



# Guide de la construction

## Construction maison : les étapes du projet

La construction d'une maison est un projet d'ampleur. C'est un parcours qui peut être long et généralement parsemé d'embûches. Un jour, un vieux monsieur qui mettait en vente sa vieille maison me mettait en garde en disant : » Surtout, ne vous lancez pas dans la construction! Votre jardin ne ressemblera à rien et vous n'aurez pas de clôture et peut-être même pas un portail. Vous aurez dépensé tout votre argent et épuisé toute votre énergie dans la construction. » Je ne sais pas ce qu'à traversé ce monsieur pour me sortir ce propos mais ce qui est sûr est que son message ne m'a pas découragé. En revanche, il m'a bien appris à être vigilante pour chaque étape de la construction de notre maison, étapes que je vous énumère ici.

### Contenus masquer

#### 1 La recherche du terrain

##### 1.1 Où trouver un terrain ?

##### 1.2 Tout ce qu'il faut savoir concernant le terrain constructible

#### 2 Construction maison : les étapes administratives

##### 2.1 Les 11 étapes administratives de la construction de maison

##### 2.2 La durée des étapes administratives pour la construction d'une maison

#### 3 Les étapes des travaux de construction de maison

### 3.1 Les 8 étapes des travaux de construction de maison

### 3.2 Durée des travaux de construction

## 4 Les étapes après la réception de la maison

### 4.1 Liste des travaux intérieurs de finition

### 4.2 Les aménagements extérieurs de votre maison

## La recherche du terrain

Dans votre parcours de construction, le terrain est le nerf de la guerre . C'est le point de départ qui déterminera tout le reste du projet. Evidemment, votre terrain sera constructible et borné mais ce ne sont pas les seuls facteurs importants.

## Où trouver un terrain ?

Mis à part les agences immobilières et les particuliers, les constructeurs de maisons individuelles proposent aussi des terrains à leurs clients. Evidemment, si le terrain qui vous intéresse est proposé par un constructeur, vous serez amené à faire construire votre maison par lui bien que d'autres professionnels peuvent aussi construire une maison. Vous pouvez même autoconstruire votre maison.

## Tout ce qu'il faut savoir concernant le terrain constructible

- Le terrain peut-être **plat** ou **en pente**. Si la pente est sévère, il faut peut-être prévoir un mur de soutènement.
- Il peut-être **viabilisé** ou non.
- Le terrain peut être sur une **zone à risque**. Il peut être sujet à des **mouvements différentiels** notamment si le sol est argileux. Une **adaptation de sol** comme un assainissement, par exemple, peut être indispensable.
- L'emplacement de votre maison et son architecture extérieure seront régis par le **PLU (Plan Local d'Urbanisme)** de la zone où se trouve le terrain. La hauteur du **faitage**, le style de la maison, les retraits et distances à respecter par rapport aux **limites séparatives** , le **COS (coefficient d'occupation du sol)**... devront suivre le PLU. Ces caractéristiques sont définies par zone et non pas par ville.

Sur une même ville, les règles diffèrent donc d'un quartier à l'autre ou d'une zone à l'autre.

- Si votre terrain se trouve sur une zone où il y a des **monuments historiques**, les **architectes des bâtiments de France (ABF)** examineront et valideront ou pas l'architecture extérieure de votre maison. Cela signifie que la délai d'instruction du **permis de construire** sera de 3 mois au lieu de 2 et votre maison devra répondre aux exigences des architectes des bâtiments France (ABF).
- Le budget restant pour construire la maison dépendra aussi du prix du terrain. Selon votre budget, votre maison ressemblera ou pas à celle de vos rêves.
- Le terrain peut être isolé, issu d'une division ou faire partie d'un lotissement.

Posez-vous donc les bonnes questions et définissez vos critères avant de commencer la recherche du terrain.

