérieurs à 1% par mois des sommes non réglées si, par ailleurs, la pénalité pour retard de livraison est limitée à 1/3000<sup>ème</sup> du prix par jour de retard.



## ■ A la signature du contrat et avant l'ouverture du chantier

- Si le constructeur justifie d'une garantie de remboursement donnée par une société d'assurance ou un établissement de crédit, il peut vous demander jusqu'à 5 % du prix à la signature du contrat et à nouveau 5 % maximum du prix à la délivrance du permis de construire.

Demandez au constructeur la justification de la garantie de remboursement ou la copie du reçu de la consignation : l'attestation de cette garantie doit vous être transmise avec le contrat.

- Si le constructeur n'a pas de garantie de remboursement, vous ne devez pas verser plus de 3 % du prix, à la signature du contrat. Cette somme est bloquée sur un compte spécial ouvert à votre nom auprès d'un organisme habilité (établissement de crédit, par exemple) jusqu'à la réalisation de toutes les conditions suspensives (voir "Garantie de remboursement" p.15).

Toutes les sommes versées avant l'ouverture du chantier doivent vous être remboursées, si le contrat est rompu à la suite de la non-réalisation d'une **condition suspensive**.

Le contrat est toujours soumis à la réalisation d'un certain nombre de conditions (obtention des prêts, du permis de construire, du terrain...). Ces conditions suspendent les effets du contrat et en empêchent l'exécution jusqu'à ce qu'elles soient réalisées. Si l'une d'elles manque, le contrat est censé n'avoir jamais

existé et le constructeur doit vous rendre, sous peine de sanctions pénales, toutes les sommes que vous avez versées. Sachez cependant que le fait de ne pas effectuer les démarches que vous deviez faire (demande de prêts, dépôt de la demande de permis de construire...) peut engager votre responsabilité et autoriser le constructeur à vous réclamer des dommages et intérêts.

## ■ A partir de l'ouverture du chantier

et à condition de justifier de l'exécution effective des travaux, le constructeur peut exiger :

- 15 % du prix total à l'ouverture du chantier (pourcentage incluant les sommes versées avant le démarrage des travaux) ;
- 25 % du prix total à l'achèvement des fondations ;
- 40 % du prix total à l'achèvement des murs ;
- 60 % du prix total à la mise hors d'eau ;
- 75 % du prix total à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air ;
- 95 % du prix total à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage.

Les paiements intermédiaires sont interdits.

Si ces sommes sont versées directement par la banque au constructeur, vous devez donner **votre accord écrit avant chaque versement** et le prêteur doit en informer le garant. Une banque qui débloquerait des sommes sans votre accord engagerait sa responsabilité.



Le constructeur ne peut pas vous interdire de visiter le chantier avant chaque paiement.

Ne signez pas de bons pour paiement en blanc. Vous ne pouvez pas donner de mandat à votre constructeur pour qu'il perçoive lui-même tout ou partie du prêt destiné à la construction.

#### ■ **A la réception** (voir page 31)

Le solde, qui représente au plus 5 % du prix total, est payable selon les modalités suivantes :

- soit vous vous faites assister par un professionnel habilité, lors de la réception des travaux :

- si vous n'effectuez pas de réserves, vous devez payer le solde ;

- si vous effectuez des réserves, vous devez consigner le solde et ne le payer qu'après la réparation des désordres réservés ;

- soit vous ne vous faites pas assister, lors de la réception, par un professionnel habilité :

- si vous n'effectuez pas de réserves, vous devez payer le solde à l'issue d'un délai de huit jours qui suit la remise des clés consécutive à la réception ;

- si vous effectuez des réserves à la réception ou dans le délai de huit jours, vous devez consigner le solde et ne le payer qu'après la réparation des désordres réservés.

#### ■ La garantie de remboursement

Cette garantie facultative, à ne pas confondre avec la *garantie de livraison*, est destinée à vous assurer le remboursement intégral des sommes versées avant

l'ouverture du chantier, dans trois cas :

- en cas de non-réalisation des conditions suspensives prévues au contrat :

- le ou les prêts que vous avez sollicités vous sont refusés,
- le permis de construire n'est pas délivré,

- le constructeur n'obtient pas la garantie de livraison,
- l'assurance dommages-ouvrage n'a pas été obtenue,

- l'acquisition du terrain ne s'est pas réalisée ;

- en cas de rétractation de votre part dans les sept jours qui suivent la réception du contrat (voir page 11) ;

- en cas de non-ouverture du chantier à la date convenue.

Pour obtenir le remboursement :

- si vous avez versé 5 % du prix, c'est le constructeur qui doit vous rembourser directement ou, à défaut, son garant ;

- si vous avez versé 3 % du prix, il faut les débloquer auprès de la banque qui les a consignés. Pour cela, il vous faudra l'accord du constructeur.

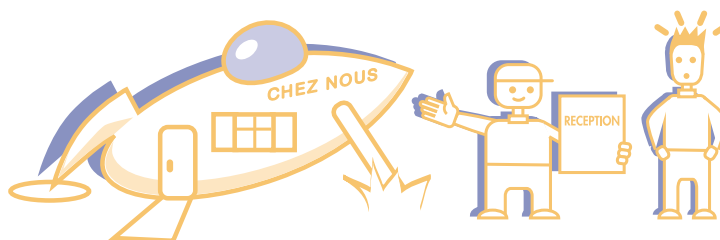
#### ■ La garantie de livraison à prix et délais convenus

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



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

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



## ■ L'étendue de la garantie de livraison

En cas de défaillance du constructeur, le garant doit faire achever la construction et prendre à sa charge :

- le coût des dépassements du prix convenu, sous réserve d'une franchise maximum de 5 % de ce prix,
- les pénalités en cas de retard de livraison ; elles ne doivent pas être inférieures à 1/3000<sup>ème</sup> du prix, par jour de retard, au-delà de trente jours. Si le retard excède les 30 jours, le garant doit vous payer les pénalités de retard à compter du 1<sup>er</sup> jour de retard.

## ■ La mise en jeu de la garantie de livraison

■ *En cas de retard de livraison* ou inexécution des travaux ayant fait l'objet de réserves à la réception : le garant doit, de sa propre initiative ou à votre demande, mettre en demeure le constructeur de terminer la maison ou d'exécuter les travaux.

Si la mise en demeure reste sans effet pendant un délai de quinze jours, le garant doit, sous sa responsabilité, désigner le professionnel qui réalisera les travaux.

## ■ *En cas de redressement judiciaire du constructeur :*

Si en cours de chantier, le constructeur fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire, le garant, à son initiative ou à votre demande, doit mettre en demeure l'administrateur judiciaire de décider si le constructeur poursuit ou non l'exécution de votre contrat. L'administrateur a un délai d'un mois pour prendre sa décision.

A défaut de réponse ou en cas de réponse négative, le garant désigne le professionnel qui terminera la maison. Il en est de même si l'administrateur judiciaire ne poursuit pas la construction dans les quinze jours de sa réponse, alors qu'il s'y était engagé.

Le garant peut exiger de percevoir directement de vous, les sommes correspondant aux travaux qu'il fait effectuer.

Dans le cas où l'immeuble a atteint le stade du hors d'eau, le garant peut vous proposer de conclure vous-même les marchés de travaux, mais il reste tenu de verser aux entreprises désignées, les sommes dont il est redevable.

## ■ L'assurance de dommages-ouvrage


Vous avez l'obligation de souscrire, dans le délai prévu au contrat, une assurance de dommages-ouvrage destinée à prendre en charge rapidement et directement les dommages qui compromettent la solidité de la maison ou la rendent inhabitable, ceci avant toute recherche de responsabilité. Le constructeur peut vous aider à l'obtenir (*voir page 25*).

## ■ La protection de l'emprunteur

Le contrat précise les modalités de financement du prix : apport personnel, prêts obtenus et prêts à obtenir (*voir page 10*).

**Si vous empruntez pour construire, l'établissement de prêt devra vérifier que le contrat comporte la totalité des clauses obligatoires avant d'émettre une offre de prêt.**

Avant de le signer, afin de faire vérifier la conformité de votre contrat avec la législation en vigueur, n'hésitez pas à consulter votre ADIL. Pour la rédaction des clauses obligatoires vous pouvez vous reporter à des clauses-types prévues par le décret du 27 novembre 1991.

