

## L'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX ET LE PAIEMENT DU SOLDE

Les travaux terminés, vous prononcez la réception par un procès-verbal. Vous pouvez vous faire assister par un professionnel. Si vous constatez des désordres dans la construction, vous les mentionnez précisément dans le procès-verbal.

■ A la réception des travaux vous payez le solde du prix sauf si vous faites des réserves ou si le contrat prévoit la possibilité d'une retenue de garantie de 5 %.

■ Les clés vous sont alors remises. Le fait de faire des réserves ne doit pas vous empêcher d'obtenir les clés, sauf si des désordres sont d'une importance telle que vous avez intérêt à refuser la réception.

### **Vous vous adressez à plusieurs entreprises, dont l'une réalise à elle seule le gros-œuvre, le hors d'eau et le hors d'air sans fournir le plan**

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

■ **Ce contrat est spécifiquement réglementé** (Code de la construction et de l'habitation : art. L.232-1 et suivants) et doit obligatoirement mentionner :

- la désignation du terrain,
- la consistance et les caractéristiques de l'ouvrage,
- le prix forfaitaire et définitif, ses modalités de règlement et de révision le cas échéant,
- le délai d'exécution des travaux,
- la référence de l'assurance dommages-ouvrage que vous devez souscrire,
- la possibilité de vous faire assister lors de la réception par un professionnel habilité.

■ **L'entrepreneur doit justifier d'une garantie de livraison** donnée par une société d'assurance ou un établissement financier, agréé pour cette activité, qui s'engage, en cas de défaillance de l'entrepreneur, à terminer les travaux.

■ **Vous avez un délai de rétractation de 7 jours.**

Une fois le contrat signé, l'entrepreneur, doit vous l'envoyer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou vous le remettre par tout moyen présentant des garanties équivalentes. A compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée ou de sa remise, vous avez un délai de sept jours pour revenir éventuellement sur votre engagement. Si vous renoncez au contrat, informez-en l'entrepreneur avant l'expiration de ce délai, par lettre recommandée 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.



**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](http://www.anil.org)**

**Construction d'une maison**  
par un architecte et des entrepreneurs

8

*Le contrat d'entreprise*



**Votre ADIL vous conseille gratuitement**

*Consultez-la ...*



# Avant de vous engager à faire construire une maison étudiez votre projet...

**Vous êtes propriétaire du terrain ou en possession d'une promesse de vente. Vous décidez de faire construire votre maison à partir d'un plan établi par vous-même, un bureau d'études, un maître d'œuvre ou un architecte, en faisant appel à plusieurs entreprises pour la construction.**

- Vous pouvez assurer vous-même la coordination et la surveillance des travaux ou les confier à un architecte.
- Vous allez signer avec chacune des entreprises, un contrat distinct et le cas échéant, un contrat avec l'architecte en précisant clairement sa mission.
- Avant tout engagement, vérifiez que votre projet de construction est réalisable au regard des règles d'urbanisme et qu'il est compatible avec vos moyens financiers.
- Conservez la maîtrise du financement : faites-vous établir un plan de financement par l'ADIL et négociez vous-même vos prêts auprès de plusieurs banques.

## CHOISISSEZ DES PROFESSIONNELS SÉRIEUX

■ Contactez plusieurs architectes et entrepreneurs et comparez les prestations qu'ils vous offrent après avoir visité 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 entrepreneur un modèle de son contrat afin de l'examiner avant tout engagement.

- Ne négligez pas la qualité de votre projet :
- Vous pouvez faire appel à un architecte pour la conception du plan en vous faisant préciser le montant de ses honoraires ; si la surface hors œuvre nette de votre maison est supérieure à 170 m<sup>2</sup>, le plan devra obligatoirement être établi par un architecte ou un agréé en architecture.

