

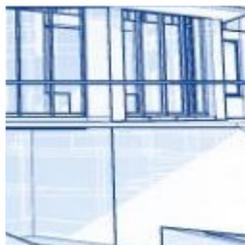
UFC-Que
Choisir
Nouvelle-
Aquitaine



**Vous projetez
la construction
de votre maison**



Edition
2019



Introduction

Le projet de construction de sa maison est un des projets le plus important de sa vie.

Une maison n'est pas une voiture que l'on peut remplacer.

La maison agira sur votre mode de vie.

C'est un endettement pour 20 à 30 ans.

C'est pour cela qu'il faut s'investir dans le projet de construction de sa maison, bien se documenter, se renseigner, suivre son projet.

Édité par l'UFC-Que Choisir, ce document vous donne quelques lignes de réflexion.

Sommaire

Le Budget	P. 3
Comment bien choisir un terrain pour construire sa maison ?	P. 4
Faire élaborer un descriptif, un cahier des charges par le maître d'œuvre concepteur.	P. 6
A qui confier la conception et les travaux (direction - constructeur) ?	P. 8
La conception du projet.	P. 12
Le projet définitif	P. 13
Les autorisations administratives.	P. 14
La consultation des entreprises.	P. 15
Le marché.	P. 15
Les travaux.	P. 17
La réception.	P. 19
Le paiement des honoraires et travaux - Facturation.	P. 20
Les assurances.	P. 21
La non-conformité. Le désordre. Le dommage.	P. 23
Quelques définitions.	P. 25



Le budget

Construire une maison individuelle est le plus gros budget que vous engagez sur 20 ans et plus.

Ne pas oublier que le coût total sera :

- l'achat du terrain avec les honoraires (notaire, géomètre et agence immobilière),
- le nettoyage possible du terrain (arrachage d'arbres...),
- les honoraires du maître d'œuvre,
- l'étude géotechnique si besoin (de 2000 à 3000 €),
- l'assurance Dommage Ouvrage,
- le coût de la construction, l'accès au chantier et les branchements provisoires, (eau et électricité),
- le coût des travaux que vous vous réservez,
- Les branchements Eau - Electricité - Téléphone - Réseau d'égout Eaux Usées et Eaux Pluviales, ou assainissement autonome,
- le coût des aménagements extérieurs minimums (par exemple la voie d'accès) et le coût différé des aménagements extérieurs supplémentaires.

Il vaut mieux privilégier la qualité en construction et différer les dépenses d'équipements cuisine, peintures intérieures...

Quel est votre apport, et le financement possible ?

Combien pouvez vous emprunter sans que le remboursement mensuel saigne trop vos possibilités financières?

Pendant les travaux, vous avez le remboursement progressif des emprunts et votre loyer.

La construction au stade de la couverture terminée (durée 4 à 5 mois) est égale à 50 % environ du coût du montant des travaux.

D'expérience, il vaut mieux emprunter à taux fixe. Les emprunts à taux variable (en 1980 et après) ont été un problème pour les finances de plusieurs familles.

Ne pas oublier

L'achat du terrain, en dehors et éloigné de la ville, engendre des coûts supplémentaires pour se rendre en ville, pour l'activité professionnelle, le collège, les courses, le médecin, la pharmacie, les diverses activités extra-scolaires des enfants ... seules les taxes d'habitation et foncière sont moins élevées.

Conseils

Avant la réalisation du projet, il est conseillé de vivre un an avec 70 % du revenu net du ménage. Cela permet également de financer en partie l'apport personnel. Penser à la perte des allocations familiales dès que les enfants deviennent majeurs.

D'autre part, si la construction de la maison a lieu 20 à 25 ans avant la retraite, il n'y aura pas de loyer à payer quand celle-ci arrivera.

Attention

Le ménage peut se séparer, d'où des difficultés financières pour le remboursement d'emprunt ou la vente de l'immeuble, avec une perte possible.



Comment bien choisir un terrain pour construire sa maison ?

La forme géométrique du terrain

Pour rentabiliser la surface du terrain, il vaut mieux une forme géométrique carrée, rectangulaire et non triangulaire.

Il faut une surface de 500 m² minimum pour la surface de la construction et les aménagements extérieurs (voierie, piscine, aire de jeux, pelouse...).

La planimétrie du terrain

• Terrain horizontal adapté à une maison de plain pied

Il est important de rajouter les surfaces utiles (garage - cave) accolées à la construction, ce qui implique une surface construite plus importante, ou alors réaliser un rez-de-chaussée + un étage.

• Terrain en pente

Il offre plus de possibilités de construction et d'aménagement extérieur (la pente raisonnable ne doit pas dépasser 25 à 30 %).

Il s'adapte à un sous-sol semi enterré avec un rez-de-chaussée de plain-pied ou surélevé. Il y a un meilleur point de vue.

Mais la construction et les aménagements extérieurs sont plus coûteux.

Longueur de façade du terrain :

Il est nécessaire d'ajouter à la longueur de la façade construction, l'éloignement des 2 limites latérales de propriété.

L'orientation du terrain :

Pour la santé et le moral, il vaut mieux avoir la maison exposée au Sud - Sud Ouest. Cela entraînera des économies d'énergie chauffage.

Penser à l'environnement, et à la bonne ventilation.

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

N'oubliez pas de le consulter. Il donne les règles utiles d'urbanisme du terrain.

Attention aux terrains en limite de parcelle que vous envisagez d'acquérir.

Si aujourd'hui ils sont constructibles pour un logement, dans 5 à 10 ans il sera peut être possible d'y construire un immeuble.

Les réglementations PLU sont modifiées tous les 5 à 10 ans et évoluent suivant les besoins en urbanisme de la ville, de la commune. D'où la possibilité d'un immeuble de 2 à 4 étages accolé ou proche de votre villa, dans 10 à 20 ans ou plus.

Récemment, une famille qui avait construit sa maison il y a quelques années, porte plainte et s'oppose au projet actuel de construction d'un immeuble proche de sa maison. La construction de cet immeuble est légale vu le PLU modifié.

Certificat d'Urbanisme (CU)

Il est à demander en Mairie, il donne la possibilité de construire et doit informer des contraintes des conditions de construction sur la parcelle de terrain, et des servitudes (ou dans l'acte notarié).

Les servitudes dans l'acte notarié indiquent les servitudes devenues trentenaires, les droits de passage d'eau, des ruissellements, etc ...

Penser à l'accès à la voie publique, au dénivelé entre le niveau de la voie publique et celui de la maison projetée.

Vérifier au niveau inondation la configuration du terrain et le bassin versant. Voir en mairie éventuellement l'histoire des inondations sur un siècle.

Le sol d'assise des fondations

Entre un bon sol en surface et un en profondeur, il faut des fondations continues en rigole ou profondes par puits, par pieux (ou radier général), l'écart de coût peut varier de 1 à 4.

Parfois, il vaut mieux réaliser un sous-sol semi enterré qui peut se rapprocher du bon sol, d'où une économie sur les fondations.

Il est conseillé (et même obligatoire à la demande du permis de construire) de demander une étude géotechnique du sol.

Terrain en surface

Sur terrain en pente argileux, regarder si il y a eu par le passé des glissements de terrain.

Sur terrain argileux, difficulté de réaliser un assainissement autonome. Attention au terrain trop humide, difficile ou coûteux à drainer.

Il peut être demandé, par les services publics, une technique complexe d'épuration des eaux usées, d'où coût très élevé.

Penser également à l'évacuation des eaux pluviales.