 Des contrats-types ont été élaborés par les organisations professionnelles, en général, à l'usage de leurs adhérents : notamment,

- Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles : [www.uncmi.org](http://www.uncmi.org)
- Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment : [www.capeb.fr](http://www.capeb.fr)
- Fédération Française du Bâtiment : [www.ffbatiment.fr](http://www.ffbatiment.fr)
- Union nationale des HLM : [www.union-hlm.org](http://www.union-hlm.org)

L'UFC/Que choisir a également établi un modèle de contrat : [www.quechoisir.org](http://www.quechoisir.org)

## LES CLAUSES A PROSCRIRE DU CONTRAT

Certaines clauses sont interdites dans le contrat de construction d'une maison. Si elles figurent malgré l'interdiction qu'en fait la loi, ces clauses sont sans effet ; le constructeur ne peut s'en prévaloir et vous n'êtes pas tenu de vous y conformer :

- Le contrat ne peut vous obliger à donner mandat au constructeur pour qu'il recherche les prêts dont vous avez besoin, sans que ce mandat soit exprès et précis sur les conditions de prêts souhaitées.
- Pour obtenir le remboursement de votre dépôt de garantie, vous n'êtes pas obligé de justifier du refus de

plusieurs demandes de prêts.

- Un permis de construire, accordé sous réserve de modifications techniques ou architecturales du projet, ne peut être considéré comme obtenu, dès lors que celles-ci entraînent une remise en cause du projet ayant donné lieu à la conclusion du contrat.
- La remise des clés, lors de la réception, ne doit pas être subordonnée au paiement intégral du prix.
- Le constructeur ne peut vous interdire de visiter le chantier préalablement aux versements des échéances et à la réception des travaux.

- Le constructeur ne peut se décharger de son obligation d'exécuter les travaux dans les délais prévus au contrat, en prévoyant notamment des causes de retard autres que les intempéries (*voir définition page 29*), les cas de force majeure et les cas fortuits.
- Le contrat ne peut autoriser le constructeur à percevoir tout ou partie des prêts destinés à la construction.

Cela ne peut être fait qu'à chaque échéance (*voir "Les modalités de paiement"*).

La Commission des Clauses Abusives a établi une liste de clauses considérées comme abusives. Renseignez-vous auprès de votre ADIL ou [www.finances.gouv.fr](http://www.finances.gouv.fr)

## ▶ LES CLAUSES FACULTATIVES

Outre les clauses obligatoires et les clauses interdites, vous pouvez négocier avec le constructeur certaines clauses que vous jugez nécessaires, ou lui demander la modification ou la suppression de clauses qui vous

paraissent trop contraignantes. N'hésitez pas à refuser toute clause qui confère un avantage excessif au constructeur et qui par là-même déséquilibre le contrat.

## ▶ LES MODIFICATIONS DU CONTRAT

Il peut arriver qu'après la signature du contrat initial, le constructeur ou vous-même souhaitez apporter des modifications au projet. Sachez qu'une demande de modification du contrat peut toujours être refusée par l'autre partie. **Avant de demander ou d'accepter une modification, mesurez-en bien l'importance et la nature.**

- S'il s'agit de détails mineurs, un simple avenant au contrat peut prévoir les conditions financières et techniques de leur réalisation.
- Si la modification envisagée entraîne une véritable transformation du projet, il faut refaire un contrat conforme à la loi.

*Veillez, en particulier, à ce que la garantie de livraison à prix et délais convenus couvre ces modifications.*

*Le constructeur doit joindre à l'avenant au contrat, l'attestation de garantie modificative.*

**N'oubliez pas que le contrat est un engagement réciproque.** Si l'une des parties (le constructeur ou vous-même) n'exécute pas ses obligations ou rompt son engagement pour un motif non prévu au contrat, celui-ci peut être résilié par un tribunal, avec éventuellement des dommages et intérêts.



## Le contrat de construction d'une maison individuelle

sans fourniture de plan



**Vous fournissez le plan et vous vous adressez à une seule entreprise ou à plusieurs entreprises dont l'une réalise à elle seule, au moins le gros œuvre, le hors d'eau et le hors d'air**

Vous devez obligatoirement signer un **contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plan** avec l'entrepreneur qui réalise à lui seul, au moins le gros œuvre, le hors d'eau et le hors d'air, c'est-à-dire l'ensemble des travaux qui permet l'achèvement extérieur de la maison y compris la pose des portes et fenêtres.

- Ce contrat vous offre certaines protections (*Code de la construction et de l'habitation : art. L.232-1 et suivants*) ; il doit obligatoirement mentionner :
  - la désignation du terrain,
  - la consistance et les caractéristiques de l'ouvrage,
  - le prix forfaitaire et définitif, ses modalités de règlement et de révision le cas échéant,
  - le délai d'exécution des travaux,
  - la référence de l'assurance dommages-ouvrage que vous devez souscrire,
  - la possibilité de vous faire assister lors de la réception par un professionnel habilité,
  - la consignation d'une partie du prix en cas de réserves à la réception.

*Un contrat-type a été mis au point par la Fédération Française du Bâtiment : [www.ffbatiment.fr](http://www.ffbatiment.fr)*

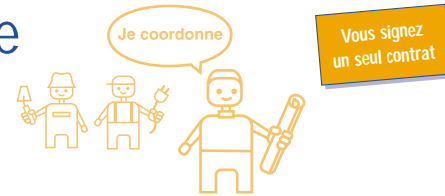
- L'entrepreneur doit justifier d'une garantie de livraison donnée par une société d'assurance ou un établissement de crédit, agréé pour cette activité, qui s'engage en cas de défaillance de l'entrepreneur, à terminer les travaux. Cette garantie est mise en œuvre dans les mêmes conditions qu'en cas de *contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan* (voir page 16).

- Vous avez un délai de rétractation de 7 jours. Une fois le contrat signé, l'entrepreneur doit vous l'envoyer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou vous le remettre par tout moyen présentant des garanties équivalentes (acte d'huissier, par exemple). A compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée ou de sa remise par tout moyen présentant des garanties équivalentes, vous avez un délai de sept jours pour revenir éventuellement sur votre engagement.

Si vous renoncez au contrat, informez-en l'entrepreneur avant l'expiration de ce délai, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout moyen présentant des garanties équivalentes.

Les sommes que vous avez versées à la signature du contrat devront alors vous être intégralement remboursées sans retenue d'aucune sorte.

## Le contrat de maîtrise d'œuvre



**Vous vous adressez à un maître d'œuvre, bureau d'études ou économiste de la construction avec lequel vous signez un contrat de maîtrise d'œuvre. Si vous vous adressez à un architecte ou un agréé en architecture, vous signez avec lui un contrat d'architecte, qui est un contrat de maîtrise d'œuvre comportant des clauses spécifiques (voir brochure "Vous et l'Architecte").**

**Vous fournissez le plan ou vous confiez sa réalisation au maître d'œuvre, architecte, le cas échéant.**

Le maître d'œuvre peut, en fonction de la mission que vous lui confiez, concevoir le projet, c'est-à-dire établir les plans, élaborer les documents techniques, coordonner les travaux et vous assister dans vos relations avec les entreprises. En contrepartie il perçoit des honoraires.

Mais il ne se charge pas de la construction ou des travaux. Il vous faut pour cela faire appel à plusieurs entreprises appartenant à différents corps de métiers (maçon, couvreur, électricien, plombier, menuisier...) : le maître d'œuvre peut vous conseiller dans le choix des entreprises, mais en aucun cas, les sélectionner à votre place.

Il ne peut intervenir en votre nom, ni pour votre compte, il ne doit pas avoir de liens juridiques avec les entreprises :

c'est vous qui traitez directement avec les entreprises que vous avez choisies, éventuellement avec son aide.

**En plus du contrat de maîtrise d'œuvre, vous signez plusieurs contrats :** un *contrat d'entreprise* ou marché de travaux, avec chacun des corps de métiers qui interviennent et, le cas échéant, un *contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plan* avec l'entreprise qui réalise à elle seule le gros œuvre, le hors d'eau et le hors d'air.

Le maître d'œuvre ne pourra donc s'engager dès le départ sur un coût de construction, mais devra respecter l'enveloppe budgétaire que vous lui aurez indiquée.

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

### UN CONTRAT ÉCRIT EST FORTEMENT RECOMMANDÉ

Le contrat de maîtrise d'œuvre est indépendant des marchés de travaux que vous passez avec les différents corps de métiers.

**Le contrat de maîtrise d'œuvre n'est pas spécifiquement réglementé. Vous avez donc intérêt à établir un contrat écrit et à vérifier qu'y figurent au moins les clauses suivantes...**

■ La définition de la mission du maître d'œuvre  
Précisez bien l'étendue de la mission que vous décidez de

confier au maître d'œuvre :

- la conception du projet, c'est-à-dire la réalisation du plan ;
- le montage du dossier de demande de permis de construire ;
- l'aide au choix des entreprises après les avoir mises en concurrence ;
- la rédaction des documents techniques ;
- la coordination des travaux ;
- l'assistance à la réception.

Une "mission complète" comprend l'ensemble de ces phases.

■ Le montant TTC des honoraires du maître d'œuvre

Il est déterminé librement et fixé, soit forfaitairement, soit selon un pourcentage du montant des travaux *TTC ou hors taxe* : attention la différence n'est pas négligeable.