## Construction maison : les étapes administratives

Une fois le terrain choisi et réservé, il faut entamer une liste d'étapes administratives. Je n'ai pas mis l'étape « choix du constructeur » dans cette liste. En effet, le terrain est souvent proposé par un constructeur. Dans ce cas là, vous trouvez votre constructeur en même temps que le terrain. Dans le cas contraire, vous pouvez trouver votre constructeur soit avant la signature du compromis de vente du terrain soit avant ou pendant le choix du modèle de maison.

## Les 11 étapes administratives de la construction de maison

# LES ÉTAPES ADMINISTRATIVES DE LA CONSTRUCTION DE MAISON

WWW.CONSTRUCTIONMAISONINDIVIDUELLE.COM



1

SIGNATURE DU COMPROMIS DE VENTE DU TERRAIN



2

CHOIX DU MODÈLE DE MAISON



3

SIGNATURE DU CONTRAT DE CONSTRUCTION



4

RECHERCHE DU FINANCEMENT



5

RDV ADMINISTRATIF AVEC LE CONSTRUCTEUR



6

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE



7

OBTENTION DU PRÊT BANCAIRE



8

PERMIS DE CONSTRUIRE VALIDÉ



9

ACTE DE VENTE DU TERRAIN



10

RDV DE MISE AU POINT TECHNIQUE AVEC LE CONSTRUCTEUR



11

BRANCHEMENT ET RACORDEMENT À L'EAU ET À L'ÉLECTRICITÉ

Construction maison : les étapes administratives

1. **Signature du compromis de vente du terrain** .C'est la première étape administrative dans le cadre de la construction d'une maison. Une étude de sol doit être annexée au compromis de vente par le vendeur dans le cas où le terrain se trouve sur une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Les

zones concernés sont définies par décret. Dans le cadre l'achat d'un terrain, le **délai de rétractation de 10 jours ne s'applique pas**. En effet selon la loi, le droit de rétractation ne concerne que les actes ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation.

2. **Choix du modèle de maison.** Maison traditionnelle, maison moderne, maison container ou encore maison en bois, le modèle sera choisi en fonction du PLU de la zone ainsi que des exigences des architectes des bâtiments de France (ABF) le cas échéant. Le **type de toit** (plat, mansardé, classique), la couleur et la taille des tuiles (noir, rouge, tuiles 10, tuiles 22 etc), les menuiseries (pvc, bois, aluminium), la taille des fenêtres de toit, le type de volet (roulant ou battant), la couleur de la façade et le type d'enduit (projeté ou gratté) etc L'architecture et tout l'aspect extérieur de votre maison seront réglementés. Le **plan de masse** de votre terrain ainsi qu'un autre qui s'appelle **plan DWG** doivent être envoyés à l'architecte ou le constructeur choisi, afin qu'il étudie l'implantation de la maison.
3. **Signature du contrat de construction.** Lors de la signature du contrat de construction de la maison, vous devez déjà avoir le **plan intérieur**, savoir toutes les **options** à prendre. Vérifiez bien la **notice descriptive** de la maison. Elle contient le détail de la construction, le type de plancher de l'étage, des **matériaux** utilisés et des **équipements** qui seront installés dans votre future maison. N'oubliez pas de définir les **couleurs de la clôture et du portail** avec votre constructeur. Il en est de même pour l'**emplacement des voitures** si votre maison n'a pas de garage ou si ce dernier ne suffit pas. Les éventuelles futures modifications peuvent se faire sur avenant. Mais en cas de modification qui concerne l'extérieur de la maison, si la demande de permis de construire est déjà déposée à la mairie, il faut refaire ou compléter le dossier.
4. **Recherche du financement.** Vous devez maintenant faire votre **demande de financement** auprès des **établissements bancaires** car vous connaissez exactement le coût total de votre projet et vos dossiers sont presque complets. Pour ce faire, vous pouvez vous-même faire le tour des banques, à commencer par la votre. Vous pouvez également faire appel à **courtier en immobilier**, qui vous proposera sa meilleure offre en fonction de votre budget et de votre situation. Il est important de faire jouer la concurrence tant au niveau du **taux du crédit** que du celui de l'**assurance emprunteur**.
5. **Rendez-vous administratif avec le constructeur.** Avant le dépôt de votre demande de permis de construire, vous allez faire un point avec votre constructeur. Il vous fera aussi signer d'autres documents comme celui des assurances ou encore votre procuration pour que le constructeur puisse faire la

demande de permis à votre place. Les éventuelles précisions qui ne sont pas dans le contrat de construction seront à éclaircir lors de ce rendez-vous.