Les réseaux communs : eau, électricité, téléphone, assainissement

Attention : si la parcelle n'est pas lotie, il est possible d'avoir à charge l'extension des réseaux, ou de participer financièrement à une extension récente sur laquelle on se raccorde.

Végétation

Penser à la végétation existante sur le terrain ou dans l'environnement.

Adaptation au site

L'architecture que vous projetez n'est peut être pas adaptée au site de la parcelle de terrain que vous désirez acheter, ni à son environnement.

Les courants telluriques qui traversent le terrain (croisement de 2 filons d'eau)

Il est déconseillé de construire à l'aplomb d'un croisement de 2 filons d'eau, ou de 2 sources.

Il se dégage une énergie électrique (radiation) néfaste pour la santé de certaines personnes, et à leur moral.

Seul le passage d'un sourcier sérieux ou un spécialiste de cette technique peut le vérifier.

Environnement - Pollution

Vérifier si la parcelle de terrain n'est pas une ex friche industrielle, ou un ancien remblai, non ou mal dépollué.

Vérifier si la parcelle de terrain est sous le vent qui peut transporter des particules polluantes, malodorantes, d'établissements industriels ou autres.

Le bruit

Faire attention à la gêne auditive en bonne saison (fenêtre ouverte, déjeuner sur terrasse)...

Nota : La nuisance bruit de l'autoroute est ressentie sur la colline qui surplombe la voirie, et non à côté, au même niveau voirie. Le bruit va en montant.

Différence de température

Il peut y avoir un écart de 2 degrés entre vallée, plaine (plus froide) et colline.

Vent

Trop de vent n'est pas agréable et ne permet pas d'utiliser en bonne saison les terrasses, piscine etc...

Taxes foncière, d'habitation et taxe locale d'équipement (TLE)

Il peut y avoir une différence importante entre 2 communes limitrophes. Le montant des coefficients de ces taxes sont calculés :

- suivant l'importance de l'habitation, de ses sanitaires,
- suivant la zone constructible.

Peut s'ajouter également la taxe site classé monument historique (voir en Mairie).

Surcoût site classé ou inscrit monument historique :

cela peut imposer une architecture et des matériaux, d'où un surcoût des travaux (voir en Mairie et sur le C.U.).

Revente : penser également à la revente terrain nu ou construit suivant le marché du bâtiment.

Distance d'éloignement

Regarder l'éloignement du terrain par rapport à l'école, aux commerces, au lieu de travail. Il y aura peut-être obligation d'acheter une 2ème voiture, de faire du covoiturage, ou d'utiliser les transports en commun.

Avant d'acheter un terrain, il faut :

- le visiter plusieurs fois par différentes météo et heures,
- se renseigner auprès des pouvoirs publics, des voisins,
- éventuellement, demander conseil à un technicien, architecte, maître d'œuvre ou autres, compétents dans ce domaine.

Achat de terrain dans un lotissement

En plus des généralités, il est important de faire attention à :

- la surface du lot,
- la longueur de façade,

- s'il est possible de construire jusqu'en limite de propriété, ou à 3 m avec minimum 1/2 hauteur d'immeuble,
- il faut bien lire le Cahier des Charges du lotissement,
- il faut vérifier, sur un très vieux lotissement, un terrain non encore vendu (une dent creuse), que la longueur de façade du lot est bien celle du plan,
- faire attention aux servitudes qui peuvent grever le terrain (passage canalisation pour terrain au dessus).



Faire élaborer un descriptif, un cahier des charges par le maître d'œuvre concepteur

Avant d'aller voir un maître d'œuvre, architecte ou constructeur maître d'œuvre, réfléchir sur ce que vous désirez, sur vos besoins, en tenant compte de votre budget possible.

Le maître d'œuvre, architecte ou constructeur doit s'engager sur le montant de votre budget. Prévoir un dépassement éventuel jusqu'à 10 %.

Architecture de l'ouvrage à adapter au terrain (conseil éventuel gratuit du C.A.U.E. du département).

Surface habitable : c'est la surface du nombre de pièces nécessaires.

Surface utile : garage, cave, etc...

Ne pas oublier :

- de 0 à 25 ans, parents et enfants (besoin de pièces),
- après 25 ans, parents seuls,
- puis retour des enfants, plus les petits enfants pour les fêtes de famille.

Description de vos besoins - Distribution des espaces

Quelques choix par exemple :

- cuisine incorporée ou séparée,
- surface salon - séjour,
- entrée directe dans séjour ou séparée,
- salle de bain - W.C. collectif, par chambre, 1 ou 2 (attention le coût augmente).

Ne pas oublier l'évolution de vos besoins dans le temps. Exemple : une chambre peut devenir salon au départ des enfants.

Éviter les murs porteurs de refend, de manière à permettre la modification des cloisons de distribution, si besoin, dans 15 ou 20 ans.

Plus la surface construite est grande, plus le coût est élevé.

Une construction sur 2 niveaux revient moins chère au m² que sur un niveau de plain-pied.

Les combles aménagés sont une surface habitable meilleure marché au m².

Description des ouvrages et matériaux

À établir avec le conseil du maître d'œuvre ou constructeur :

- type de murs extérieurs, plus ou moins performants en isolation thermique, charpente traditionnelle ou fermettes,

- couverture : suivant la complexité de la toiture et sa conception, le coût au m², peut varier de 1 à 4. Penser au confort d'été si les combles sont aménageables.

- les panneaux rampants isolants sandwichs support couverture. Demain, 5 - 10 - 20 ans ? ce sera la tuile qui récupérera les calories pour le chauffage (existe déjà, pas très au point).

- le type de chauffage : vu l'évolution de l'avenir chauffage, il faut prévoir de grandes surfaces de distribution des calories pour le plancher chauffant, la circulation d'eau. Il peut devenir réfrigérant.

- le type de menuiseries extérieures (les menuiseries extérieures PVC ont une surface de vitrage inférieure au bois et à l'aluminium). Ne pas oublier que la lumière vient du haut. Beaucoup de concepteurs l'oublie. Plus le linteau fenêtre est haut, mieux la pièce est éclairée.

- le type de sanitaire, robinetterie, carrelage (préconiser les carreaux sol, surface < 3 600 cm²), parquet - revêtement.

Prévoir éventuellement l'agrandissement possible de l'ouvrage dans l'avenir

La distribution et le type de construction ne doivent pas rendre difficile et coûteux l'agrandissement de l'ouvrage s'il y a un agrandissement ultérieur.

Il est important de choisir et décider le maximum de matériaux avant le début des travaux, de manière à éviter les dérapages du montant des suppléments en cours de travaux (absence de mise en concurrence à ce moment).



A qui confier la conception et les travaux (direction - constructeur)

A un maître d'œuvre

Qui peut être : un architecte, un maître d'œuvre agréé par l'ordre, un maître d'œuvre non agréé.

Un maître d'œuvre est un technicien qui connaît le bâtiment, en conception, en estimation travaux, en direction des travaux, et en technique de réalisation.

Il doit être de bon conseil envers son client, dans l'intérêt de l'ouvrage, du client maître de l'ouvrage, et même de l'entreprise.

Il défend les intérêts techniques du maître d'ouvrage dans la réalisation de l'ouvrage et collabore avec les entreprises chargées de cette construction. Il assiste techniquement les entreprises.

Si sa compétence pour tel ou tel problème est insuffisante, il doit savoir le reconnaître et faire appel à la personne compétente en la matière.

La maîtrise d'œuvre d'un ouvrage, conception et réalisation, nécessite une très large compétence, expérience et acquisition de l'évolution technique du bâtiment qu'une seule personne ne peut avoir, d'où une importante collaboration avec les entreprises qui connaissent leur travail.