L'échelonnement des versements des honoraires doit être prévu en fonction de la mission réalisée par le maître d'œuvre.

Vous avez intérêt à refuser qu'une rémunération supplémentaire (sous forme de frais de métrés, par exemple) soit mise par le maître d'œuvre à la charge des entreprises.

■ L'attestation des assurances, professionnelle et décennale, obligatoires

Comme tous les professionnels intervenant dans la construction, le maître d'œuvre doit s'assurer pour les dommages éventuels qui pourraient mettre en cause sa responsabilité (par exemple un défaut de conception, une mauvaise surveillance de la réalisation) ou encore les désordres qui pourraient intervenir après la réception des travaux. Il doit donc vous fournir les attestations correspondantes avant l'ouverture du chantier. Vérifiez qu'elles sont valides à la date d'ouverture de votre chantier.

■ Une définition précise de votre projet

- détermination du terrain sur lequel doit être édifiée la construction ;
- nombre et nature des pièces ;
- équipements particuliers (nature du chauffage, revêtement des sols et des murs, etc.)

■ Le montant de l'enveloppe financière dont vous disposez pour réaliser votre projet

Le maître d'œuvre ne peut déterminer, avant son travail de conception, le coût de construction définitif. Il est donc indispensable de préciser dans le contrat, le montant maximum des travaux à effectuer. Il pourra réaliser à plusieurs stades d'avancement de ses études, des estimations de plus en plus précises jusqu'à la consultation des entreprises qui permettra d'arrêter définitivement le coût des travaux. Prévoyez dans le contrat une clause de résiliation aux torts du maître d'œuvre si le coût définitif des travaux

dépasse le montant prévu, ainsi que les conditions de remboursement des sommes déjà versées. Certains contrats prévoient une marge de dépassement : c'est à vous d'en mesurer le risque.

**Ne commencez pas les travaux avant de connaître le coût global du projet, ce qui suppose la signature de tous les marchés de travaux.**

■ Le calendrier de réalisation de la mission du maître d'œuvre

Le maître d'œuvre doit s'engager sur le calendrier de réalisation de la partie de sa mission qui précède l'ouverture de chantier. Le contrat doit alors au moins préciser dans quels délais seront achevés :

- le dossier de demande de permis de construire ;
- le dossier de consultation des entreprises.

Il ne pourra s'engager sur les délais de construction qui dépendront, eux, des disponibilités des entreprises sélectionnées, mais il doit établir un planning de travaux qui doit être visé par les entreprises.

A l'issue de chaque phase, le maître d'œuvre doit avoir votre approbation pour poursuivre sa mission.

■ Les conditions qui vous permettent de renoncer à l'exécution du contrat

Si celles-ci ne sont pas réalisées à l'ouverture du chantier, notamment si vous n'obtenez pas votre permis de construire, toute somme versée préalablement au maître d'œuvre devra alors vous être intégralement remboursée.

■ La protection de l'emprunteur

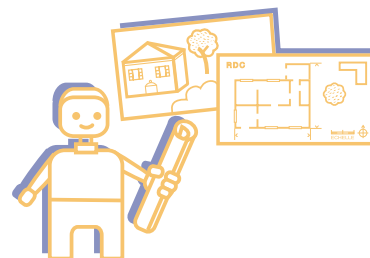
Si le ou les prêts que vous avez demandés vous sont refusés, le contrat est obligatoirement annulé (*voir page 10*).

 Des contrats-types ont été élaborés par les organisations professionnelles :

- *Ordre des Architectes* : [www.architectes.org](http://www.architectes.org)

- *Syndicat National des Architectes, Agréés en architecture et Maîtres d'Oeuvre en Bâtiment* : [www.synaamob.com](http://www.synaamob.com)

### 3 Le contrat de maîtrise d'œuvre



#### LES DIFFÉRENTES ÉTAPES D'UNE MISSION DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

■ L'avant-projet donnant lieu au dossier de demande de permis de construire

Le maître d'œuvre analyse avec vous le projet, visite les lieux, prend connaissance des données juridiques et financières et consulte les services administratifs. Il établit avec vous les objectifs essentiels d'implantation, de répartition des volumes, vous informe sur les coûts et dresse l'avant-projet.

Le maître d'œuvre signe l'avant-projet et le joint au dossier de demande de permis de construire dont il suit le cheminement administratif.

■ Le projet de construction et le choix des entreprises

Le maître d'œuvre est indépendant de tout entrepreneur. Il doit donc organiser une consultation, c'est-à-dire un appel d'offre aussi large que possible (en général, auprès de trois entreprises par corps de métiers) et discuter avec son client des entreprises susceptibles de réaliser les travaux.

■ Le maître d'œuvre établit un dossier de consultation qui contient habituellement :

- des plans, coupes et façades à l'échelle 1/50<sup>e</sup> ;
- un devis descriptif détaillé par corps de métier ;
- les conditions des marchés et calendrier des travaux.

■ Vous choisissez les entreprises avec l'aide du maître

d'œuvre, qui aura préalablement vérifié :

- leur qualification ;
- leur aptitude à tenir les délais ;
- le réalisme des devis ;
- leur situation vis-à-vis des assurances de responsabilité, professionnelle et décennale, obligatoires.

**Vous devez pour votre part souscrire une assurance dommages-ouvrage avant l'ouverture du chantier.**

■ Vous passez ensuite directement les marchés de travaux en signant avec chaque corps de métier, un contrat d'entreprise que le maître d'œuvre vous aidera à préparer : vérifiez leur contenu avant de signer (voir page 23).

■ La direction des travaux

■ Le maître d'œuvre s'assure du respect des prescriptions techniques en veillant à la tenue des délais et des coûts.

■ Il tient des réunions de chantier régulières, auxquelles vous avez intérêt à participer, et notamment à chaque étape importante des travaux : il en rédige des comptes rendus.

■ Il vérifie les factures adressées par les entreprises.

■ Il vous assiste à la réception qui marque l'achèvement de la construction ou des travaux et la fin de sa mission (voir page 31).

## Le contrat d'entreprise ou marché de travaux

**Vous fournissez le plan. Vous faites appel à plusieurs entreprises ou corps de métiers et contractez avec chacun, un contrat d'entreprise, lot par lot** (Code civil : art. 1787 et suivants).



En cas de dommage ou de vice affectant la construction, vous devrez rechercher la responsabilité de chaque entreprise individuellement et pour les seuls travaux qui lui auront été confiés.

**Avant toute signature de contrat, faites visiter le terrain ou la construction en cours à chaque entreprise.**

Ne signez pas de contrat sans avoir obtenu préalablement le permis de construire.

Néanmoins, si vous ne l'avez pas obtenu au moment de la signature du contrat, introduisez une mention, selon laquelle le contrat ne sera définitif qu'après l'obtention du permis de construire. Ainsi, si le permis vous était refusé, le contrat serait annulé, et vous récupéreriez les sommes que vous auriez versées.

### CE QUE VOUS DEVEZ FAIRE INSCRIRE DANS LE(S) CONTRAT(S), QUE VOUS SIGNEZ

Le contrat d'entreprise n'est pas réglementé. Les dispositions qui s'appliquent sont celles que vous aurez établies dans le contrat ; ce n'est que lorsque le contrat n'a rien prévu que certaines règles du Code civil s'imposent.

Le contrat peut revêtir n'importe quelle forme : **devis, échanges de lettres, marchés de travaux. Vous avez toutefois intérêt à demander un contrat écrit**, qui indique clairement la nature et l'étendue de la mission confiée à l'entreprise.

Vous devez être très attentif à l'ensemble des dispositions du contrat et en négocier chaque élément avec votre interlocuteur.

*Vous pouvez vous référer pour établir votre contrat aux normes NF P 03.001 et DTU élaborés par l'AFNOR ([www.afnor.fr](http://www.afnor.fr)) et également vous reporter aux recommandations émises par la Commission des clauses abusives : elles n'ont pas valeur obligatoire, mais attireront votre attention sur les conséquences de certaines dispositions (Commission des clauses abusives DGCCRF : [www.finances.gouv.fr](http://www.finances.gouv.fr)).*

■ Le devis et la description précise des travaux  
Faites établir et annexer au contrat un devis qui comprend :

- une description précise et détaillée des travaux à accomplir par chaque corps de métier, ainsi que des matériaux à employer, si ceux-ci sont fournis par l'entreprise ;
- l'estimation du prix, main d'œuvre comprise.

Le devis et les plans doivent être signés par l'entrepreneur et par vous-même : ils ne peuvent être modifiés sans votre accord.

- Le prix et ses conditions de révision  
Exigez que soient énoncées dans le contrat toutes indications sur le prix et les modalités de sa révision éventuelle.

Le contrat peut être conclu :

- **A prix forfaitaire et non révisable**, formule qui vous permet de maîtriser, le mieux, le coût de la construction ou des travaux.