6. **Dépôt de la demande de permis de construire** Avant de déposer la demande, votre constructeur vous enverra un document à vérifier et à signer. Il contient les pièces qui seront envoyées au service d'urbanisme pour demander le permis de construire. Le descriptif général du projet, le plan de masse, le plan de la maison font, entre autres, partie de ces pièces. Dès que le document est approuvé et signé, la demande peut être faite. Le constructeur vous enverra alors le **récépissé de dépôt de permis**, indispensable pour compléter votre dossier de **demande de prêt immobilier**.
7. **Obtention du prêt bancaire** Quelques semaines se sont maintenant écoulées. Les banques ou le courtier vous auront déjà envoyé leurs offres de prêt. L'**offre de prêt** retenue doit être envoyée au notaire, pour la **signature de l'acte de vente du terrain**, mais également au constructeur pour confirmer votre capacité de financement.
8. **Obtention du permis de construire et affichage du panneau** Au minimum 2 mois après le dépôt de la demande, vous obtenez le permis de construire. Ce délai peut être plus long s'il y a des **demandes de pièces complémentaires** ou si votre projet doit être validé par les architectes des bâtiments de France. Dès l'obtention du permis, vous devez installer un panneau d'affichage sur le terrain, indiquant entre autres, votre nom et la surface de la construction. Pendant 2 mois, il y a des **recours de tiers** possibles. C'est généralement rare mais ça peut arriver.
9. **Signature de l'acte de vente du terrain** Lorsque votre permis de construire et votre financement sont obtenus, votre **notaire** vous convoquera pour la **signature de l'acte de vente du terrain**. Vous devenez alors officiellement propriétaire du terrain.
10. **Rendez-vous de mise au point technique (MAP) et d'ouverture de chantier** Avant le lancement des travaux, vous aurez un dernier RDV de **mise au point technique** avec le constructeur. Vous rencontrerez votre **conducteur de travaux**, celui qui sera votre interlocuteur pendant la durée de la construction et après la réception de la maison pour les éventuels désordres constatés plus tard.
11. **Branchement et raccordement à l'eau et à l'électricité**, nécessaire pour que les travaux puissent démarrer Pour que le chantier puisse ouvrir et que les ouvriers puissent commencer à travailler, il faut que vous ayez raccordé votre

terrain à l'eau et à l'électricité. C'est une démarche que vous allez faire auprès de Veolia pour l'eau et Enedis pour l'électricité. Ils vous coûteront une somme qui a déjà été prévue dans votre financement, normalement. Il s'agit du **raccordement aux réseaux publics** de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité (et éventuellement de gaz ). C'est indispensable en cas de l'achat d'un terrain isolé. Pour un lotissement, un simple raccordement des limites du terrain à la maison suffira.

## La durée des étapes administratives pour la construction d'une maison

Cette partie administrative peut être longue selon le cas. Dans les meilleurs des cas, on peut facilement compter 3 mois entre la signature de la promesse de vente du terrain et l'obtention du permis de construire. Le panneau doit ensuite être affiché pendant 2 mois avant de démarrer les travaux. Ce n'est pas obligatoire mais vivement recommandé car en cas de recours des tiers, tous les travaux doivent être stoppés.

## Les étapes des travaux de construction de maison

Une fois que le chantier est ouvert, voici les différentes étapes de la construction d'une maison.

