

Faire construire sa maison

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

Les différents intervenants

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

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

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

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

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

Les différentes solutions

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

Le constructeur fournit le plan

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

Vous fournissez le plan

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

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

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

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

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

La construction avec plan

Le choix de l'entreprise

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

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

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

La signature du contrat

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

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

- la justification de la garantie de livraison (cf. ci-après) et des assurances de responsabilité professionnelle et décennale;
- l'échelonnement des paiements en fonction de l'avancement des travaux.

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

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

Le montant du prix

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

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

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

Les modalités de paiement

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

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

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

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

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

extérieures),

- 95 % à l'achèvement des travaux d'équipements, de plomberie, de menuiserie, et de chauffage.

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

La réception des travaux

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

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

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

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

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

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

La garantie de livraison

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

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

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

2. Quand le constructeur dépose son bilan. Dans ce cas, le garant doit mettre en demeure

l'administrateur judiciaire désigné par le tribunal de décider, dans un délai d'un mois, la poursuite ou l'abandon du chantier. En cas de non-réponse ou de réponse négative, le garant doit alors désigner un autre constructeur pour terminer le chantier.

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

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

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

La construction sans plan

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

Vous pouvez signer le contrat sans même être titulaire d'une promesse de vente du terrain.

Le constructeur n'a pas besoin de deviser les travaux qu'il ne réalise pas lui-même.

Les parties sont libres de définir l'échelonnement des paiements et les modalités de révision du prix, la seule contrainte légale étant le solde de 5% réservé jusqu'à la réception.

Les contrats d'entreprise

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

Vous devez sélectionner avec soin les entreprises prestataires, et pas seulement en terme de prix : vérification de la santé financière, visite des précédents chantiers, etc.

vVous avez intérêt à établir un contrat écrit le plus précis possible : descriptif détaillé des travaux, modalités de paiement, délai d'exécution, etc.

N'oubliez pas de prévoir, si nécessaire, l'insertion de clauses suspensives (obtention du permis de construire et des prêts, etc.).

Vous devez prévoir une retenue de garantie, d'un montant maximum de 5% du prix total, que vous ne verserez qu'après la levée de toutes les éventuelles réserves mentionnées au procès-verbal de réception des travaux.

En cas de problèmes, réagissez le plus rapidement possible. Si les appels téléphoniques ne suffisent pas, envoyez une mise en demeure en recommandé pour signaler les jours de retard pris par le chantier.

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

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