Vous convenez avec l'entrepreneur d'un prix global forfaitaire, en contrepartie d'un travail déterminé à l'avance. Le devis doit contenir tous les éléments permettant le calcul du prix définitif. Ce prix ne peut être modifié sous prétexte d'augmentation du coût de la main d'œuvre ou des matériaux pendant la durée des travaux.

Tout travail supplémentaire qui s'avérerait nécessaire ne peut être exécuté qu'après une autorisation écrite et précise de votre part, à la fois sur la tâche à entreprendre et son prix.

■ **A prix forfaitaire et révisable** : le contrat doit alors préciser dans quelles conditions s'effectuera la révision. L'indice de référence doit avoir une relation directe avec la construction : indice INSEE du coût de la construction, indice BT 01 tous corps d'état, indice des corps d'état. Veillez à ce que l'indice retenu le jour de la signature du contrat soit le plus récent.

*Le marché forfaitaire est réglementé par l'article 1793 du Code civil.*

■ **A prix simplement approximatif (marché sur séries de prix)**. Le prix ne sera déterminé qu'au fur et à mesure de l'exécution des travaux, compte tenu de l'importance du travail fourni et de la quantité des matériaux employés. Les prix unitaires peuvent être eux-mêmes révisables ou non.

■ **L'échelonnement des versements**  
Des acomptes peuvent être demandés au fur et à mesure de l'avancement des travaux : il est préférable de faire figurer dans le contrat sur quels justificatifs et à quelles dates ces acomptes seront versés. Vérifiez, en vous rendant sur les lieux et accompagné éventuellement d'une personne compétente, que les travaux sont effectivement réalisés à chaque demande de versement. S'il y a un retard de paiement injustifié, l'entrepreneur peut, après vous en avoir averti expressément, suspendre les travaux. Vous serez alors responsable des conséquences de cette interruption.

■ **La retenue de garantie**  
Afin de garantir la bonne exécution des travaux, vous avez intérêt à prévoir dans le contrat, la possibilité de retenir sur

chaque acompte réclamé, une somme dont le montant ne doit pas excéder 5 % de l'acompte. Cette retenue garantit les éventuelles réserves que vous pourriez émettre lors de la réception des travaux.

Les sommes retenues doivent être consignées auprès d'un tiers accepté par l'entrepreneur (banque, notaire, huissier ayant la capacité de recevoir des dépôts). Elles sont débloquées un an après la date de réception des travaux, avec ou sans réserves, sauf si vous vous opposez pendant ce délai, et par lettre recommandée, à son versement en raison de l'inexécution par l'entreprise des travaux demandés.

Cette retenue n'a pas lieu d'être lorsque l'entrepreneur fournit, pour un montant égal à 5 % des travaux, la caution personnelle et solidaire d'un établissement financier ou d'une société d'assurance.

■ **Le délai d'exécution des travaux**  
Faites mentionner dans le contrat un délai de commencement des travaux exprimé en mois, et un délai d'achèvement précis. Prévoyez des pénalités de retard au cas où l'entreprise dépasserait ce délai.

Le dépassement du délai d'achèvement par l'entreprise n'entraîne pas de pénalités s'il est justifié par un cas fortuit ou un événement de force majeure ou votre propre fait (non-paiement). Si vous demandez des travaux supplémentaires, fixez également le délai dans lequel ils devront être achevés.

■ **Les conditions de résiliation du contrat**  
Le contrat ne peut être rompu que pour un motif déterminé par la loi (non-obtention des prêts sollicités par exemple) ou par le contrat lui-même. Si l'une des parties demande la résiliation sans l'accord de l'autre, pour un motif non prévu par le contrat ou par la loi, elle peut être condamnée à lui verser des dommages et intérêts en compensation de la perte subie.

# Les assurances de la construction

## L'ASSURANCE DU PROFESSIONNEL

■ L'assurance de responsabilité décennale  
Chaque professionnel qui intervient dans la construction doit être assuré pour les travaux que vous lui avez confiés, afin de se garantir des dommages dont il pourrait être responsable au titre de la garantie décennale, c'est-à-dire, ceux qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui le rendent impropre à sa destination.

*Tout constructeur est responsable de plein droit, pendant dix ans envers le maître de l'ouvrage, des désordres, même s'ils résultent d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui le rendent impropre à sa destination (Code civil : article 1792). Toute clause du contrat qui limiterait la responsabilité du professionnel (constructeur, architecte, entrepreneur, ou maître d'œuvre) est nulle et réputée non écrite. Le professionnel qui ne souscrit pas d'assurance de responsabilité encourt des sanctions pénales.*

Faites inscrire au contrat les numéros de police d'assurance et les coordonnées de l'assureur (pour chaque intervenant au chantier si vous négociez avec plusieurs entreprises). A défaut, demandez que les références du contrat d'assurance vous soient fournies lors de l'ouverture du chantier.

Procurez-vous l'attestation de l'assurance de responsabilité de l'entreprise, du constructeur ou du maître d'œuvre car vous devez la fournir à votre propre assureur : il pourra ainsi, si un litige survient, récupérer auprès de l'assureur du professionnel, les sommes avancées pour la réparation des dommages.



## VOTRE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

Vous devez obligatoirement souscrire, en tant que maître de l'ouvrage, et avant l'ouverture du chantier, une assurance "dommages-ouvrage". Cette obligation constitue une condition de validité du *contrat de construction de maison individuelle avec ou sans fourniture de plan*.

■ Que vous apporte l'assurance dommages-ouvrage ?

Elle vous permet d'obtenir en principe, en cas de sinistre, le paiement rapide des travaux de réparations qui relèvent de la garantie décennale sans que vous ayez à attendre qu'un tribunal ait déterminé les responsabilités de chacun.

■ Quel est le risque sans assurance dommages-ouvrage ?

Si vous ne souscrivez pas cette assurance, non seulement l'indemnisation des éventuelles malfaçons sera plus longue à obtenir, mais en cas de revente de votre maison dans le délai de dix ans suivant l'achèvement de sa construction, vous serez personnellement responsable vis-à-vis du nouvel acquéreur de toutes les conséquences résultant du défaut d'assurance. Dans le cas d'un *contrat de construction avec ou sans fourniture de plan*, le constructeur ou l'entrepreneur principal pourrait refuser d'exécuter le contrat, car l'assurance de dommages est un élément obligatoire de celui-ci.

■ Quels sont les risques couverts par cette assurance ?

■ L'assurance garantit le paiement des réparations des désordres dont sont présumés responsables pendant dix ans, architectes, entrepreneurs, constructeurs et techniciens appelés à participer à la construction de votre maison.

Elle couvre les vices et les malfaçons qui menacent la solidité de la construction, même s'ils résultent d'un vice du sol, et les désordres qui remettent en cause la destination de l'ouvrage, notamment, les défauts d'étanchéité de la toiture ou d'isolation thermique des murs.

Sont également couverts les dommages affectant la solidité des éléments d'équipement qui ne peuvent pas être dissociés de l'ouvrage.

*Les biens d'équipement indissociables sont ceux dont la dépose, le démontage ou le remplacement ne peut s'effectuer sans abîmer ou enlever une partie de l'ouvrage fondamental qui lui sert de support (ex : le chauffage central).*

■ **Ne sont pas couverts** par l'assurance dommages-ouvrage :

- les sinistres survenant pendant les travaux qui relèvent de l'assurance professionnelle de l'entrepreneur (incendie notamment) ;
- le non-achèvement des travaux dans les délais prévus qui est couvert par d'autres garanties.

■ Quelle est la durée de l'assurance dommages-ouvrages ?

■ La police d'assurance couvre la réparation des dommages *pendant dix ans* à partir de la réception des travaux, c'est-à-dire le délai pendant lequel la responsabilité des constructeurs est susceptible d'être engagée.

■ L'assurance dommages-ouvrage garantit cependant, dans deux cas particuliers, le paiement des réparations nécessaires *sans condition de délai* :


- avant la réception des travaux, après mise en demeure restée infructueuse, lorsque le contrat en cours a été résilié en raison de l'inexécution de ses obligations par l'entrepreneur ;
- après la réception, avant l'expiration du délai d'un an, lorsque après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations en raison d'un désaccord sur les travaux à effectuer, ou du dépassement du délai fixé à l'amiable.



**Attention :** *durant l'année qui suit la réception des travaux, l'entrepreneur ou le constructeur est tenu d'une obligation de parfait achèvement, il doit réparer tous les désordres, de quelque nature qu'ils soient, que vous lui signalez et qui ne sont pas dus à l'usure des matériaux.*

■ Comment souscrire cette assurance ?

Vous souscrirez l'assurance dommages-ouvrage auprès de l'assureur de votre choix. Adressez-vous de préférence à plusieurs compagnies afin de choisir celle qui vous fournira les meilleures conditions financières.