## Les 8 étapes des travaux de construction de maison

1. Excavation du terrain et fondations
2. Coulage de la dalle de béton
3. Elévation du mur
4. La toiture : charpente et couverture
5. Les menuiseries extérieures
6. Isolations et cloisons
7. Installations électriques et plomberie

8. Les travaux de finition : revêtement de sol, menuiseries intérieures, peinture, cuisine

## Durée des travaux de construction

A partir de l'excavation du terrain et du terrassement, les travaux de construction de maison jusqu'aux finitions durent entre 4 et 18 mois. 4 mois est un délai minimum si vraiment le terrain est plat, ne nécessite pas d'adaptation de sol spécifique et si la maison n'est pas très grande. Mais la durée moyenne de la construction est de 12 mois.

## Les étapes après la réception de la maison

Une fois votre maison livrée et les clefs réceptionnées, avant qu'elle soit habitable, il y a encore plusieurs travaux à prévoir à l'intérieur mais aussi à l'extérieur de la maison. Il faut les avoir en tête car il faut aussi en prévoir un budget qui est loin d'être négligeable.

## Liste des travaux intérieurs de finition

- **Le revêtement de sol.** Selon votre contrat de construction, le **revêtement de sol** peut être inclus dans les travaux pris en charge par le constructeur. Généralement sauf dans des cas exceptionnels rares, le **carrelage des pièces d'eau** est déjà en place. Souvent, la maison est livrée avec les pièces de vie (notamment le séjour) déjà carrelées ou parquetées. Il vous restera alors le **sol de la cuisine** ainsi que des chambres et des éventuels **dressings et dégagements**, à finir.
- **Le carrelage des murs.** Certaines parties des murs des pièces d'eau nécessitent des carrelages. Vous devez prendre en charge les travaux et les inclure dans votre budget d'aménagement intérieur.
- **L'enduit et la peinture.** Sauf si c'est inclus dans les options auxquelles vous avez souscrit, **l'enduit et la peinture intérieurs** sont à votre charge pour toute la maison. Cela concerne les **murs** et les **plafonds**. Selon la surface de votre maison, ces travaux de finition peuvent être coûteux. Il est parfois nécessaire de les inclure dans votre demande de financement auprès de la banque.
- **La cuisine.** Tout **l'aménagement de la cuisine** est à votre charge. Une belle cuisine coûte cher et la facture peut monter très vite selon les équipements



choisis. Que vous preniez un cuisiniste spécial comme **mobalpa** et **cuisinella** ou que vous achetiez vous même et montez vous-même votre **cuisine Ikea** ou d'une autre marque, n'oubliez pas d'en prévoir un budget.

- **Les menuiseries intérieures.** Selon votre choix de **style et de décoration**, vous pouvez être amené à **peindre, huiler ou vitrifier vos menuiseries** intérieures. Cela concerne généralement les **portes**, les **fenêtres** ainsi que l'**escalier**.

## Les aménagements extérieurs de votre maison

L'aménagement extérieur représente un budget conséquent. **Aménagement du jardin**, création d'une allée, création d'une **terrasse**, montage des murs la **clôture**, **portails et portillons** font partie de la liste. Dans certains cas, vous devez également **planter des arbres**. Les aménagements extérieurs durent parfois plusieurs saisons. Lorsqu'on se lance dans un projet de construction de maison, il y a toujours des travaux à faire et finalement, ça ne s'arrête pas .

### Gros œuvre

Le **gros oeuvre** est l'ensemble des travaux qui contribuent à la **solidité** et la **stabilité** de l'édifice. Il comprend les opérations suivantes :

- **Piquetage** : réalisée le plus souvent par un géomètre, cette opération vise à délimiter l'emplacement de la future construction et des canalisations à l'aide de piquets numérotés. Cette étape est indispensable pour pouvoir réaliser les plans de la maison à construire et cibler précisément la zone à décaisser.
- **Terrassement** : il s'agit ici de préparer le terrain où se tiendra la future maison en déplaçant d'importantes quantités de matière (terre, roches...) issues du sol. Lors de cette étape, le terrain sera creusé pour accueillir les futures fondations et canalisations, et la terre prélevée sera soit utilisée pour combler certaines cavités du terrain, soit évacuée du chantier.
- **Fondations** : conçues à l'aide de béton coulé dans des tranchées ou un coffrage, les fondations constituent la base de la maison. Elles garantissent la

stabilité et la solidité de la construction. Leur profondeur dépendra notamment de la nature du sol, du type de construction envisagé, et du poids à supporter. Il est conseillé de réaliser une étude de sol pour définir le type de fondations le plus approprié.