Le maître d'œuvre est sensé connaître les matériaux, l'évolution technique. Il doit se former en permanence, consulter la documentation (pour cela il y a le Salon BATIMAT à Paris, tous les 2 ans), connaître la réglementation, et avoir de l'expérience sur le terrain.

Un maître d'œuvre est indépendant., même s'il défend les intérêts de son client le maître d'ouvrage.

Le maître d'œuvre, après avoir réalisé la conception du projet et obtenu le permis de construire, établit les plans, devis descriptif (CCTP) et quantitatif, par corps d'état, pour la consultation des entreprises. Il faut toujours mettre en concurrence.

Une fois les devis chiffrés reçus, vérifiés par le maître d'œuvre, les entreprises arrêtées par le maître d'ouvrage sur conseil du maître d'œuvre, les marchés sont traités par lots (corps d'Etat).

Les marchés sont passés contractuellement par lots séparés entre le maître d'ouvrage et les entreprises.

Le maître de l'ouvrage est en contact direct et permanent avec l'entreprise sous le conseil du maître d'œuvre. En cours de travaux, il y a des réunions de chantier hebdomadaires avec toutes les parties concernées, avec les Comptes Rendus de ces réunions.

Ces CR nécessaires, informations donnant les décisions prises, deviennent l'histoire du chantier.

Le maître d'œuvre assure la coordination des travaux (le planning entre entreprises).

Le maître d'œuvre s'engage sur un coût des travaux à 5 % près, du budget du maître d'ouvrage.

Le maître d'œuvre peut, avec accord du maître d'ouvrage, consulter une entreprise générale (voir ci-dessous).

En conclusion, le contrat de Maîtrise d'œuvre comprend la conception du projet, plans, demandes administratives, documents techniques, consultation, assistance aux marchés et choix des entreprises, direction des travaux, rédaction des CR, assistance à réception, vérification des comptes.

Le maître d'œuvre peut assurer :

- soit une mission uniquement de conception,
- soit une mission de : conception, consultation, marchés, direction des travaux, comptes entre les parties, réception. C'est-à-dire une mission complète de maîtrise d'œuvre.

Le recours à l'architecte est obligatoire dès que la Surface plancher bâtiment Hors Œuvre Nette (SHON) dépasse 170m².

Construction d'une maison individuelle avec ou sans fourniture de plan, contrat CCMI (Contrat de Construction Maison Individuelle)

Contrat signé entre le constructeur et le maître de l'ouvrage.

Le constructeur garantit la construction de l'ouvrage suivant les plans et les descriptifs avec un prix ferme et définitif qui peut être actualisé ou non.

- Contrat avec fourniture de plan : le constructeur assure la mission complète de maître d'œuvre plus les travaux.
- Contrat sans fourniture de plan et sans maîtrise d'œuvre de conception. Ce plan est fourni par le maître d'ouvrage. Le constructeur assure uniquement la maîtrise d'œuvre de direction des travaux et la réception.

Pour réaliser l'ouvrage, le maître d'ouvrage doit fournir le terrain et avoir l'accord du prêt bancaire.

Le descriptif doit comporter les travaux prévus et non prévus.

Les travaux que se réserve le maître d'ouvrage doivent être chiffrés.

Le constructeur doit avoir la garantie de livraison de l'ouvrage décrit au contrat. Le constructeur peut sous-traiter des travaux sous sa responsabilité.

Le contrat doit comporter le délai de livraison avec les pénalités de retard, la fin des travaux, la réception avec ou sans réserves et la remise des clés.

- sans réserve = solde des 5 %
- avec réserves = retenue de garantie de 5 % maximum.

Les travaux sont réglés à l'avancement des travaux suivant l'échéancier décrit au Cahier des Clauses Administratives Générales (CCAG) du contrat.

Exemple : 60 % ouvrage hors air - hors eau.

Ce contrat CCMI est un marché à forfait, art. 1793 du Code Civil. (Excepté pour Maisons d'en France).

Comment choisir un constructeur ?

Se renseigner sur la qualité des ouvrages déjà construits par ce constructeur.

Renseignez-vous auprès des autres maîtres d'ouvrage dont le constructeur a construit leur ouvrage.

Vous pouvez vous faire accompagner d'une personne compétente avant de choisir un constructeur.

Ne pas se laisser avoir par « les belles paroles » ou les « modes de construction ».

Vérifiez la qualité et la performance des matériaux et ouvrages prévus au contrat. Il y a différentes qualités de matériaux, différentes techniques.

Toute modification sur le projet de construction doit donner lieu à un avenant et à son nouveau coût. Attention à l'estimation de l'avenant souvent surestimée, cela peut éventuellement permettre au constructeur de récupérer un peu de marge.

Le constructeur de maison individuelle est tenu à des obligations de résultat. Il est soumis aux garanties de parfait achèvement, biennale et décennale.

Le contrat de construction doit prévoir que le Maître d'ouvrage peut pénétrer sur le chantier et assister aux réunions de chantier (sous sa responsabilité), sans pouvoir s'immiscer sur le déroulement du chantier.

Pénalités de retard de paiement

Il vaut mieux les vérifier, car certains constructeurs ont tendance à écrire au contrat 1% par mois, soit 12 % par an. C'est un marché de louage d'ouvrage.

Le constructeur s'engage à faire exécuter la construction à ses risques et périls. Il n'a pas de compte à rendre au maître d'ouvrage en cours de travaux.

Exemple : une conception non adaptée sur un terrain en pente peut engendrer un coût important de travaux d'aménagement extérieur nécessaires.

Pénalités de retard de livraison de l'ouvrage

Habituellement, c'est 1/3000^{ème} du coût total des travaux par jour calendaire. Penser à refuser la mention jour ouvrable.

Dans le cas où le maître d'ouvrage fournit le plan, il prend, de principe, la

responsabilité de conception de ce plan.

Egalement, si le constructeur accepte le plan, il en prend la responsabilité partielle ou totale. Sur certains points, par absence de conseil, si ce plan peut engendrer des problèmes.

Par exemple, un plan non ou mal adapté au terrain, entraîne un surcoût important de construction.

Contrat de promotion immobilière

Identique au CCMI, avec en plus toutes les demandes administratives, la recherche de financement et la gestion des emprunts.

Le maître d'ouvrage achète un bien qui est posé et adapté à son terrain.

Le terrain est fourni par le maître d'ouvrage.

Le contrat de vente d'immeuble à construire

C'est un contrat de promotion immobilière avec fourniture du terrain.

Le maître d'ouvrage traite directement les travaux avec les entreprises

Il procure le terrain, le permis de construire, le dossier consultation, les plans et descriptifs.

Contrat d'entreprise ou marchés de travaux séparés

Le maître de l'ouvrage demande un devis de travaux à une entreprise, devis qu'il accepte en le signant. C'est un marché de travaux.

Il se peut qu'il y ait plusieurs entreprises de différents lots pour réaliser l'ouvrage.

Ces travaux peuvent être suivis par un Maître d'œuvre (voir page 8).

Il peut y avoir plusieurs types de marchés :

• Le marché forfaitaire

Descriptif, quantitatif, prix unitaires, total qui peut devenir forfaitaire. Les quantités et prix unitaires sont forfaitaires.

C'est le marché qui est couramment réalisé dans la construction de maisons individuelles ou collectives.

• Le marché au mètre

Les prix unitaires sont forfaitaires, mais il n'y a pas les quantités. Elles sont données provisoirement à titre indicatif (cela peut arriver pour les fondations sur terrain particulier).

En cours de travaux, les quantités réelles réalisées sont métrées et facturées.