 *Le contrat d'assurance doit contenir un certain nombre de clauses types obligatoires. Renseignez-vous auprès de la Fédération Française des Sociétés d'Assurance : [www.ffsa.fr](http://www.ffsa.fr)*

Le constructeur peut vous proposer une assurance avec votre contrat de construction : vérifiez néanmoins auprès de votre assureur qu'il n'en existe pas de moins chère. Exigez avant l'ouverture du chantier, que vous soient remis l'attestation d'assurance, les coordonnées de l'assureur et un exemplaire du contrat souscrit. Ils vous seront utiles en cas de sinistre ou de litige.



**En cas de refus d'assurance** : si, alors que vous avez fait une demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à une société d'assurance agréée à cet effet, celle-ci refuse de vous assurer (ou ne vous répond pas dans un délai de 90 jours) ou pratique un tarif manifestement abusif qui s'apparente à un refus d'assurance, vous avez intérêt à saisir le **Bureau Central de Tarification**, dans un délai de 15 jours (renseignez-vous à l'ADIL).

Il peut être également utile de prévoir, dès l'ouverture du chantier, une **assurance contre les intempéries** (grêle, inondations), et une **police incendie** à partir du moment où la maison est couverte. En principe c'est au professionnel de souscrire ces assurances : vérifiez qu'il est couvert pour ces risques et, à défaut, souscrivez votre propre assurance. Ces risques ne sont pas compris dans l'assurance dommages-ouvrage.



# Le déroulement des travaux

Ne laissez jamais démarrer les travaux avant d'avoir obtenu les prêts sollicités et le permis de construire

## L'OUVERTURE DU CHANTIER

■ Veillez à ce que le **permis de construire soit affiché** très visiblement sur le terrain, dès qu'il a été accordé et pendant toute la durée du chantier. L'affichage du permis sur le chantier est très important puisqu'il conditionne le départ du délai de deux mois pendant lequel doit s'exercer le recours éventuel d'un tiers ayant intérêt à agir. S'il n'y a pas eu affichage, le recours contre l'autorisation de construire peut être exercé pendant trente ans.

■ Au commencement des travaux, vous devez adresser à la mairie une **déclaration d'ouverture de chantier** en trois exemplaires : elle vous est fournie avec la demande du permis de construire.

Si vous vous êtes adressé à un constructeur et que vous l'avez chargé de l'accomplissement des formalités administratives, il effectuera lui-même l'affichage et la déclaration.



■ Les travaux doivent **obligatoirement débuter** dans un délai de deux ans à compter de la notification du permis de construire.

Si le contrat prévoit que vous vous chargez des démarches (ouverture du compteur d'eau, par exemple) et travaux d'accès au chantier, ce dernier ne commencera pas tant qu'ils ne seront pas effectués.

Les travaux ne peuvent être interrompus pendant plus d'une année. Si ces délais ne sont pas respectés, l'autorisation de construire n'est en principe plus valable. Mais elle peut être prorogée une fois pour une durée d'un an. Les travaux peuvent être exceptionnellement interrompus pendant trois ans lorsque le permis a autorisé une construction en deux tranches dont la première tranche a une superficie inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

Soyez donc vigilant sur la durée d'une éventuelle interruption de travaux, qu'elle soit ou non imputable à l'entreprise.

## LE DÉROULEMENT DES TRAVAUX

C'est le contrat que vous avez signé qui détermine :

- les délais dans lesquels la construction doit être achevée ;
- l'échelonnement des versements selon le rythme d'avancement des travaux.

Vous avez intérêt à contrôler personnellement l'avancement des travaux, leur conformité aux documents contractuels, même si vous avez confié la direction des travaux à un technicien qualifié ou à un constructeur.

La meilleure solution est de vous mettre d'accord par écrit avec le constructeur ou l'entrepreneur lors de la négociation du contrat, sur les possibilités et les conditions de visite du chantier.

Si vous avez signé un *contrat de construction avec fourniture de plan*, vous devez donner votre accord à votre banquier avant qu'il effectue chaque versement de fonds au constructeur.

■ Apparition d'un désordre en cours de chantier C'est au constructeur ou à l'entrepreneur de le réparer. Si vous constatez son inaction, vous pouvez le mettre en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'effectuer les travaux nécessaires. Si les malfaçons, d'une manière certaine, vous paraissent

très graves et susceptibles de remettre en cause la solidité de la maison, il peut être nécessaire de faire arrêter le chantier. Dans ce cas, il vous faudra saisir le juge des référés afin qu'il ordonne l'arrêt des travaux et une expertise. Pour engager un référé, adressez-vous au tribunal de grande instance dont dépend le lieu d'implantation de votre maison.

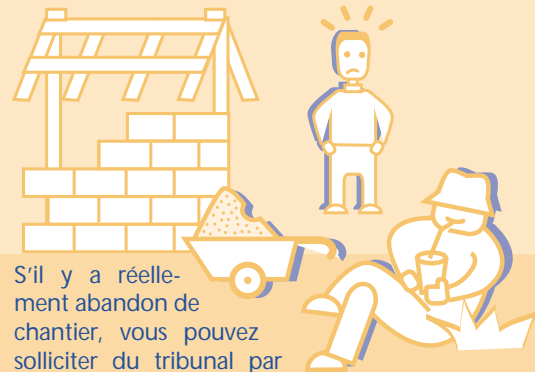
■ Arrêt des travaux ou retard sans dépassement des délais de livraison

Ce peut être une interruption momentanée, sans conséquence grave. Informez-vous directement auprès du constructeur ou du maître d'œuvre ou de l'entrepreneur.

■ Si aucun motif valable ne vous est fourni, et si l'interruption se prolonge au-delà d'un délai raisonnable, vous mettez le constructeur ou l'entrepreneur en demeure de reprendre les travaux, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en lui fixant un délai déterminé. Avertissez-le que vous cessez tout paiement jusqu'à la reprise effective des travaux.

■ En cas de contrat de construction de maison individuelle, avec ou sans fourniture de plan : si malgré la mise en demeure, les travaux n'ont pas repris, vous devez simultanément avertir l'établissement de crédit ou la société d'assurance qui a apporté sa garantie de livraison à prix et délais convenus. Le garant devra alors mettre en œuvre la procédure prévue à cet effet (voir "La mise en jeu de la garantie de livraison").

■ Cas où l'entrepreneur n'a pas repris les travaux dans le délai fixé : vous faites constater l'arrêt des travaux par un huissier. Informez-vous des difficultés réelles rencontrées par l'entreprise.



S'il y a réellement abandon de chantier, vous pouvez solliciter du tribunal par une procédure en référé, qu'il contraigne l'entreprise ou le constructeur à l'exécution du contrat, avec condamnation au paiement d'une somme forfaitaire par jour de retard.

👉 Le constructeur ou l'entrepreneur peut se dégager de toute responsabilité lorsque le retard des travaux est imputable :

- à votre propre fait : non-paiement des acomptes, exigence de travaux non prévus au contrat ;
- à la force majeure ou à un cas fortuit, c'est-à-dire un événement imprévisible et indépendant de la volonté des parties ;
- à la survenance d'intempéries qui entraînent un arrêt de travail en raison de conditions atmosphériques ou

d'inondations rendant le travail dangereux ou impossible eu égard à la santé ou à la sécurité des salariés (Code du travail art.L.731-2) ; il s'agit des périodes d'intempéries déclarées par l'employeur à la caisse des congés payés du bâtiment. Le professionnel peut vous apporter la preuve de l'intempérie par une attestation de cette caisse.

*La procédure en référé permet de prendre des mesures urgentes dans l'attente d'une décision de justice. Le juge peut ordonner notamment la reprise des travaux sous astreinte, c'est-à-dire, sous peine du paiement d'une somme forfaitaire par jour de retard. Pour engager un référé, adressez-vous au tribunal de grande instance dont dépend votre maison.*

Au cas où, en cours d'exécution des travaux, le constructeur fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire, le garant peut mettre en demeure l'administrateur de se prononcer sur l'exécution du contrat.

A défaut de réponse dans le délai d'un mois, et sans que ce délai puisse être prorogé, le garant procède à l'exécution de ses obligations. Il y procède également dans le cas où, malgré sa réponse positive, l'administrateur ne poursuit pas l'exécution du contrat dans les quinze jours qui suivent sa réponse.

■ Défaut de livraison dans les délais

■ **Lorsque votre contrat est couvert par une garantie de livraison** (obligatoire en cas de contrat de construction d'une maison individuelle avec ou sans fourniture de plan) : vous devez informer le garant qui a apporté sa garantie de livraison à prix et délais convenus, du non-respect des délais de livraison : il mettra lui-même en demeure le constructeur ou l'entrepreneur principal de livrer l'immeuble. En cas de carence du constructeur ou de l'entrepreneur, le garant doit désigner sous sa responsabilité la personne qui terminera les travaux. Toutefois, et à condition que l'immeuble ait atteint le stade du hors d'eau, le garant peut vous proposer de conclure vous-même des marchés de travaux avec des entreprises qui se chargeront de l'achèvement. Si vous l'acceptez, le garant versera directement aux entreprises les sommes dont il est redevable au titre de la garantie de livraison.

