

■ **l'attestation des assurances de responsabilité professionnelle et décennale** prises par le constructeur. Vérifiez qu'elles concernent bien votre chantier ;

Vous devez pour votre part souscrire une assurance dommages-ouvrage avant l'ouverture du chantier. Ne faites pas l'économie de cette assurance indispensable.

■ **une notice d'information** conforme à un modèle type.

VOUS AVEZ UN DELAI DE SEPT JOURS POUR RENONCER AU CONTRAT

Une fois le contrat signé, le constructeur doit vous l'envoyer, accompagné du plan, de la notice descriptive et de la notice d'information, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou vous le remettre par tout moyen présentant des garanties équivalentes. A compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée vous notifiant le contrat ou de sa remise, vous avez un **délai de rétractation** de sept jours pour revenir, éventuellement, sur votre engagement (loi du 13.12.00).

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

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

Ne signez pas le contrat avant d'être en possession du plan, de la notice descriptive et de la notice d'information.

LA SIGNATURE DU CONTRAT VOUS ENGAGE, RESPECTEZ-LE ET FAITES-LE RESPECTER

Passé le délai de rétractation de sept jours, vous êtes engagé au même titre que le constructeur. Vous ne pouvez l'annuler et récupérer votre argent que si l'une des conditions suspensives mentionnées dans le contrat, n'est pas réalisée à la date prévue. Conservez un exemplaire du contrat daté et signé par vous et le constructeur.

■ Une fois le chantier ouvert, suivez l'exécution des travaux. Votre banquier doit avoir votre accord, à chaque stade des travaux, pour verser les fonds au constructeur. Contrôlez leur avancement avant de donner votre accord pour payer et vérifiez que les sommes demandées sont conformes à l'échelonnement prévu au contrat.

Ne signez jamais en blanc : ni bon pour paiement, ni appel de fonds, ni chèque.

■ Si vous voulez apporter des modifications à votre projet, en cours de chantier, vous devez en faire la demande au constructeur ; un avenant au contrat, daté et signé, doit, avant leur exécution, prévoir les conditions financières et techniques de leur réalisation et les modifications éventuelles de délai.

■ Si vous constatez un retard dans le délai de livraison ou un arrêt des travaux, vous devez mettre en demeure le constructeur, soit de livrer l'immeuble, soit d'exécuter les travaux. Vous en informerez également l'organisme qui a donné la garantie de livraison.

L'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX ET LE PAIEMENT DU SOLDE

Les travaux terminés, vous prononcez la réception avec le constructeur en établissant un procès-verbal.

■ **Soit vous vous faites assister d'un professionnel du bâtiment** - architecte, maître d'oeuvre agréé en architecture, contrôleur technique, ingénieur conseil notamment - qui vous aidera à faire la réception avec le constructeur :

- si aucun désordre n'est apparent, vous versez le solde du prix au constructeur ;
- si des désordres sont constatés, vous les mentionnez précisément dans le procès-verbal et vous consignez le solde, 5 % maximum du prix, jusqu'à leur réparation.

■ **Soit vous procédez seul à la réception avec le constructeur :**

- vous avez un délai de huit jours à compter de la remise des clés pour lui signaler par lettre recommandée les désordres apparents éventuels ;
- vous versez le solde du prix à l'expiration de ce délai, sous réserve qu'aucun désordre ne soit apparu entre-temps ; dans le cas contraire vous consignez 5 % maximum du prix jusqu'à leur réparation.



ADIL / CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement après avis de l'ANIL.

L'ADIL vous offre un **conseil complet, neutre et gratuit** sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

L'ADIL vous conseille, consultez-la !

Construisez votre projet avec votre ADIL

Pour tout renseignement concernant le réseau des ADIL,

composez le : **08 20 16 75 00**
(0,12 € la minute)

Internet : www.anil.org

Construction d'une maison par un constructeur

7

Le contrat de construction



Votre ADIL vous conseille gratuitement

Consultez-la . . .



Vous envisagez de faire construire une maison...



AVANT DE VOUS ENGAGER, ÉTUDIEZ VOTRE PROJET

Vous décidez de faire construire une maison sur un terrain vous appartenant en vous adressant à un professionnel unique qui se charge du plan et d'une partie ou de l'ensemble des travaux.

- Vous devez être propriétaire d'un terrain ou titulaire d'une promesse de vente sur un terrain.
- Assurez-vous que votre projet est compatible avec vos moyens financiers : faites-vous établir un plan de financement par l'ADIL et conservez la maîtrise du financement en négociant vous-même les prêts auprès de plusieurs banques. Prévoyez dans votre budget une marge de sécurité.

■ Votre projet de construction doit être réalisable au regard des règles d'urbanisme : le CAUE (conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement), s'il existe dans votre département, peut vous aider à en étudier l'implantation et les aspects architecturaux.



LE CHOIX DU CONSTRUCTEUR : UNE ÉTAPE ESSENTIELLE

■ Contactez plusieurs constructeurs et comparez les prestations qu'ils vous offrent après leur avoir fait visiter le terrain : prix, services, qualité technique, délai de livraison, labels, garanties. La publicité est insuffisante, allez voir leurs réalisations antérieures et faites marcher le bouche à oreille. Demandez à chaque constructeur un modèle de son contrat et de sa notice descriptive afin de l'examiner avant tout engagement.

- Vérifiez que le constructeur détient :
 - une **garantie de livraison** donnée par une société d'assurance ou un établissement financier, agréé pour cette activité ; destinée à permettre l'achèvement des travaux en cas de défaillance du constructeur, elle est obligatoire ;
 - une assurance de responsabilité professionnelle, et une assurance de responsabilité décennale qui vous garantit en cas de désordres dans la construction.