- **Assainissement** : l'assainissement est le système permettant l'évacuation des eaux usées. En fonction de la zone géographique où votre terrain se situe, vous devrez soit vous raccorder au réseau d'assainissement collectif (tout-à-l'égout), soit installer un système d'assainissement autonome (ou non collectif), grâce à la création d'une fosse sceptique.
- **Soubassement** : réalisée par des maçons, cette opération consiste à poser directement sur les fondations la partie inférieure des murs de la construction. Le soubassement permet à la fois de soutenir la structure globale et de protéger la maison des remontées d'humidité. En fonction du relief du terrain et de votre budget, plusieurs types de soubassements pourront vous être proposés (hérisson, vide sanitaire ou sous-sol).
- **Dallage** : la dalle se présente généralement sous la forme d'une plaque de béton armé, qui est soit coulée directement sur le plancher du rez-de-chaussée préalablement recouvert d'un isolant thermique (dallage sur terre-plein), soit sur le niveau le plus bas (dallage sur vide sanitaire). Dans ce dernier cas, l'isolant thermique sera posé sous le plancher du rez-de-chaussée.
- **Élévation des murs** : le socle de la construction étant achevé, place à l'étape de la construction des murs porteurs, qui constitueront l'ossature de la maison. En fonction du budget, du type de construction souhaité, et des performances thermiques et acoustiques recherchées, on choisira le plus souvent l'un des matériaux suivants pour réaliser les murs : brique, parpaing, béton cellulaire, ou bois. On trouve également des murs porteurs réalisés en terre crue ou en paille.
- **Charpente et couverture** (mise hors d'eau) : constituée de pièces de bois et de métal, la charpente permet de soutenir la couverture et contribue au maintien de la stabilité de la construction. La couverture, quant à elle, vise à assurer une parfaite étanchéité de votre toit. Différents matériaux peuvent être utilisés pour couvrir un toit : tuiles, ardoises, zinc... Le choix de la couverture devra se faire en accord avec les règles d'urbanisme en vigueur dans votre commune.
- **Menuiseries extérieures** (mise hors d'air) : il s'agit ici de poser les fenêtres et les portes qui donnent sur l'extérieur de la maison, mais aussi les volets. Les menuiseries extérieures jouent un rôle important car elles contribuent à

l'isolation de votre intérieur et permettent d'apporter la luminosité nécessaire dans vos pièces de vie.

## Second œuvre

Le **second œuvre** a pour objectif de rendre habitable la maison en apportant aux occupants un **confort de vie optimal**. On distingue différents travaux de second œuvre :

- **Isolation et cloisonnement** : l'isolation est une étape à ne pas négliger lors de la construction d'une maison. En effet, il est beaucoup plus onéreux d'isoler une maison dans le cadre d'une rénovation plutôt que de la réaliser lors d'une construction. L'isolation peut être effectuée par l'extérieur (la plus efficace, mais également la plus onéreuse), par l'intérieur, ou être directement intégrée au matériau de construction. On associe généralement la phase de l'isolation à celle de l'agencement des pièces. En effet, ce sont généralement les mêmes corps de métiers qui s'occupent de l'isolation et de la pose des cloisons intérieures (les plâtriers-plaquistes). On profitera du montage des cloisons pour y intégrer les gaines électriques.
- **Plomberie** : la plomberie va consister à installer le réseau de tuyauterie et d'évacuation afin d'approvisionner en eau les pièces concernées : cuisine, salle de bain, buanderie... Ensuite, il s'agira d'installer les équipements sanitaires et la robinetterie : évier, toilettes, lavabo, douche, ou baignoire. Pensez aux arrivées d'eau qui pourraient s'avérer pratiques : dans le garage, sur un mur extérieur de la maison (pour l'arrosage du jardin), au sous-sol, au grenier (au cas où vous l'aménageriez dans le futur)... Le plombier se chargera également d'installer le chauffe-eau.
- **Électricité** : l'installation de l'électricité peut être réalisée au même moment que la plomberie. Il s'agit ici de passer les câbles électriques dans les gaines, mettre en place le compteur et le tableau électrique. On pourra ensuite installer les prises (y compris une prise sur la terrasse, pour vos soirées d'été ou certains outils de jardinage), les interrupteurs et les sorties pour l'éclairage (pour les futurs spots, plafonniers, appliques murales...). Pour éviter les surprises (prise cachée derrière un meuble, par exemple), positionnez les prises en fonction des meubles et des appareils électriques qui équiperont les pièces. Pensez également à l'installation de câbles liés aux équipements électriques tels que les volets roulants, le portail électrique, ou encore le système d'alarme.