• Le marché sur bordereau de prix

Le marché ne comprend que les prix unitaires. Il n'y a pas de quantités. Elles sont métrées en cours de travaux. Marché pour travaux particuliers, surtout en TP (Travaux Publics).

Contrat d'entreprise générale

Il est nommé également contrat d'entreprise principale.

C'est une seule entreprise qui signe le marché avec tous les travaux tous corps d'état. Elle peut sous-traiter les autres corps d'état à des entreprises sous-traitantes.

Attention aux arnaques : une entreprise générale qui propose un marché avec fourniture de plan est pratiquement un constructeur de maisons individuelles.

Contrat d'entreprises groupées

C'est un marché identique au marché forfaitaire, avec plusieurs entreprises qui travaillent ensemble et organisent leur coordination.

Projet de construction sans maître d'œuvre

Dans le type de marché sans maître d'œuvre, le maître d'ouvrage s'est réservé une partie de la mission Maîtrise d'œuvre et en prend la responsabilité (comme la coordination, le planning).

Attention, les entreprises qui en héritent doivent assurer la mission maître d'œuvre technique et **doivent un conseil au maître d'ouvrage** (mission qu'aurait assuré le maître d'œuvre).

Précaution à prendre

- A la signature du marché, l'entreprise, le maître d'œuvre, le constructeur, **doivent fournir l'attestation de la garantie décennale** en cours de validité à la date de début des travaux déclarés.
- Il est important d'annexer au marché un planning accepté par les 2 parties, qui prévoit les pénalités de retard.
- Le marché doit faire référence et rappeler le CCAG Norme PO 3001 applicable au marché privé.



Conception du projet

La conception du projet doit respecter le Cahier des Charges que vous avez établi (voir partie : faire élaborer un descriptif, un cahier des charges par le maître d'œuvre concepteur page 6).

Naturellement, ce projet doit respecter vos besoins et votre budget.

Le projet doit s'adapter au terrain, au site, à son environnement, et à l'exposition.

On peut même y rajouter son économie d'énergie.

Exemple : un volume parallélépipédique de 128m^2 ($32\text{m} \times 4\text{m}$) a une façade de 72ml , ce qui est élevé par rapport au volume espace intérieur, d'où une déperdition de calories en hiver.

A l'extrême, un volume sphérique de 128m^2 (diamètre de $12,8\text{m}$) a une façade extérieure de 41ml , d'où 44% en moins de perte de calories par rapport au modèle ci-dessus pour un même volume habitable.

Etude géotechnique :

- **du sol naturel pour en connaître l'infiltration, s'il est prévu un assainissement autonome.**

Cela peut s'effectuer simplement par un

trou de $0,25 \times 0,25 \times 0,30$ de hauteur (ou plus), rempli d'eau, en mesurant la hauteur d'eau de l'infiltration $\text{m}^3/\text{m}^2/\text{h}$, à 0mn , puis à 15mn , à 30mn , à 1heure .

- **du sol d'assise pour fondations**

Respect de la réglementation en vigueur

- PLU ou POS.
- Urbanisme.
- Code de l'Habitation et de la Construction.
- L'architecture de l'immeuble peut en plus être imposée par l'architecte des Bâtiments de France, suivant le périmètre bâtiments inscrits ou classés.

Ergonomie

Le projet doit respecter l'ergonomie du corps humain, décrit par Ernest Neufert dans un livre édité le 10 mars 1936, et qui détaille les éléments du projet de construction et la logique d'ordonnement intérieure.

Exemples :

- position de la porte d'accès et de la fenêtre dans une chambre, pour tirer parti du maximum d'espace,
- position du lit, la tête de couchage au Nord-Est est préférable,
- position des rangements,
- placement des prises de courant et luminaires, etc...

Première estimation

Une fois l'esquisse terminée, vérifier le coût par rapport au budget.

Plusieurs études, esquisses

Le maître d'œuvre se doit d'établir une esquisse suivant les besoins exprimés du maître d'ouvrage, tout en tenant compte du budget disponible.

Il se doit également de proposer au Maître d'ouvrage d'autres esquisses, de manière à le provoquer et l'ouvrir sur d'autres possibilités.



Le projet définitif

Les plans pour la construction de l'ouvrage :

Ils doivent être à une échelle suffisante pour la bonne lecture des détails :

- plans :
 - ◆ des fondations,
 - ◆ des différents niveaux,
 - ◆ de couverture,
 - ◆ des façades.
 - ◆ d'assainissement,
 - ◆ d'implantation des équipements électriques (prises de courant, éclairage, etc...)
- les coupes doivent être suffisantes pour une bonne lecture du projet

Souvent, les plans des fondations et assainissements ne sont pas réalisés. Il y a un croquis de chantier à la place.

Le plan des tracés de canalisation assainissement et branchement doit être demandé en fin de travaux (plan de recollement).

Pièces écrites

Le descriptif et CCTP qui décrit les ouvrages à réaliser et leur mode de technique de réalisation est donné aux entreprises pour l'établissement du devis descriptif, quantitatif et estimatif des travaux.

Examiner et lire les pièces du projet

Il est recommandé au maître d'ouvrage de :

- lire en détail le contrat de construction, pièce particulière et règlement général,
- bien examiner les plans,
- lire complètement le descriptif ou CCTP,
- éventuellement, demander des explications complémentaires, à l'architecte au maître d'œuvre, ou au constructeur.

Seules les pièces administratives, le descriptif et les plans sont contractuels. Il ne faut pas se fier à la parole.

Il arrive souvent que le maître d'ouvrage ne regarde pas suffisamment le plan et ne lise que le descriptif. Il peut y avoir une surprise possible après, en cours ou fin de travaux, d'où conflit.

Exemple : le maître d'ouvrage dit au maître d'œuvre en fin de travaux : « Je ne voulais pas la porte ici, je la voulais là ».

Elle a été réalisée suivant le plan. Il est donc trop tard pour la demande du maître d'ouvrage.

(Éventuellement, il peut invoquer l'absence ou l'insuffisance de conseil du maître d'œuvre comme vu dans le paragraphe : « Le projet doit s'adapter au terrain » page 12).



Les autorisations administratives

Le Certificat d'Urbanisme (CU)

Vous décidez d'acheter un terrain. Assurez-vous au préalable que vous pourrez bien réaliser votre projet en demandant en mairie un CU pré-opérationnel qui vous précisera la faisabilité de votre projet.

Le délai d'instruction d'un CU est, par expérience, de plus de 4 mois.

Si le CU est positif, vous pouvez acheter le terrain. Il a une validité de 18 mois et peut être prorogé d'un an.

Le CU doit comprendre les équipements existants et ceux à réaliser.

La demande de permis de construire

Avant de construire, il faut déposer en mairie un dossier de demande de permis de construire.

Il est obligatoire :

- pour une construction nouvelle,
- pour des travaux sur une construction existante, si cela concerne :
 - un agrandissement de surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 40 m² (si PLU ou POS),

- entre 20 et 40 m² si la surface totale est supérieure à 170 m²,
- si pas de PLU ou POS, et si l'agrandissement ou l'emprise au sol sont supérieurs à 20 %,
- des modifications d'ouvertures, de façades, ou un changement de destination.

Il y a recours obligatoire à un architecte ou à un maître d'œuvre agréé pour une surface plancher nette hors œuvre supérieure à 170 m²

Le permis de construire est lié au droit public. Il ne répond pas au respect des règles de droit privé, d'où l'affichage du permis pendant un minimum de 2 mois.

Le permis de construire n'indique pas la technicité du bâtiment et la construction suivant les règles de l'art.

Le délai administratif de retrait intervient dans les trois mois de la délivrance, il faut être très vigilant quant à la bonne tenue de son dossier de PC.