■ **Lorsque vous ne bénéficiez pas d'une garantie de livraison** : vous pouvez solliciter le tribunal par une procédure en référé, afin qu'il contraigne l'entrepreneur à terminer les travaux, avec condamnation au paiement d'une somme forfaitaire par jour de retard si rien n'est prévu au contrat.



# La réception

Lorsque les travaux sont achevés, vous procédez à la réception.

La réception est l'acte par lequel, en votre qualité de maître de l'ouvrage, vous déclarez accepter, avec ou sans réserves, les travaux effectués par le constructeur ou les entrepreneurs. Il s'agit d'une étape extrêmement importante, à laquelle vous devrez attacher un soin particulier : de votre décision dépendra l'étendue de vos recours et de vos garanties.

Si les travaux sont inachevés, vous pouvez refuser la réception et demander son report.

Lors de la réception vous devez, en effet, constater :

- **l'achèvement des travaux**
- **la conformité des travaux** au contrat que vous avez signé et aux documents qui lui sont annexés : plan, devis d'exécution technique, notice descriptive. Les matériaux, les emplacements et la qualité des équipes,

la couleur des murs ou de la moquette sont-ils bien conformes à ce qui a été prévu ?

- **la bonne exécution des travaux.**

N'oubliez pas d'assurer immédiatement votre nouveau logement

## LA RÉCEPTION DOIT AVOIR LIEU LORSQUE LES TRAVAUX SONT ACHEVÉS

En pratique, le constructeur vous informe de la date de la réception. Mais vous pouvez la demander vous-même si vous constatez que les travaux sont achevés.

■ La réception ne peut se faire sans vous

Le jour de la réception toutes les parties doivent être présentes : vous devez obligatoirement être présent ou représenté par quelqu'un que vous avez mandaté ; en votre absence (ou en l'absence de votre représentant) la réception n'a aucune valeur et aucun effet à votre égard.

Si l'une des parties s'oppose à ce que la réception ait lieu, le juge peut être saisi afin de nommer un professionnel qui procédera à la réception.

■ Vous avez signé un contrat de construction d'une maison

*individuelle avec fourniture de plan* : la réception est effectuée avec le constructeur.

■ Vous avez signé un contrat avec plusieurs entreprises : vous procédez soit à une réception unique en présence de tous les entrepreneurs, soit à plusieurs réceptions avec chacune des entreprises, en présence le cas échéant de l'architecte ou du maître d'œuvre chargé de la coordination des travaux.

■ Vous avez signé un contrat de construction d'une maison *individuelle sans fourniture de plan* avec un entrepreneur principal qui se charge au moins du gros œuvre, du hors d'eau et hors d'air : la réception s'effectue avec lui à l'achèvement des travaux lui incombant. Une réception est ensuite effectuée avec les autres entrepreneurs, en présence le cas échéant de l'architecte ou du maître d'œuvre chargé de la coordination des travaux.

■ Vous pouvez vous faire assister d'une personne compétente (architecte, maître d'œuvre agréé en architecture, contrôleur technique, ingénieur conseil...) qui vous aidera à apprécier l'état des travaux. En tout état de cause, soyez vigilant : vérifiez que les travaux réalisés sont conformes à ceux prévus par les plans, la notice descriptive et votre contrat. Contrôlez soigneusement le fonctionnement de tous les équipements (fenêtres, ventilation mécanique, installation de chauffage et production d'eau...).

■ Vous mentionnez par écrit tous les désordres dans un procès-verbal ou un état des lieux daté et signé en autant d'exemplaires que de personnes concernées, après en avoir discuté avec les participants. Ne négligez aucun désordre apparent. Si vous omettez de signaler le jour de la réception un désordre apparent, vous risquez d'avoir des difficultés pour obtenir ultérieurement sa réparation.

Conservez un exemplaire daté et signé par votre interlocuteur (constructeur, entrepreneur, architecte ou maître d'œuvre mandaté) et vous-même.

### Vous ne constatez pas de désordres, ni de défauts de conformité à la réception

Vous acceptez les travaux sans réserves.

■ **Vous avez signé un contrat de construction d'une maison individuelle avec ou sans fourniture de plan**

■ *Si vous effectuez la réception avec le constructeur ou l'entrepreneur, sans l'assistance d'un autre professionnel* : vous avez un délai supplémentaire de huit jours suivant la remise des clefs consécutive à la réception pour notifier les désordres non signalés lors de la réception.

- A l'issue de ce délai, si vous n'avez toujours pas de réserves à formuler, vous devez payer le solde au constructeur.
- En revanche, si des désordres sont apparus, signalez vos réserves par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au constructeur, avant l'expiration du délai de huit jours. Vous pouvez consigner une somme pouvant

atteindre 5% du prix de la maison, jusqu'à la réparation des désordres.

La consignation consiste à bloquer une partie du prix auprès d'un établissement financier ou de toute autre personne choisie en accord avec le professionnel ou, à défaut, désignée par le président du tribunal de grande instance.

■ *Si vous êtes assisté par un professionnel lors de la réception* : vous devez payer le solde du prix immédiatement et vous ne disposez pas de délai supplémentaire pour signaler d'éventuels nouveaux désordres.

■ **Vous avez signé un contrat d'entreprise, lot par lot** : après avoir effectué la réception avec chaque entreprise et constaté par écrit qu'il n'y a aucune réserve à formuler, vous payez à chacune le solde du prix lui restant dû.

## Vous constatez des désordres ou des défauts de conformité à la réception

■ Vous mentionnez tous les désordres dans le procès-verbal de réception et vous fixez par écrit avec le constructeur ou l'entrepreneur le délai dans lequel ils devront être réparés. Dans le cas d'un *contrat de construction d'une maison individuelle avec ou sans fourniture de plan*, si vous n'êtes pas assisté par un professionnel lors de la réception, vous disposez d'un délai supplémentaire de huit jours pour signaler les désordres non décelés lors de la réception.

Le constructeur (ou l'entrepreneur) ne peut refuser de vous remettre les clés, même si vous avez effectué des réserves à la réception et si vous n'avez pas payé le solde du prix, dès lors que vous l'avez consigné.

■ Si le constructeur ou l'entrepreneur refuse de vous remettre les clés sans que son refus puisse être justifié, vous pouvez saisir le juge en référé pour obtenir les clés, avec condamnation du constructeur ou de l'entrepreneur au paiement d'une astreinte par jour de retard.

*Pour engager un référé, adressez-vous au tribunal de grande instance dont dépend votre maison.*

■ Le fait d'exprimer des réserves ne vous empêche pas, si vous le souhaitez, d'habiter votre maison, sauf si l'occupation présente des risques ou si votre présence empêche la réalisation des travaux. Dans ce cas, si le délai de livraison est dépassé, le constructeur doit vous verser une indemnité pour privation de jouissance.

**Attention :** *il est déconseillé de s'installer dans la maison avant la réception. Si toutefois vous le faites, prévoyez par écrit, avec le constructeur, que l'entrée dans les lieux ne vaut pas réception.*

■ Vous consignez une partie du prix jusqu'à la réparation des désordres que vous avez signalés

■ *Vous avez signé un contrat de construction d'une maison individuelle avec ou sans fourniture de plan* : vous pouvez consigner 5 % maximum du prix de la maison.

■ *Vous avez signé un contrat d'entreprise, lot par lot* : votre contrat peut prévoir que 5 % maximum du montant des travaux pourront être consignés ; en l'absence de cette clause, vous ne pouvez consigner le solde qu'avec l'accord de l'entrepreneur ou, le cas échéant, après autorisation du juge des référés.

■ Si à l'expiration du délai, les travaux que vous avez demandés n'ont pas été exécutés

■ *Vous avez signé un contrat de construction avec ou sans fourniture de plan* : informez le garant de la carence du constructeur ou de l'entrepreneur. Les travaux nécessaires à la réparation des désordres apparents seront pris en charge par le garant.

■ *Vous avez signé un contrat d'entreprise, lot par lot* : vous mettez l'entrepreneur en demeure de les effectuer, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Si la mise en demeure s'avère infructueuse, vous pouvez faire exécuter les travaux, sur autorisation du tribunal, aux risques et aux frais de l'entrepreneur défaillant. Vous retiendrez alors le montant des travaux sur les sommes consignées, le cas échéant.

### Vous constatez que les travaux sont inachevés

Si tous les travaux prévus au devis descriptif ne sont pas exécutés ou si les imperfections sont telles qu'ils peuvent être assimilés à un non-achèvement (ex : absence d'escalier) : vous pouvez refuser la réception.

