

Le maître d'œuvre signe cet avant-projet et le joint au dossier de demande de permis de construire dont il suit le cheminement administratif.

■ Lorsque la construction ou les travaux d'amélioration portent sur un logement dont la surface hors-œuvre nette après travaux est supérieure à 170 m² : le plan doit obligatoirement être établi par un architecte ou un agréé en architecture.

Dans les autres cas, s'il existe dans votre département un CAUE (conseil gratuit d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement) vous pouvez lui soumettre votre projet : il vous aidera à choisir un plan adapté à vos besoins et à votre terrain.

■ Le projet de construction et le choix des entreprises

Le maître d'œuvre est indépendant de tout entrepreneur. Il doit donc organiser une consultation, c'est-à-dire un appel d'offre aussi large que possible (en général, auprès de trois entreprises par corps de métier) et discuter avec son client des entreprises susceptibles de réaliser les travaux.

■ Le maître d'œuvre établit un dossier de consultation qui contient habituellement :

- des plans, coupes et façades à l'échelle 1/50^e ;
- un devis descriptif détaillé par corps de métier ;
- les conditions des marchés et calendrier des travaux.

■ Vous choisissez les entreprises avec l'aide du maître d'œuvre, qui aura préalablement vérifié :

- leur qualification ;
- leur aptitude à tenir les délais ;
- le réalisme des devis ;
- leur situation vis-à-vis des assurances de responsabilité, professionnelle et décennale, obligatoires.

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

■ Vous passez ensuite directement les marchés de travaux en signant avec chaque corps de métier, un contrat d'entreprise que le maître d'œuvre vous aidera à préparer : vérifiez leur contenu avant de signer (cf. dépliant "contrat d'entreprise").

■ La direction des travaux

■ Le maître d'œuvre s'assure du respect des prescriptions techniques en veillant à la tenue des délais et des coûts.

■ Il tient des réunions de chantier régulières, auxquelles vous avez intérêt à participer, et notamment à chaque étape importante des travaux : il en rédige des comptes rendus.

■ Il vérifie les factures adressées par les entreprises.

■ Il vous assiste à la réception qui marque l'achèvement de la construction ou des travaux et la fin de sa mission.

Contrat de maîtrise d'œuvre et contrat de construction de maison individuelle : des garanties différentes...

■ Avec le maître d'œuvre qui conçoit une maison totalement personnalisée à partir de vos souhaits et de vos possibilités mais qui ne se charge pas de la construction

■ vous signez un contrat non réglementé : il vous faut donc être particulièrement vigilant pour sa rédaction ;

■ vous traitez, par ailleurs, avec plusieurs corps de métier avec lesquels vous signez des contrats d'entreprise distincts ;

■ le coût définitif du projet n'est connu que lorsque tous les contrats d'entreprise sont signés. Vous avez donc intérêt à prévoir une marge de sécurité dans votre plan de financement.

■ Avec le constructeur de maison individuelle qui vous construit une maison dont le plan (établi par lui-même) et le prix sont définis le jour de la signature du contrat

■ vous n'avez qu'un seul interlocuteur avec lequel vous signez un contrat de construction de maison individuelle, strictement réglementé et dont le contenu protecteur pour vous, est contrôlé par votre banquier

■ vous bénéficiez d'un délai de rétractation de sept jours pour renoncer, le cas échéant, au contrat. (cf. dépliant "contrat de construction") ;

■ le coût de la construction est connu dès la signature du contrat et garanti par le constructeur ;

■ et très important : le constructeur doit vous apporter une garantie de livraison qui vous assure l'achèvement des travaux dans les délais et au prix convenus.



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
ou travaux
avec un maître d'œuvre et des entrepreneurs

9

Le contrat de maîtrise d'œuvre



Votre ADIL
vous conseille
gratuitement

Consultez-la ...

Vous faites construire une maison sur un terrain dont vous êtes propriétaire ou vous faites réaliser des travaux

Vous êtes le maître d'ouvrage. On vous propose un contrat de maîtrise d'œuvre : de quoi s'agit-il ?

QUI EST LE MAÎTRE D'ŒUVRE ?

- Soit un professionnel non-architecte qui prendra le nom de bureau d'études, économiste de la construction ou tout simplement maître d'œuvre.
- Soit un architecte ou un agréé en architecture.

LE RÔLE DU MAÎTRE D'ŒUVRE

Le maître d'œuvre peut concevoir le projet, c'est-à-dire établir les plans, élaborer les documents techniques, coordonner les travaux et vous assister dans vos relations avec les entreprises. En contrepartie il perçoit des honoraires.