*Vous pouvez confier à l'architecte une mission plus étendue : préparation et dépôt du permis de construire, conseil dans le choix des entrepreneurs et étude des devis, direction générale des travaux, assistance à la réception.*

- Vous pouvez soumettre votre projet au CAUE (conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement) s'il existe dans votre département : il vous aidera à choisir un plan adapté à vos besoins et à votre terrain ; sa consultation est gratuite.
- Vérifiez que les entrepreneurs et l'architecte ont souscrit une assurance de responsabilité professionnelle, et une assurance de responsabilité décennale qui vous garantit en cas de malheurs affectant votre construction.

■ Adressez-vous de préférence à des entreprises qui justifient de la caution d'un établissement financier ou d'une société d'assurance.

■ Renseignez-vous notamment 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

Le contrat d'entreprise n'est pas spécifiquement réglementé. **Etablissez toujours un contrat écrit** : les engagements verbaux peuvent être oubliés, et leur preuve est difficile à apporter.

**Dans le cas où l'une des entreprises réalise à elle seule le gros œuvre, le hors d'eau et le hors d'air, le contrat passé avec cette entreprise est spécifiquement réglementé.**

## AVANT DE SIGNER, PRENEZ LE TEMPS DE LIRE CHAQUE CONTRAT

N'hésitez pas à poser des questions aux professionnels et à leur demander de modifier les clauses qui vous paraissent défavorables.

**Négociez le contenu de chaque contrat afin que les éléments suivants y figurent :**

■ **Les plans et le devis descriptif des travaux** : ils doivent être annexés au contrat. Vérifiez qu'ils sont précis, notamment sur la qualité des matériaux employés.

■ **Les conditions suspensives** qui vous permettent de renoncer à l'exécution du contrat si celles-ci ne sont pas réalisées à l'ouverture du chantier : notamment, si vous n'obtenez pas vos prêts ou le permis de construire permettant la réalisation de votre projet ou si l'acquisition du terrain ne se fait pas. Toute somme versée préalablement devra alors vous être intégralement remboursée.

■ **Le prix**, ses conditions de révision éventuelles et les modalités de paiement.

• Préférez un *marché à forfait* avec un prix global et définitif, seule formule pour maîtriser le coût de la construction ou des travaux : sauf si vous demandez par avenant des modifications, il ne pourra être révisé que si cela est prévu dans le contrat et selon les modalités retenues dans le contrat.

• Si vous signez un contrat avec un prix fixé approximativement selon les prix unitaires des éléments de construction et des matériaux, le prix ne sera déterminé qu'au fur et à mesure de l'avancement du chantier ; les prix unitaires peuvent eux-mêmes être révisés. Ce type de *marché au mètre* ou *sur séries de prix* présente des inconvénients : il ne vous permet pas de connaître le prix de votre maison avant la fin du chantier et ne garantit pas le respect du budget que vous avez déterminé pour la construction.

La loi vous autorise à indiquer dans le contrat passé avec une entreprise, la possibilité de retenir sur chaque acompte, une somme dont le montant ne doit pas excéder 5 % de celui-ci.

*Le contrat signé avec un architecte doit fixer ses honoraires qui dépendront du coût de l'opération, de sa complexité et de l'étendue de sa mission.*

■ **Le délai d'exécution**, le planning des travaux et les pénalités de retard si l'entreprise vient à dépasser ce délai.

■ **Les attestations** de l'architecte et des entrepreneurs, relatives aux assurances professionnelles, et à la responsabilité décennale. Vérifiez que ces assurances couvrent 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.**

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

Conservez un exemplaire de vos contrats datés et signés par chaque professionnel et par vous.

■ Une fois le chantier ouvert, suivez l'exécution des travaux. Si vous avez confié la direction générale des travaux à un architecte, il inspecte périodiquement le chantier et vous tient informé du déroulement des opérations.

■ Si vous voulez apporter des modifications à votre projet, en cours de chantier, vous devez en faire la demande à l'architecte ou à l'entrepreneur concerné, et en fixer les modalités techniques et le prix préalablement à leur exécution, par avenant au contrat, daté et signé.

**Vérifiez qu'au moment des appels de fonds, les travaux correspondants sont effectivement réalisés. Ne signez jamais en blanc : ni appel de fonds, ni bon de paiement, ni chèque.**

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