En cas de refus d'octroi du permis de construire, un recours devant le tribunal administratif pourra être diligenté dans un délai de deux mois maximum. Cette juridiction a un délai de deux à quatre mois pour se prononcer.

Ne pas oublier :

- Au début des travaux, de déposer en mairie l'imprimé d'ouverture de chantier.
- En fin des travaux, d'envoyer en mairie la déclaration de fin des travaux.

Vous recevrez le certificat de conformité si la construction est conforme à la demande.



La consultation des entreprises

Pour consulter une entreprise et ne pas avoir de problèmes au cours et en fin de travaux, il faut lui fournir :

- Les plans, coupes et façades, et éventuellement les détails de la construction si nécessaire, à une échelle qui permette la bonne compréhension du projet.

Si c'est une restauration complète ou rénovation d'un bâtiment existant, il est nécessaire de produire l'état des lieux détaillé.

- Le CCTP et descriptif qui détermine les conditions exactes et le détail des prestations.
- Les quantités de chacune des prestations. Ce quantitatif permet de consulter plusieurs entreprises avec le même document et pouvoir comparer.

Consulter sans donner les quantités, et les laisser calculer par les entreprises, risque de devenir un conflit à la facturation en cours et en fin de travaux, si une erreur quantitative importante a été commise sur le devis des entreprises.

- Le planning prévisionnel proposé, souhaité avec les pénalités de retard.



Le marché

Voir aussi la partie : « A qui confier la conception et les travaux » page 8.

Marché (hors contrat CCMI et Promoteur Immobilier)

Avant de signer un marché, il est conseillé au maître d'ouvrage de bien lire les prestations prévues décrites au descriptif et demander au maître d'œuvre ou au constructeur des explications techniques, si nécessaire, sur chacune des prestations.

Une fois l'entreprise et sa proposition de prix acceptées, il doit être rédigé un marché entre les 2 parties.

Ce marché qui peut devenir forfaitaire, comprendra :

- l'attestation assurance décennale de l'entreprise en cours de validité à la date début des travaux,
- le planning avec prévision des pénalités de retard,
- le mode de paiement : éviter de signer un marché avec demande d'acompte à la signature du marché, sauf si les fournitures sont livrées,
- le descriptif quantitatif estimatif signé et accepté,
- les plans acceptés et signés.

Le CCAG : Cahier des Clauses Administratives Générales, applicable aux travaux de bâtiment, marché privé. Norme NFP 03.001

Ce document définit administrativement les conditions, les droits et devoirs entre maître d'ouvrage, maître d'œuvre et entreprise, de la conception à la réception et le paiement des factures.

Il ne peut être contractuel dans le marché que si celui-ci y fait référence.

Il est fort conseillé d'y faire référence. Les architectes l'appliquent systématiquement.

Les différents types de marché

Marché A : marché forfaitaire passé avec une entreprise individuelle,

Marché B : marché A avec maîtrise d'œuvre mission complète, conception, consultation et direction des travaux,

Marché C : marché B avec uniquement maîtrise d'œuvre pour la direction des travaux, et possibilité en plus de consultation,

Marché D : marché B avec uniquement maîtrise d'œuvre pour la conception, et possibilité en plus pour la consultation,

Marché E : marché de A à D au mètre et sur bordereau de prix (très peu utilisé),

Marché F : marché avec une entreprise générale avec, ou non, fourniture de plan,

Marché G : marché avec des entreprises groupées,

Tous ces marchés de A à G sont entre le maître d'ouvrage et l'entreprise, avec ou sans maître d'œuvre, par contrat de maîtrise d'œuvre entre le maître d'ouvrage et maître d'œuvre, architecte ou non.

Marché H : marché Contrat de construction de maison individuelle avec ou sans fourniture de plan (marché CCMI),

Marché I : marché Contrat Promoteur Immobilier,

Marché J : marché Contrat de vente d'immeuble à construire,

Marché K : marché Contrat de Maîtrise d'œuvre, mission partielle ou complète, forfaitaire ou au pourcentage du montant des travaux.

Dans le cas de travaux supplémentaires, faire attention au contrat sur le pourcentage des travaux.

Exemple : le coût des luminaires élevés multipliés par le taux de maîtrise d'œuvre négocié, entraîne des honoraires plus élevés pour peu de temps de travail (voir « A qui confier la conception des travaux » page 8).

L'avenant

S'il doit y avoir une modification en cours de travaux, un avenant doit comporter le devis modificatif avec descriptif et quantitatif des travaux en plus ou en moins.

C'est un avenant au marché en plus ou en moins, et avec la modification du planning si nécessaire.

Le sous-traitant

Si l'entreprise individuelle ou générale sous-traite des travaux, il vaut mieux avoir l'accord du maître d'ouvrage.

Cela ne s'applique pas au marché CCMI.



Les travaux

Attestation assurance décennale

Avant de commencer les travaux, il faut demander à l'entreprise de vous fournir l'attestation de garantie décennale, garantie en cours à la date de début des travaux.

Au stade maison couverte, il est recommandé si ce n'est obligatoire, au maître d'ouvrage, de contracter une assurance dégât des eaux.

Assurance Dommage Ouvrage (DO)

La loi oblige les maîtres d'ouvrage à contracter une assurance Dommage Ouvrage. Elle coûte 1 à 3 % du montant des travaux.

L'assurance DO intervient pour des désordres qui peuvent mettre en péril l'ouvrage, et fait réaliser les travaux nécessaires pour éliminer le péril (par exemple infiltration d'eau).

Ouverture des travaux

Une fois le permis de construire et le prêt bancaire accordés, le marché signé, etc... Il faut:

- déclarer cette ouverture de chantier en mairie,

- établir le détail du planning, le délai d'exécution des travaux par corps d'état en collaboration avec les entreprises (le planning général est envoyé aux entreprises à la consultation et, en principe accepté par leur proposition de prix).

Il est rappelé que le délai d'exécution, pièce afférente au marché, est contractuel.

Réunion de chantier

En cours de travaux, faire des réunions de chantier avec les entreprises concernées, au moins une fois par semaine.

Choisir les date et heure de cette réunion en accord avec le maître d'œuvre, le constructeur et les entreprises.

Après chaque réunion, établir un compte rendu, envoyé à chaque intervenant (responsabilité maître d'œuvre - constructeur).

Au cours des réunions de chantier :

- affiner le planning d'intervention de chacun des corps d'état,
- vérifier si les travaux réalisés sont conformes au marché,
(Le marché comprend les pièces administratives générales particulières, le contrat, le CCTP, les plans),
- décider du choix des différents matériaux (exemple carrelage),
- avant de commander une modification ou supplément, demander le devis. Cela ne peut être réalisé qu'après acceptation du devis par signature et avenant au marché.

Qualité et conformité de la réalisation des travaux

Seul un technicien du bâtiment ou maître d'œuvre, architecte ou autres qualifiés, a la qualification pour le faire.

A titre d'information, les travaux doivent respecter, dans l'ordre :

- le Code de l'Habitation et de la Construction opposable au Tiers,
- les DTU et Normes,
- être réalisés dans les règles de l'art.

Direction, contrôle et suivi des travaux

Cette mission est réalisée en général par le maître d'œuvre, l'architecte, ou des autres personnes qualifiées.

S'il n'y a pas de maître d'œuvre pour cette mission, le maître d'ouvrage devient en partie responsable, plus particulièrement de la coordination entre corps d'état (le planning), les réservations, quel appui béton pour telle fenêtre, etc ...