- Soit le constructeur ou l'entrepreneur est d'accord avec vous sur le non-achèvement des travaux, et vous fixez avec lui un nouveau délai à l'amiable.
- Soit le constructeur ou l'entrepreneur s'oppose au refus de réception : vous saisissez le juge des référés

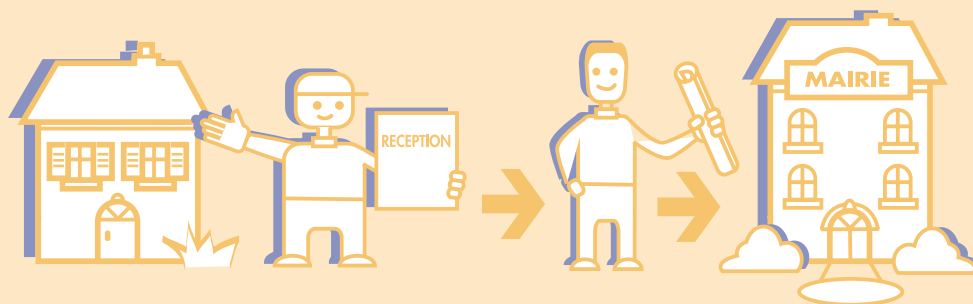
pour demander l'achèvement des travaux sous astreinte et réclamer des dommages et intérêts si le délai de livraison est dépassé.

Si vous avez signé un *contrat de construction (avec ou sans fourniture de plan)* la garantie de livraison joue lorsque les travaux ne sont pas achevés dans le délai convenu. Vous devez en informer le garant.

### LA DÉCLARATION D'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX

Lorsque les travaux sont terminés, vous envoyez à la mairie une déclaration d'achèvement dans un délai maximum de trente jours. En cas de *contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan*, le constructeur se chargera le plus souvent de

cette formalité. Si les travaux ont bien été réalisés conformément au permis de construire, un **certificat de conformité** est délivré dans un délai de trois mois à compter de la réception de la demande.



# Vos recours après la réception des travaux

La réception, avec ou sans réserve, constitue le point de départ des différentes garanties dont vous bénéficiez. Ces garanties sont enfermées dans des délais : soyez attentif à la date d'apparition et à la nature des désordres qui surviennent.

■ Pendant un an, vous bénéficiez d'une garantie de parfait achèvement

L'entrepreneur et le constructeur sont tenus pendant la première année qui suit la réception de réparer tous les désordres (quelles que soient leur nature et leur importance) mentionnés lors de la réception ou durant l'année qui suit.

Les dommages imputables à l'usage normal ou au défaut d'entretien ne sont pas couverts par cette garantie.

Après avoir constaté l'étendue des désordres, vous les signalez par lettre recommandée avec avis de réception, à votre entrepreneur ou constructeur. Vous fixez en accord avec lui le délai nécessaire aux réparations. Si le délai expire sans que les travaux demandés aient été exécutés, vous mettez le constructeur ou l'entrepreneur en demeure d'agir. Si cette mise en demeure s'avère inefficace, vous saisissez le juge dans le délai d'un an afin d'obtenir la condamnation du constructeur défaillant, au paiement des frais et l'autorisation de faire appel à une autre entreprise pour qu'elle exécute les travaux.

■ *Si vous avez signé un contrat de construction de maison individuelle, avec ou sans fourniture de plan, le garant est tenu, en cas de défaillance du constructeur ou de l'entrepreneur, de faire exécuter les travaux nécessaires à la réparation des désordres que vous avez signalés lors de la réception (ou dans les huit jours).*

■ *Cas particulier de la garantie de parfait achèvement* : si les normes minimales d'isolation phonique, exigées par la réglementation, ne sont pas respectées, vous devez en

avertir le constructeur, par écrit, dans un délai de six mois suivant la réception. Le constructeur dispose d'un an pour effectuer les travaux.

Tenez votre assureur informé des diverses étapes de la procédure. Il interviendra en ultime recours si les désordres non réparés dans le délai d'un an relèvent de l'assurance dommages-ouvrage.

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

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

■ ceux qui sont indissociables des ouvrages fondamentaux de la construction : viabilité, fondations, toitures, murs... c'est-à-dire pratiquement ceux qu'on ne peut déplacer ou remplacer sans toucher au gros œuvre (chauffage central, escaliers). Ces biens d'équipement sont assimilés à l'ouvrage lui-même et bénéficient des mêmes garanties pendant dix ans ;

■ les autres éléments d'équipement peuvent être enlevés ou remplacés sans abimer le gros œuvre : volets, portes intérieures. Ces biens sont couverts pendant deux ans à compter de la date de réception des travaux par une garantie de bon fonctionnement.

S'il y a mauvais fonctionnement d'un élément sans que cela soit de votre faute, vous le signalez par lettre recommandée avec avis de réception au constructeur ou à l'entrepreneur qui doit effectuer son remplacement ou sa réparation.

■ Au cours des dix années qui suivent la réception : la garantie décennale

A compter de la réception, vous bénéficiez de la garantie décennale qui couvre les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage et des éléments d'équipement indissociables ou qui rendent le logement impropre à sa destination. Cette garantie doit être couverte par une assurance contractée par le constructeur et par votre assurance dommages-ouvrage. L'assureur ne peut vous opposer aucune franchise.

■ Dès qu'un désordre survient, vous vous adressez à votre assureur de dommages-ouvrage

L'assureur a un délai maximal de soixante jours, à compter de la réception de la déclaration du sinistre, pour vous notifier sa décision quant au principe de la mise en jeu des garanties prévues au contrat.

*Le rapport d'expertise comprend en général deux parties :*

*- la description des mesures destinées à éviter l'aggravation du sinistre ;*

*- la description des mesures de réparations nécessaires.*

*Les opérations auxquelles procède l'expert (visite des lieux) sont contradictoires, c'est-à-dire que vous avez le droit d'y assister, éventuellement accompagné d'un technicien de votre choix. Vos observations écrites ou verbales doivent être consignées dans le rapport d'expertise.*

*En raison de la complexité des problèmes techniques posés, des délais supplémentaires peuvent être demandés par l'assureur. Ils ne peuvent excéder cent trente cinq jours.*

*Selon les clauses de votre police d'assurance, l'indemnité globale peut vous être versée en une seule fois, ou en plusieurs fractions égales éventuellement revalorisées en fonction du rythme d'exécution des travaux.*

• Lorsqu'il accepte la mise en jeu des garanties prévues au contrat, l'assureur présente, dans un délai maximal de quatre-vingt dix jours, à compter de la réception de la déclaration de sinistre, une offre d'indemnité.

En cas d'acceptation, de votre part, le règlement de l'indemnité intervient dans un délai de quinze jours.

• Lorsque l'assureur ne respecte pas l'un des délais ou propose une offre d'indemnité manifestement insuffisante, vous pouvez après l'avoir notifié à l'assureur, engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages.

■ En cas de défaut d'assurance, vous pouvez assigner en justice le constructeur ou l'entrepreneur, sur la base de sa responsabilité décennale.

■ Vous avez dix ans à compter de la réception pour saisir le juge.

Seuls un commandement d'huissier, une assignation devant le tribunal de grande instance ou une reconnaissance de sa responsabilité, écrite et signée par le constructeur, permettent d'interrompre les délais.



**Attention : une simple lettre ou même une mise en demeure à votre assureur ou à votre constructeur ne suffit pas à interrompre le délai de prescription de dix ans.**

## ADIL / Centres d'Information sur l'Habitat

membres de l'ANIL et agréés par le Ministère chargé du Logement.

Les conseillers des ADIL vous renseignent gratuitement sur l'ensemble des aspects juridiques, financiers, administratifs et fiscaux concernant votre projet ; ils vous établissent un plan de financement adapté à votre situation.

Consultez-les avant de vous engager à acheter, construire ou transformer un logement !