- **Chauffage et climatisation** : c'est lors de cette étape que l'on va installer le dispositif de chauffage et les radiateurs. Pensez à mettre en place un système efficace et économe en énergie, tel qu'une chaudière à très haute performance énergétique (THPE) au gaz ou au fioul, ou une pompe à chaleur. Si vous souhaitez disposer d'un système de climatisation, sachez qu'il fonctionnera plus efficacement s'il est installé lors de la construction de la maison plutôt qu'après.
- **Ventilation** : pour assurer un bon renouvellement de l'air ambiant et éviter la condensation, une maison se doit de disposer d'une ventilation performante. Pour assurer cette ventilation, il existe différents systèmes de VMC (ventilation mécanique contrôlée) : la VMC auto-réglable, la VMC hygroréglable, et la VMC double flux. Associée à une bonne isolation, la VMC double flux est la solution la plus efficace car son fonctionnement limite les pertes de chaleur, ce qui permet de réduire votre facture de chauffage.

## Finitions

Les **finitions** désignent l'étape finale des travaux de construction : **l'aménagement intérieur et la décoration**. Les finitions regroupent les travaux suivants :

- **Revêtements de sol** : pour choisir les revêtements de sol, il faudra que vous preniez en compte différents paramètres : l'usage des pièces, l'esthétique souhaitée, ainsi que la facilité d'entretien. Dans une pièce humide (salle de bain, cuisine, WC...), on posera un sol étanche : carrelage, lino, stratifié résistant à l'humidité, ou encore un parquet en bois exotique. Dans le séjour ou les chambres, on se focalisera plutôt sur un sol résistant, chaleureux et facile à entretenir : parquet massif ou contrecollé (trop fragile pour une chambre d'enfant), carrelage, lino...
- **Revêtements muraux et peintures** : les revêtements muraux doivent être choisis en fonction du type de pièce et de l'esthétique recherchée. On privilégiera un revêtement facile à nettoyer dans une cuisine ou une salle de bain : carrelage, peinture lessivable, papier-peint lavable en vinyle ou intissé... Pour les pièces de vie, le choix est quasi-illimité : peinture, papier-peint, lambris, béton, liège... Laissez libre cours à votre imagination !
- **Menuiseries intérieures** : cette étape de la construction concerne l'aménagement intérieur de votre maison. C'est à ce moment-là qu'on pose les portes intérieures, leurs poignées, les plinthes, les coffrages pour masquer les tuyaux apparents, et les meubles encastrés (meubles sur-mesure tels

qu'un  dressing, une bibliothèque, ou des placards). On va également installer les meubles de cuisine et de salle de bain, ainsi que les escaliers.