L'entreprise doit assurer en plus la responsabilité technique qu'aurait eu le maître d'œuvre, par exemple une coordination du détail de mise en œuvre dans la partie d'ouvrage par 2 entreprises et les réservations de l'un pour l'autre (comme la réservation épaisseur complexe du chauffage sol).

La réception

Voir partie : La réception page 19

Retenue de garantie

A la réception, il peut être appliqué une retenue de garantie de 5 % du montant des travaux sur 1 an ou caution bancaire de l'entreprise, cela, suivant les conditions du marché.

Dans la plupart des marchés des maisons individuelles, la retenue de 5 % est libérée à la réception s'il n'y a aucune réserve.

S'il y a des réserves, il ne peut être appliqué que 5% maximum.

Son montant ne peut dépasser le montant des travaux de remise en état des réserves, sauf si le marché y déroge en accord entre les parties.

En conclusion

La phase travaux est la plus importante. Un ouvrage est correctement réalisé si les entreprises, maître d'œuvre et maître d'ouvrage se respectent, s'entendent correctement et réalisent leurs prestations suivant les règles de l'art.

L'intérêt de toutes les parties, même financières, est que l'ouvrage se réalise dans les meilleures conditions.



La réception

Art. 1792.6 du Code Civil :

La réception est l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage, avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus obligeante, soit à l'amiable, soit à défaut judiciaire. Elle est en tout état de cause prononcée contractuellement.

NOTA : Cette nouvelle loi de 1978 précise que la réception est unique. Il n'y a plus de réception provisoire et définitive (avant 1978).

Il est conseillé de faire la réception à la fin des travaux, quelle que soit l'importance des travaux.

Au cours de la réception, le maître d'ouvrage peut se faire assister par un technicien.

Commentaire : Quelle sera la responsabilité de ce technicien s'il n'a pas vu et dénoncé les malfaçons qu'il est sensé voir techniquement.

Par exemple : il ne peut pas deviner comment cet immeuble est fondé, d'où un coût pour un sondage et une étude.

La réception peut être faite avec réserves :

- travaux inachevés,
- travaux non-conformes au marché,
- désordres apparents,
- malfaçons apparentes.

Les malfaçons doivent être levées dans un délai à déterminer. A l'Art. 17.2.5.2 du CCAG, norme P 03.001, ce délai est de 60 jours.

Une fois les travaux des réserves à réception réalisés, il faut établir une levée de ces réserves.

Vu l'art. 1792.6 du Code Civil : « En cas d'inexécution des réserves au PV de réception dans le délai convenu, les travaux peuvent être, après mise en demeure restée infructueuse, exécutés aux frais et risques de l'entreprise défaillante ».

Cet article est repris par l'art. 17.2.5.3 du CCAG, Cahier des Clauses Administratives Générales marchés privés, norme NF P 03.001.

A compter du jour de la réception, il y a 3 garanties :

- de parfait achèvement : 1 an
- de bon fonctionnement, biennale : 2 ans
- Décennale : 10 ans.

Opération préalable à la réception

Des opérations préalables à la réception, peuvent être réalisées. Elles ont l'avantage de relever et remédier aux déficiences constatées et de réaliser ou supprimer les réserves à réception.

La réception tacite

Souvent, le maître d'ouvrage et les entreprises ne réalisent pas la réception à la fin des travaux, d'où la difficulté d'un sinistre dans la garantie décennale.

Cette absence de réception peut être remplacée par une réception tacite, à condition que :

- les travaux soient terminés,
- la prise de possession de l'ouvrage soit faite par le Maître d'ouvrage, d'où acceptation de l'ouvrage,
- les factures soient soldées.



Paiement des honoraires et travaux - Facturation

Le marché donne les conditions de paiement.

Les paiements en cours de travaux (dénommés demandes d'acompte) sont réglés à la production de la situation de l'entreprise, suivant l'avancement des travaux réalisés.

Pour les marchés CCMI, Contrat de Construction, au contrat il est prévu un échéancier qu'il faut respecter.

Sur les demandes d'acompte, il peut être appliqué une retenue de garantie de 5 % si elle est prévue au marché.

Il est dangereux d'accepter les demandes d'acompte de 30% ou autres à la signature du marché.

Les travaux doivent être réglés au fur et à mesure de leur exécution.

Exception : une demande d'acompte pour approvisionnement de la chaudière par exemple, à condition qu'elle soit livrée, assurée et stockée dans un local assuré.

Une garantie de 5 % sur 1 an, après réception, peut être appliquée si elle est prévue au marché (avec ou sans réserves au PV de réception).

Au contrat CCMI, la garantie est applicable à la réception s'il y a des réserves. Elle est de 5 % maximum, plafonnée au montant des travaux de remise en état des réserves.

En cas de non paiement des acomptes et des factures, il peut être appliqué des intérêts moratoires sur ces montants dus.

Dans les conditions générales d'exécution de la construction, vérifier sur le marché le taux de ces intérêts. il peut être prévu à 1 % par mois, **ce qui est abusif.**

Les mêmes règles s'appliquent aux honoraires du maître d'œuvre.



Assurances

Avant réception

Avant réception des travaux, le contrat tous risques chantier, dénommé également Responsabilité Civile Professionnelle (RCP)

En cours de travaux, il n'existe aucune obligation légale d'assurance.

La responsabilité du dommage sur l'ouvrage et les tiers en cours de travaux est de la responsabilité de l'entreprise. C'est à elle de réparer. Il vaut mieux qu'elle soit assurée.

C'est pour cela qu'il est conseillé au maître d'ouvrage de demander à l'entreprise, avant signature du marché, si elle a une assurance tous risques chantier.

Ce contrat couvre tous les dommages sur l'existant conservé, sur l'ouvrage en cours de contrat, vis-à-vis des tiers, sur le mobilier existant, contre les risques, tempête, grêle, dégât des eaux, catastrophe naturelle, bris de glace, etc...

S'il y a une malfaçon d'exécution en cours de travaux, la responsabilité de l'entreprise est celle contractuelle du droit commun.

Assurance dégât des eaux

Le maître d'ouvrage doit en prendre une dès l'ouvrage hors d'eau.

Assurance après réception

Rendue obligatoire par l'Art. 1792 du 4 janvier 1978.

Assurance Dommage Ouvrage

Elle doit être contractée par le maître d'ouvrage avant début des travaux.

Elle est prévue par l'art. L 242.1 du code des assurances en application de la loi du 4 janvier 1978.

Cette assurance couvre la garantie des dommages de nature décennale affectant l'ouvrage - solidité et impropiété à destination.

Cette assurance a pour fonction de réaliser les travaux de remise en état des malfaçons et des désordres dans les plus brefs délais, sans attendre la recherche de l'entreprise responsable, de manière à éviter ou réduire le dommage.

Elle recherche ensuite les responsabilités.

Elle peut également intervenir :

- avant réception dans le cas où le marché est résilié par inexécution de travaux par l'entreprise,
- après réception dans l'année de parfait achèvement si l'entreprise n'exécute pas les travaux de remise en état, après mise en demeure.

A la vente de l'immeuble en cours de garantie décennale, le notaire peut demander au vendeur de produire l'attestation assurance Dommage Ouvrage.

Garantie parfait achèvement

Art. 1792.6.2 du Code Civil

Cette garantie oblige l'entreprise à réparer tous les désordres signalés par le maître d'ouvrage, à la réception des travaux (les réserves et ceux apparus au cours de l'année de cette garantie).

L'entreprise est tenue durant un an à compter de la réception, par la garantie de parfait achèvement qui s'étend à tous les désordres signalés par le maître d'ouvrage, soit au moyen de réserves dans le PV, soit par voie de notification ensuite pour ceux révélés postérieurement à la réception.