**AIN**  
34, rue Général Delestraint  
**01011 BOURG EN BRESSE**  
Tél : 04 74 21 82 77

**ALLIER**  
6/8, rue Laussedat  
**03000 MOULINS**  
Tél : 04 70 20 44 10

**ALPES MARITIMES**  
32, rue Michel Ange  
**06100 NICE**  
Tél : 04 93 98 77 57

**ARDENNES**  
17, rue Bayard  
**08000 CHARLEVILLE MÉZIÈRES**  
Tél : 03 24 58 28 92

**AUBE**  
17, rue Jean-Louis Delaporte  
**10006 TROYES CEDEX**  
Tél : 03 25 73 42 05

**AVEYRON**  
4, rue Marie  
**12000 RODEZ**  
Tél : 05 65 73 18 00

**BOUCHES DU RHONE**  
Ouverture prochaine

**CHARENTE**  
67, Bd Besson-Bey  
**16000 ANGOULÈME**  
Tél : 05 45 93 94 95

**CORREZE**  
62, av. Victor Hugo  
**19000 TULLE**  
Tél : 05 55 26 56 82

**CORSE**  
Immeuble Panero - Bd Dominique Paoli  
**20000 AJACCIO**  
Tél : 04 95 20 85 25

**COTE D'OR**  
4, rue Paul Cabet  
**21000 DIJON**  
Tél : 03 80 66 28 88

**COTES D'ARMOR**  
7, rue Saint Benoit - BP 4132  
**22041 SAINT BRIEUC CEDEX 02**  
Tél : 02 96 91 50 46

**DORDOGNE**  
3, rue Victor Hugo  
**24000 PÉRIGUEUX**  
Tél : 05 53 09 89 89

**DOUBS**  
37, rue Battant - BP 66327  
**25017 BESANÇON CEDEX 06**  
Tél : 03 81 61 92 41

**DROME**  
44, rue des Faventines - BP 1022  
**26010 VALENCE CEDEX**  
Tél : 04 75 79 04 04

**EURE**  
8, Bd Georges Chauvin - BP 734  
**27000 EVREUX**  
Tél : 02 32 24 06 66

**FINISTERE**  
23, rue Jean Jaurès  
**29000 QUIMPER**  
Tél : 02 98 53 23 24

**GARD**  
7, rue Nationale  
**30000 NÎMES**  
Tél : 04 66 21 22 23

**HAUTE GARONNE**  
9, rue Saint Antoine du T  
**31000 TOULOUSE**  
Tél : 05 61 22 46 22

**GIRONDE**  
11 bis, cours du Chapeau Rouge  
**33000 BORDEAUX**  
Tél : 05 56 48 00 52

**HERAULT**  
410, avenue de Barcelone  
**34080 MONTPELLIER**  
Tél : 04 67 10 39 20

**ILLE ET VILAINE**  
22, rue Poullain-Duparc  
**35000 RENNES**  
Tél : 02 99 78 27 27

**INDRE**  
23, rue des Mousseaux  
**36000 CHÂTEAUROUX**  
Tél : 02 54 27 37 37

**JURA**  
32, rue Rouget de Lisle - BP 175  
**39003 LONS LE SAUNIER CEDEX**  
Tél : 03 84 86 19 30

**LANDES**  
141, avenue Rozanoff  
**40000 MONT DE MARSAN**  
Tél : 05 58 46 58 58

**LOIR ET CHER**  
1, avenue de la Butte  
**41000 BLOIS**  
Tél : 02 54 42 10 00

**LOIRE ATLANTIQUE**  
6, rue de l'Arche Sèche  
**44000 NANTES**  
Tél : 02 40 89 30 15

**LOT**  
64, boulevard Gambetta  
**46000 CAHORS**  
Tél : 05 65 35 25 41

**LOZERE**  
1, rue des Carces (1er étage)  
**48000 MENDE**  
Tél : 04 66 49 36 65

**MAYENNE**  
17, rue Franche-Comté  
**53000 LAVAL**  
Tél : 02 43 69 57 00

**MEURTHE ET MOSELLE**  
48, rue du Sergent Blandan  
**54000 NANCY**  
Tél : 03 83 27 62 72

**MORBIHAN**  
33, rue Hoche  
**56000 VANNES**  
Tél : 02 97 47 02 30

**NORD**  
1, rue de Beaumont  
**59140 DUNKERQUE**  
Tél : 03 28 63 23 40

64, rue Cantelou  
**59500 DOUAI**  
Tél : 03 27 97 36 27

27, rue du Vieil Abreuvoir  
**59900 ROUBAIX**  
Tél : 03 20 73 62 62

2, rue Alexandre Desrousseaux  
**59800 LILLE**  
Tél : 03 20 52 99 65

20, rue des Foulons  
**59300 VALENCIENNES**  
Tél : 03 27 42 67 87

**OISE**  
36/38, rue Racine  
**60000 BEAUVAIS**  
Tél : 03 44 48 61 30

**ORNE**  
54, rue Saint Blaise  
**61000 ALENÇON**  
Tél : 02 33 32 94 76

**PUY DE DOME**  
11, rue Vaucanson  
**63100 CLERMONT FERRAND**  
Tél : 04 73 14 50 90

**PYRENEES ATLANTIQUES**  
47, avenue Norman Prince  
**64000 PAU**  
Tél : 05 59 02 26 26

**HAUTES PYRENEES**  
Résidence Brasilia  
24, rue Larrey  
**65000 TARBES**  
Tél : 05 62 34 67 11

**BAS RHIN**  
5, rue Hannong  
**67000 STRASBOURG**  
Tél : 03 88 21 07 06

**HAUT RHIN**  
9, rue Bruat  
**68000 COLMAR**  
Tél : 03 89 21 75 35

**RHONE**  
9, rue Vauban  
**69006 LYON**  
Tél : 04 78 52 84 84

**HAUTE SAONE**  
26, rue Fleurier  
**70000 VESOUL**  
Tél : 03 84 75 60 19

**SAONE ET LOIRE**  
13, rue Gabriel Jeanton  
**71000 MÂCON**  
Tél : 03 85 39 30 70

**SAVOIE**  
131, rue Juiverie  
**73000 CHAMBERY**  
Tél : 04 79 69 90 20

**HAUTE SAVOIE**  
4, avenue de Chambéry  
**74000 ANNECY**  
Tél : 04 50 45 79 72 (sur RV)

**PARIS**  
46 bis, bd Edgar Quinet  
**75014 PARIS**  
Tél : 01 42 79 50 50 (sur RV)

Permanences en mairies  
d'arrondissement

**SEINE MARITIME**  
3, rue Jacques Fouray  
**76000 ROUEN SAINT SEVER**  
Tél : 02 35 72 58 50

**SEINE ET MARNE**  
52, rue de l'Abreuvoir  
**77100 MEAUX**  
Tél : 01 60 25 11 81

**DEUX SEVRES**  
Place du Roulage  
9/11, rue de la Gare  
**79000 NIORT**  
Tél : 05 49 28 08 08

**SOMME**  
13, Bd Maignan-Larivière  
**80000 AMIENS**  
Tél : 03 22 71 84 50

**TARN**  
Résidence Le Merville  
1, avenue Charles de Gaulle  
**81000 ALBI**  
Tél : 05 63 48 73 80

**TARN ET GARONNE**  
24, rue d'Albert - BP 348  
**82003 MONTAUBAN**  
Tél : 05 63 63 04 68

**VAR**  
5, rue Racine  
**83000 TOULON**  
Tél : 04 94 22 65 80

**VAUCLUSE**  
2, rue Saint Etienne (place Campana)  
**84000 AVIGNON**  
Tél : 04 90 16 34 34

**VENDEE**  
Ouverture prochaine

**VIENNE**  
33, rue Edouard Grimaux  
**86000 POITIERS**  
Tél : 05 49 88 31 93

**HAUTE VIENNE**  
28, avenue de la Libération  
**87000 LIMOGES**  
Tél : 05 55 10 89 89

**YONNE**  
58, boulevard Vauban  
**89000 AUXERRE**  
Tél : 03 86 72 16 16

**ESSONNE**  
Espace Elysée  
315, square des Champs Elysées  
**91000 EVRY**  
Tél : 01 60 77 21 22

**HAUTS DE SEINE**  
62, rue Ernest Renan  
**92022 NANTERRE CEDEX**  
Tél : 01 55 17 29 10

**SEINE SAINT DENIS**  
4, chemin des Pouilles  
**93200 SAINT DENIS**  
Tél : 01 55 87 21 40

**VAL DE MARNE**  
48, av. Pierre Brossollet  
**94000 CRETEIL**  
Tél : 01 48 98 03 48

**VAL D'OISE**  
Parvis de la Préfecture  
Les Oréades  
**95000 CERGY**  
Tél : 01 30 32 14 22

**REUNION**  
12, rue Monseigneur de Beaumont  
BP 868  
**97477 SAINT DENIS CEDEX**  
Tél : 02 62 41 14 24

**MARTINIQUE**  
Rue du Commerce  
Immeuble Collier Choux  
Pointe Simon  
**97200 FORT DE FRANCE**  
Tél : 05 96 71 48 45

**GUADELOUPE**  
Lot n° 5 - La Rocade  
Grand Camp  
**97139 ABYMES**  
Tél : 05 90 89 43 63

Certaines ADIL disposent de plusieurs Centres d'Information sur l'Habitat et prolongent leur action par des permanences en mairie, qui sont peut-être plus proches de votre domicile. Prenez contact avec l'ADIL.

Cette brochure a été réalisée par l'ANIL avec la collaboration des  
ADIL/Centres d'Information sur l'Habitat

*Les informations contenues dans cette brochure sont données à titre indicatif :  
elles n'ont pas valeur réglementaire ou légale*

Juin 2002