- **Eclairage intérieur** : un bon éclairage contribue à se sentir bien chez soi et permet de créer différentes ambiances en fonction des pièces où l'on se situe. Il doit être choisi avec soin, car il a également une fonction utilitaire. Multipliez les points lumineux dans chaque pièce de vie pour varier les ambiances (dynamique ou tamisée). Dans le salon, pensez à installer un plafonnier, qui permettra un éclairage général de la pièce, ainsi que des appliques, lampadaires et lampes à poser dans les zones que vous souhaitez éclairer spécifiquement (table basse, canapé, buffet...). Pensez aussi à poser un éclairage direct au-dessus de certaines zones stratégiques : le plan de travail de la cuisine et l'évier, la table sur laquelle vous mangez, le lavabo de la salle de bain, des liseuses murales de chaque côté de votre lit...
- **Travaux de façade** : selon l'aspect que vous souhaitez donner à votre future habitation, le type d'isolation choisi (par l'intérieur ou par l'extérieur), et le plan local d'urbanisme (PLU), vous pouvez avoir envie de couvrir vos murs extérieurs d'un bardage (en bois, PVC, métal...), d'un crépi, ou encore d'un placage (pierre, terre cuite, béton...). Quel que soit le revêtement que vous choisissiez, retenez qu'il devra être entretenu régulièrement pour pouvoir résister durablement aux agressions extérieures (pollution, intempéries, UV). Plus d'infos dans notre guide sur le ravalement de façade

## Aménagement extérieur

L'**aménagement de l'extérieur de votre maison** vise à sécuriser son périmètre, à rendre ses abords agréables et pratiques, et à la valoriser. De nombreux travaux d'aménagement peuvent être entrepris :

- **Terrassement et nettoyage du terrain** : cette phase consiste à modeler le terrain pour créer différentes zones : l'emplacement des allées du jardin, de la terrasse, de l'abri de jardin, des massifs / plates-bandes (qui regrouperont des fleurs, arbustes...), du potager, de la piscine... On prendra soin d'évacuer tous les végétaux parasites, roches, déchets... afin d'obtenir un terrain propre. Si vous prévoyez d'installer un système d'arrosage automatique enterré, c'est le moment idéal pour le faire.
- **Terrasse** : elle doit être suffisamment grande pour pouvoir y disposer le mobilier de jardin et installer l'ensemble des occupants de la maison (et même plus, si vous avez l'habitude de recevoir des invités). Prévoyez éventuellement une

zone dédiée à la détente, où vous pourrez installer transats, canapés de jardin et table basse. Pour ce qui est des matériaux, vous aurez principalement le choix entre une terrasse en bois (sur pilotis, lambourdes ou plots) ou une terrasse plus traditionnelle, constituée d'une dalle de béton recouverte d'un revêtement de sol (carrelage, pavé, pierre naturelle...).

- **Allées de jardin et accès au garage** : si l'on privilégie le plus souvent des allées en ligne droite par facilité, sachez que des allées courbes donneront davantage de profondeur à votre terrain. Pour un accès permettant le passage d'une tondeuse, comptez une largeur d'1,50 m minimum. S'il s'agit juste de permettre la circulation de piétons, 80 cm de large suffiront. Devant l'entrée du garage, il faudra réaliser un terrassement pour pouvoir supporter le passage fréquent de véhicules. Pour cette voie d'accès, prévoyez une largeur comprise entre 3 et 4 m. Concernant le revêtement de sol, on choisira plutôt des pavés autobloquants (stables et faciles à entretenir) pour l'entrée de garage. Pour les allées de jardin, un large choix s'offre à vous : graviers, pavés, dalles, béton, bois, bitume...
- **Clôture et portail** : bien qu'il s'agisse ici de sécuriser sa parcelle, n'oubliez pas qu'il est possible de concilier sécurité et esthétisme. En effet, de nombreuses possibilités s'offrent à vous pour délimiter votre jardin en fonction de votre budget, du rendu et de la robustesse souhaités : grillage, haie végétale (combinée ou non à un grillage), panneaux occultants (en bois, PVC, alu...), clôture en béton... Pensez ensuite au portillon et au portail de l'entrée de garage, qui doivent également assurer la sécurité de votre habitation tout en restant esthétiques. Ils se déclinent dans de nombreux matériaux (alu, PVC, acier, bois...), à ouverture coulissante ou portes battantes, motorisé ou non... pour s'adapter aux besoins de chacun.
- **Eclairage extérieur** : que ce soit pour des raisons décoratives ou pratiques, il peut être intéressant d'éclairer l'extérieur de sa maison. S'il s'agit d'éclairer l'entrée du garage ou de protéger les abords de votre maison, envisagez peut-être d'installer des luminaires munis de détecteurs de présence (généralement sous forme d'appliques murales). Pour baliser vos allées, optez pour des bornes solaires ou des spots encastrés, qui apporteront un éclairage discret mais suffisant. Enfin, pour l'entrée de votre maison ou votre terrasse, tournez-vous vers des appliques murales ou des lampadaires pour l'éclairage général, et ajoutez-y des luminaires d'ambiance tels que des spots encastrés au sol, des bornes, ou des objets lumineux.