Garantie biennale

Art. 1792.3 du Code Civil.

Pendant 2 ans à compter de la réception, s'applique une garantie sur les équipements qui peuvent être enlevés ou remplacés sans détériorer le support bâtiment. Exemple : robinetterie, équipement ménager, volets, revêtement de sol, peinture.

Actuellement, les jugements au Tribunal ont tendance à appliquer la garantie décennale sur certains ouvrages, comme les volets par exemple.

Garantie décennale

Art. 1792 du Code Civil.

Cette garantie de 10 ans couvre les dommages, les désordres et malfaçons qui compromettent la solidité de l'ouvrage, les éléments d'équipement indissociables, ou qui rendent l'ouvrage et le logement impropre à sa destination.

La garantie des désordres intermédiaires dite « arrêt Delcourt »

Création de la jurisprudence en application de la loi du 30 Janvier 1967, qui couvre les désordres affectant le gros ouvrage et ceux qui ne remplissent pas les conditions de la garantie décennale, c'est-à-dire la solidité de l'ouvrage, et qui ne sont pas de nature à rendre l'ouvrage ou l'immeuble impropre à sa destination.

Désordres qui ont pour origine une mal-façon d'exécution de l'ouvrage. Ce sont surtout des désordres d'ordre esthétique qui ne compromettent pas la solidité et l'impropriété à sa destination :

- fissure inférieure à 3/10^{ème} sur enduit,
- faïençage enduit,
- décollement peinture,
- fissure carrelage,
- etc...

Dans le cadre de l'obligation de résultat de l'entreprise, du constructeur, du maître d'œuvre, par rapport à un contrat pour les désordres qui apparaissent en période de garantie décennale.

L'assurance protection juridique

Il est conseillé à tous maîtres d'ouvrage d'avoir une protection juridique, qui peut prendre en charge les frais d'expertise et d'avocat en cas de litige, en cours et après construction.



La non-conformité. Le désordre. Le dommage

La non-conformité

L'ouvrage réalisé doit être conforme au descriptif ou CCTP du marché, modifié éventuellement par des avenants.

Les matériaux et mode de construction doivent avoir un avis technique généralement délivré par le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment).

La non-conformité peut être non visible par le maître d'ouvrage profane.

Exemple : prévu au descriptif cloison Placostyl isolée et réalisée cloison sans isolation ou cloison alvéolaire.

Demander des descriptifs précis. Le prix de la fourniture joue suivant la qualité du produit, sa performance, et son utilisation dans le temps.

Exemple : une peinture de qualité en fourniture et application sur menuiserie bois exposition Sud Ouest peut durer le double d'années par rapport à une peinture courante.

Il en est de même pour les prix des radiateurs, chaudière, carrelage, etc...

La non-conformité est de la responsabilité contractuelle de l'entreprise, du maître d'œuvre, du constructeur.

Le désordre

C'est une anomalie à la construction que peut constater le maître d'ouvrage en cours de travaux, à la réception, après la réception, en cours de garantie parfait achèvement, biennale ou décennale.

Quelquefois, ce désordre n'est pas perceptible par le maître d'ouvrage. Il est perceptible par le maître d'œuvre.

Ce désordre a une origine qui est une malfaçon, qui peut être de conception, de construction, ou celle des matériaux mis en œuvre.

Le désordre est un constat.

Le désordre peut être :

- mise en cause de la solidité partielle ou totale de l'ouvrage,
- mise en cause de fonctionnement,
- une perception inesthétique.

Si ce désordre ou cette anomalie sont constatés avant réception, il faut les mettre en réserves au PV de réception avec une retenue de garantie (au maximum 5 %).

Sa remise en état, ainsi que son origine, sont dus par la garantie parfait achèvement.

Si ce désordre apparaît après réception en parfait achèvement, dans la première année, il peut également rentrer dans la garantie désordre intermédiaire.

S'il apparaît au cours de l'année biennale ou décennale, il y aura remise en état par ces assurances et par la garantie des désordres intermédiaires.

Le dommage

Peut être la conséquence du désordre.
Exemple : un désordre par infiltration d'eau peut endommager parquet, papier peint, peinture, etc...

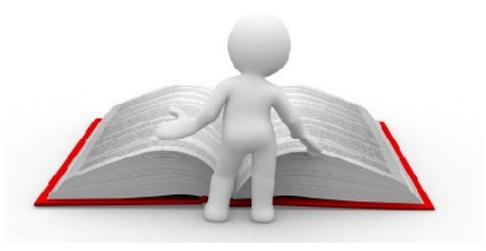
On confond souvent désordre et dommage.

La personne responsable du désordre doit également s'occuper de la réparation du dommage.

La malfaçon

Peut être un défaut de fabrication, de conception, des matériaux mis en œuvre :

- une erreur dans la conception de l'ouvrage dont par exemple l'inadaptation de l'ouvrage à un site, un terrain (ce peut être les fondations par exemple).
- une erreur dans la mise en œuvre, la construction par l'entreprise, réalisation des travaux non-conformes aux règles de l'art, au DTU, au Cahier des Charges, à l'avis technique et aux règles de l'art.



Quelques définitions

Maître d'ouvrage : c'est la personne physique ou morale (SCI), «Le client », le propriétaire du futur bien, pour le compte duquel les travaux sont exécutés. Il assure le paiement des travaux, des honoraires. Il devient propriétaire de l'ouvrage à la réception des travaux.

Ouvrage : c'est le résultat concret de ces travaux, c'est-à-dire la construction ou l'immeuble, pour lequel est réalisée la mise en œuvre de différents matériaux sur un chantier.

Immeuble : désigne tout bien construit qui ne peut être déplacé. Il peut être habitation, 1 ou plusieurs logements, bureaux, usine, local commercial...

Maître d'œuvre : c'est la personne physique ou morale chargée de la conception du projet de construction, des études, ainsi que du suivi des travaux.

Cela peut être, un architecte, un maître d'œuvre agréé, un maître d'œuvre non agréé, un Marché CMI avec maîtrise d'œuvre assuré par le maître d'ouvrage.

Conception : c'est l'imagination du projet de construction suivant les différents critères : le besoin, la fonction, le site, la planimétrie du terrain, la réglementation, le mode de contrat, l'estimation, etc...

Construction : c'est l'exécution des travaux pour la concrétisation du projet, la suite de la conception.

Constructeur : c'est la personne qui réalise une construction pour lui-même ou autrui.

Maîtrise d'ouvrage : celui qui fait bâtir pour lui, par d'autres, se dénomme :

- **Le Promoteur** : il fait bâtir pour d'autres afin de vendre la construction.
- **Promoteur - constructeur** : il dirige la construction et commercialise ce qu'il a construit.
- **constructeur maison individuelle (CCMI = 90 à 95 % du marché des maisons individuelles)** :
 - **avec plan** : fonction de maître d'œuvre, mission complète avec conception, sous-traitance et construction de l'ouvrage. Il s'engage sur un prix total de l'ouvrage, tout compris, dans un délai défini, suivant descriptif. Certains lots (comme peinture - papiers peints) peuvent être réservés par le maître d'ouvrage.
 - **sans plan** : identique au précédent mais sans conception ni fourniture de plan, lequel reste à la charge du maître d'ouvrage.

Certificat d'Urbanisme (CU) : à demander avant l'achat du terrain pour savoir si ce terrain est constructible et dans quelles conditions.

PLU (anciennement POS) : Plan Local d'Urbanisme qui définit les règles d'urbanisme applicables sur le terrain constructible. Il est utile de le connaître avant l'achat du terrain.