■ Renseignez-vous au tribunal de commerce pour savoir si l'entreprise ne fait pas l'objet d'un dépôt de bilan.

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



LISEZ ATTENTIVEMENT LE CONTRAT AVANT DE LE SIGNER

Vérifiez que toutes les conditions nécessaires au bon déroulement de l'opération sont réunies. Le contrat de construction, strictement réglementé, est rédigé par écrit et doit notamment comporter :

- **les conditions suspensives** ; le contrat ne peut prendre effet et le chantier ne peut débuter que si toutes les conditions suivantes sont réalisées :
 - vous êtes propriétaire du terrain ;
 - vous avez obtenu vos prêts ;
 - votre permis de construire est accordé ;
 - vous avez souscrit votre assurance dommages-ouvrage ;
 - le constructeur est titulaire de la garantie de livraison ;
 il doit vous délivrer une attestation correspondant à votre chantier ;

Vous pouvez signer votre contrat de construction avant que toutes ces conditions soient réunies : le contrat doit alors préciser que si elles ne sont pas réalisées à la date prévue au contrat, et **au plus tard à l'ouverture du chantier**, il sera annulé. Toute somme versée préalablement devra vous être intégralement remboursée.

■ **le plan et la notice descriptive des travaux**, signés du constructeur et de vous-même ; outre les coupes et élévations, les cotes utiles et l'indication des surfaces de chacune des pièces, des dégagements et des dépendances, ces documents doivent préciser : les travaux d'adaptation au sol, les travaux de raccordements à l'égout et aux autres réseaux publics et les éléments d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation, à l'utilisation et à l'habitation de la maison.

La notice descriptive doit faire la distinction entre les éléments selon qu'ils sont compris ou non dans le prix convenu ; elle indique le coût des travaux, non compris dans le prix, qui restent à votre charge ;

■ **le coût global de la construction TTC** qui précise :
- le *prix convenu* forfaitaire et définitif sous réserve de sa révision : celui-ci comprend la rémunération de tout ce qui est à la charge du constructeur, le coût du plan, la garantie de livraison et, le cas échéant, la garantie de remboursement et les frais d'études du terrain ;
- s'il y a lieu, le *coût des travaux "réservés"* indispensables à l'implantation et à l'utilisation de votre maison que vous avez expressément décidé de prendre à votre charge ; ils doivent être chiffrés et décrits précisément (main d'œuvre et matériaux compris).

Attention à ne pas faire de fausses économies en vous réservant trop de travaux ! Vous avez 4 mois à compter de la signature du contrat pour en demander l'exécution au constructeur au prix indiqué.

■ **les conditions de la révision du prix**, si elle est prévue ;

■ **la date d'ouverture du chantier**, le délai d'exécution des travaux et les pénalités prévues en cas de retard de livraison ;

Soyez attentif aux délais indiqués dans le contrat : les délais d'exécution courent à compter de l'ouverture du chantier qui ne peut elle-même se faire qu'après la réalisation de toutes les conditions suspensives.

■ **la justification de la garantie de livraison** : votre constructeur doit être cautionné par un établissement financier ou une société d'assurance qui s'engage en cas d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat, à terminer la maison au prix convenu. Vérifiez qu'elle couvre votre chantier ;

■ **la justification de la garantie de remboursement**, lorsque le constructeur exige des paiements avant l'ouverture du chantier.

Cette garantie, à ne pas confondre avec la garantie de livraison, est destinée à vous assurer le remboursement intégral des sommes versées avant l'ouverture du chantier : en cas de non réalisation des conditions suspensives, ou de renoncement de votre part dans les sept jours qui suivent la réception du contrat, ou de chantier non ouvert à la date convenue ;

- **l'échelonnement des paiements en fonction de l'avancement des travaux** ; ils ne doivent pas dépasser un pourcentage du prix convenu :
 - 15 % à l'ouverture du chantier, y compris les sommes versées avant cette ouverture,
 - 25 % à l'achèvement des fondations,
 - 40 % à l'achèvement des murs,
 - 60 % à la mise hors d'eau,
 - 75 % à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air,
 - 95 % à l'achèvement des travaux d'équipements, de plomberie, de menuiserie, et de chauffage.

Le solde est versé à la réception (voir ci-dessous) ;

Avant l'ouverture du chantier deux possibilités...

■ soit le constructeur est titulaire d'une garantie de remboursement, sous forme de caution solidaire d'un établissement de crédit ou d'une société d'assurance. Il peut alors exiger **des paiements limités** à :
- 5 % à la signature du contrat,
- 10 % à la délivrance du permis.
Demandez-lui son attestation de garantie de remboursement avant d'effectuer ces paiements ;

■ soit le constructeur ne justifie pas de la garantie de remboursement : avant l'ouverture du chantier, il ne peut vous demander, que le versement d'un **dépôt de garantie limité à 3 % du prix** de la construction ; il est bloqué sur un compte spécial ouvert à votre nom, jusqu'à la réalisation de toutes les conditions suspensives et est ensuite déduit des premiers paiements prévus par le contrat.

Aucun constructeur ne peut demander, avant l'ouverture du chantier, à la fois le versement d'un premier paiement et d'un dépôt de garantie.

L'ADIL VOUS AIDE À BIEN COMPRENDRE LE CONTENU DE VOTRE CONTRAT : CONSULTEZ-LA AVANT DE SIGNER !