- **Autres aménagements extérieurs** : bien entendu, de nombreux autres aménagements peuvent être envisagés pour agrémenter votre jardin : abri de jardin, dépendance, piscine, cuisine extérieure...

## Étape 4 : réception de la maison

Le moment tant attendu est enfin arrivé : **l'étape de la réception de votre maison** ! En présence du constructeur ou de l'architecte, vous allez vérifier que les travaux ont bien été achevés en conformité avec le contrat de construction et les plans. Il faudra alors réaliser une visite complète de la maison, en vérifiant notamment :

- **la plomberie** : ouvrez l'ensemble des robinets du logement et tirez la chasse d'eau, en vous assurant que le débit d'eau est convenable et que vous obtenez bien de l'eau chaude ou de l'eau froide. Vérifiez qu'aucune fuite ne se produit au niveau des robinets, siphons, raccords...
- **l'électricité** : testez un appareil électrique à chaque prise du logement et essayez de faire fonctionner tous les interrupteurs en même temps (prévoyez, si possible, autant de douilles et ampoules que d'emplacements possibles). Assurez-vous que les prises et interrupteurs prévus sur les plans sont bien présents.
- **le système de chauffage et la ventilation** : faites fonctionner le chauffage (et assurez-vous que les radiateurs chauffent suffisamment) et la VMC.
- **la surface des pièces** : vérifiez que les surfaces prévues au départ sont bien respectées (y compris celle du garage).
- **les sols, murs et plafonds** : contrôlez l'état général des revêtements (fissures, tâches, chocs, irrégularités...) intérieurs et extérieurs.
- **les portes et fenêtres** : testez l'ouverture et la fermeture de l'ensemble des portes et fenêtres, vérifiez les éventuels défauts d'étanchéité, et essayez les serrures. Testez l'ouverture et la fermeture des volets roulants et les poignées de portes.
- **les équipements divers** : vérifiez l'état et la qualité de pose de la baignoire, de la douche, du lavabo...
- **le vide-sanitaire, la cave et les combles** : inspectez les soigneusement (y compris l'isolation, pour les combles) en vous assurant qu'ils ne comportent aucun trou susceptible de laisser passer certains nuisibles (rats, oiseaux...).

- **la toiture et la zinguerie** : assurez-vous du bon état de la toiture en prenant suffisamment de recul et de l'étanchéité des gouttières.

Une fois la visite de réception effectuée, 3 possibilités s'offrent à vous :

- **Si aucun défaut n'est constaté**, vous (et l'entrepreneur en charge de la construction) pouvez alors signer le procès-verbal de réception sans réserves. C'est également à ce moment-là qu'il faudra régler le solde du montant de l'acquisition.
- **Si vous constatez des malfaçons, mais que le logement est habitable en l'état**, vous pouvez accepter la réception en mentionnant des réserves au sein du procès-verbal. Vous devrez alors, en accord avec l'entrepreneur, fixer le délai sous lequel les défauts devront être réparés.
- **Si vous constatez que les travaux sont inachevés ou non-conformes aux plans initiaux**, vous pouvez décider de refuser la réception du chantier. Vous conviendrez alors avec l'entrepreneur d'une nouvelle date de réception. En l'absence d'un accord, vous devrez saisir le juge des référés pour faire en sorte que les travaux soient achevés.

#### LISTE DES PHASES DE CONSTRUCTIONS