Il évolue au fil des années. Par exemple : un terrain avoisinant (possible

PLU) en limite latérale du terrain pour construction d'un logement, peut devenir, quelques années plus tard (20 ans par exemple) une construction possible pour immeuble de plusieurs logements jusqu'en limite de propriété (plus particulièrement en ville).

Les limites de zone peuvent se déplacer tous les 5 à 10 ans.

Devis : c'est le détail des prestations à réaliser, pour le lot (ou corps d'état) concerné, dont le total donne le coût de la prestation proposée par l'**entreprise**.

Le devis comporte :

- le devis descriptif ou CCTP,
- le devis quantitatif et estimatif.

Devis descriptif ou CCTP (Cahier des Charges Techniques Particulières) : il définit le descriptif de chaque prestation, les conditions de réalisation des travaux, les détails des travaux à réaliser, dans chaque corps d'état.

Devis quantitatif : il donne les quantités unitaires, à réaliser (unité : ml - m² - m³).

Devis estimatif : les prix unitaires proposés multipliés par les quantités donne le coût des travaux.

En général : le devis descriptif (CCTP) quantitatif est égal au devis de la consultation.

Devis descriptif - quantitatif - estimatif : celui qui engage l'entreprise par sa proposition de prix, et qui est joint au marché.

Marché : c'est le document contractuel entre le maître d'ouvrage et l'entreprise chargée de réaliser les travaux dans les conditions de prix et du délai, et de la proposition par devis estimatif.

Il est régi administrativement par le CCAG (voir ci-dessous).

Il y a plusieurs types de marchés.

Cahier des Clauses Administratives Générales (CCAG) des marchés privés NF P 03-001 : Il définit les charges applicables au marché, de la consultation à la réception et le paiement des factures.

Le CCAG est applicable au marché que s'il est prévu à ce marché (il devient contractuel). Les parties, maître d'ouvrage et entreprises, ont tout intérêt à le prévoir au marché. En général, les architectes en font référence.

L'Avenant : si en cours de travaux il y a modification ou travaux supplémentaires, il doit être établi un devis modificatif au devis d'origine et un avenant au marché. Cela évite toute discussion au moment de la facturation.

L'Planning : Le document qui donne la date de début et la fin des travaux, la date d'intervention de chaque corps d'état, de chacune des prestations, de fin de ces prestations, dans le cadre du planning général.

Pénalités de retard : Elles peuvent être prévues au marché s'il y a un dépassement par rapport au planning. Pour les constructions elles sont égales à 1/3000ème du montant des travaux par jour calendaire.

Les intempéries peuvent être prises en compte dans le délai d'exécution des travaux.

Ordre de Service : Il donne l'ordre à l'entreprise de débiter les travaux de son marché.

Réception des travaux : elle est définie par l'art. 1792.6 du 4 Janvier 1978 du Code Civil.

C'est l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve. Elle est prononcée contractuellement.

En fin de réception il est établi un PV de réception avec ou sans réserve.

Opération préalable à réception : elle n'est pas prévue au CCAG marché privé norme NF P 03.001. Elle peut présenter l'avantage de pouvoir, avant réception, faire réaliser la remise en état des désordres constatés, et réduire ou supprimer les réserves à la réception.

La réception tacite : s'il n'y a pas eu de réception, il est de coutume qu'il puisse y avoir une réception tacite dans les conditions ci-dessous :

- facture soldée moins éventuellement 5 % si réserves,
- travaux terminés et acceptation de l'ouvrage en l'utilisant.

Il peut être exceptionnellement réalisé des réceptions partielles par corps d'état (très déconseillé).

Retenue de garantie : si elle est prévue au marché.

En travaux, il peut être retenu 5 % de garantie du montant des travaux, libérés à la réception sans réserve ou à la fin de la première année. Elle peut être remplacée par une caution.

Pour les contrats CCMI, il peut être appliqué une retenue de garantie de 5 % si réserves à réception.

Le montant de la garantie doit être au maximum celui de la remise en état des réserves, plafonné à 5 %. Elle est libérée à la levée des réserves.

Garantie parfait achèvement : garantie pendant la première année après la réception. Elle garantit la remise en

état des réserves au PV de réception et des désordres qui apparaissent après réception, d'ordre inesthétique.

Elle est à la charge de l'entreprise.

Garantie biennale : elle correspond à la remise en état des éléments dissociables pendant 2 ans après réception.

Garantie décennale : 10 ans à partir de la date de réception.

Garantie désordre intermédiaire dit « Arrêt Delcourt » : pour un désordre d'ordre esthétique constaté après réception, qui ne met pas en cause la solidité de l'ouvrage et qui a pour origine une malfaçon de construction.

L'Assurance Dommage Ouvrage (DO) : Elle doit être contractée par le maître d'ouvrage, (obligatoire).

Elle permet le règlement rapide des sinistres, de leur origine, par les assurances, la réparation effective du dommage qui met en cause la solidité de l'ouvrage.

C'est un règlement rapide du dommage et de son origine, sans rechercher les responsabilités. Cela, de manière à limiter l'évolution du désordre et du préjudice.

L'assurance dommage ouvrage intervient uniquement quand la solidité de l'ouvrage est en cause.

Le dommage : c'est un dégât matériel, ou un préjudice.

Le désordre : c'est un constat, soit d'une anomalie de fonctionnement, d'aspect, de solidité, soit d'un défaut de conception ou d'une erreur de mise en œuvre, fourniture matériaux et pose.

La malfaçon : erreur dans l'exécution des travaux et/ou des fournitures.

UFC-Que Choisir Nouvelle Aquitaine

86 - UFC-VIENNE

80 Rue de Slovénie

86000 POITIERS

Tél. 05 49 01 61 61

79 - UFC-DEUX-SEVRES

12 Rue Joseph Cugnot

79000 NIORT

Tél 05 49 09 04 40

87 - UFC-HAUTE-VIENNE

4 Cité Louis Casimir Ranson

87000 LIMOGES

Tél. 05 55 33 37 32

17 - UFC-CHARENTE-MARITIME

3 Rue Jean Baptiste Charcot

17000 LA ROCHELLE

Tél. 05 46 41 53 42

16 - UFC-CHARENTE

83 Avenue de Lattre de Tassigny

16000 ANGOULEME

Tél. 05 45 95 32 84

33 - UFC-GIRONDE

17 Cours Balguerier-Stutzenberg

33300 BORDEAUX

Tél. 05 56 79 91 94

40 - UFC-LANDES

6 Rue du 8 mai 1945

40004 MONT DE MARSAN

Tél. 05 58 05 92 88

64 - UFC-PAYS BASQUE

9 Rue sainte Ursule

64100 BAYONNE

Tél. 05 59 59 48 70

64 - UFC-ORTHEZ

11 Rue Saint Gilles

64300 ORTHEZ

Tél. 05 59 67 05 80

47 - UFC-LOT ET GARONNE

159 Ave Léon Blum

47008 AGEN

Tél. 05 53 48 02 41

64 - UFC-PAU

16 Rue du Capitaine Guynemer

64000 PAU

Tél 05 59 90 12 67

23 - UFC-CREUSE

25 Ave Pierre Leroux

23005 GUERET

Tél. 05 55 52 82 83

19 - UFC-CORRÈZE

10 Bd Marx Dormoy

19100 BRIVE

Tél. 05 55 23 16 37

24 - UFC-DORDOGNE

1 Square Jean Jaurès

24000 PERIGUEUX

Tél. 05 53 09 68 24

24 - UFC DU VÉLINOIS - PAYS FOYEN

Mairie

33220 PORT STE FOY ET PONCHAPT

TÉL 05 53 63 25 31