Mais il ne se charge pas de la construction ou des travaux. Il vous faut pour cela faire appel à plusieurs entreprises appartenant à différents corps de métier (maçon, couvreur, électricien...). Le maître d'œuvre peut vous conseiller dans le choix des entreprises, mais en aucun cas, les sélectionner à votre place.

Il ne peut intervenir en votre nom, ni pour votre compte, il ne doit pas avoir de liens juridiques avec les entreprises : c'est vous qui traitez directement avec les entreprises que vous avez choisies, éventuellement avec son aide.

Le maître d'œuvre ne pourra donc s'engager dès le départ sur un coût de construction, mais devra respecter l'enveloppe budgétaire que vous lui aurez indiquée.

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

UN CONTRAT ÉCRIT EST FORTEMENT RECOMMANDÉ

Le contrat de maîtrise d'œuvre est indépendant des marchés de travaux que vous passez avec les différents corps de métier. Il s'agit d'un "contrat de service" appelé aussi "contrat de louage d'ouvrage" ou "contrat d'entreprise" que le maître d'œuvre signe avec vous.

Ne confondez pas maître d'œuvre et constructeur

Vous devez signer un *contrat de construction de maison individuelle sur plan* et non pas un contrat de maîtrise d'œuvre :

- lorsque le même professionnel se charge du plan et d'une partie ou de l'ensemble des travaux de construction de la maison ;
- lorsque le professionnel vous fournit le plan et traite directement avec les entreprises ou vous impose le choix de telle ou telle entreprise.

Si le maître d'œuvre intervient en votre nom et pour votre compte dans les relations avec les entreprises, s'il se charge des démarches administratives et financières pour votre compte : il peut même s'agir d'un *contrat de promotion immobilière*.

Le contrat de maîtrise d'œuvre n'est pas spécifiquement réglementé. Vous avez donc intérêt à établir un contrat écrit et à vérifier qu'y figurent au moins les clauses suivantes :

■ La définition de la mission du maître d'œuvre

Précisez bien l'étendue de la mission que vous décidez de confier au maître d'œuvre :

- la conception du projet, c'est-à-dire la réalisation du plan ;
- le montage du dossier de demande de permis de construire ;
- l'aide au choix des entreprises après les avoir mises en concurrence ;
- la rédaction des documents techniques ;
- la coordination des travaux ;
- l'assistance à la réception.

Une "mission complète" comprend l'ensemble de ces phases.

■ Le montant TTC des honoraires du maître d'œuvre

Il est déterminé librement et fixé, soit forfaitairement, soit selon un pourcentage du montant des travaux TTC ou *hors taxe* : attention la différence n'est pas négligeable.

L'échelonnement des versements des honoraires doit être prévu en fonction de la mission réalisée par le maître d'œuvre.

Vous avez intérêt à refuser qu'une rémunération supplémentaire (sous forme de frais de métrés, par exemple) soit mise par le maître d'œuvre à la charge des entreprises.

■ L'attestation des assurances, professionnelle et décennale, obligatoires.

Comme tous les professionnels intervenant dans la construction, le maître d'œuvre doit s'assurer pour les dommages éventuels qui pourraient mettre en cause sa responsabilité (par exemple un défaut de conception, une mauvaise surveillance de la réalisation) ou encore les désordres qui pourraient intervenir après la réception des travaux. Il doit donc vous fournir les attestations correspondantes avant l'ouverture du chantier. Vérifiez qu'elles sont valides à la date d'ouverture de votre chantier.

■ Une définition précise de votre projet

- détermination du terrain sur lequel doit être édifiée la construction ;
- nombre et nature des pièces ;
- équipements particuliers (nature du chauffage, revêtement des sols et des murs, etc...)

■ Le montant de l'enveloppe financière dont vous disposez pour réaliser votre projet

Le maître d'œuvre ne peut déterminer, avant son travail de conception, le coût de construction définitif. Il est donc indispensable de préciser dans le contrat, le montant maximum des travaux à effectuer. Il pourra réaliser à plusieurs stades d'avancement de ses études, des estimations de plus en plus précises jusqu'à la consultation des entreprises qui permettra d'arrêter définitivement le coût des travaux. Prévoyez dans le contrat une clause de résiliation aux torts du maître d'œuvre si le coût définitif des travaux dépasse le montant prévu, ainsi que les conditions de remboursement des sommes déjà versées. Certains contrats prévoient une marge de dépassement : c'est à vous d'en mesurer le risque.

Ne commencez pas les travaux avant de connaître le coût global du projet.

■ Le calendrier de réalisation de la mission du maître d'œuvre

Le maître d'œuvre doit s'engager sur le calendrier de réalisation de la partie de sa mission qui précède l'ouverture de chantier. Le contrat doit alors au moins préciser dans quels délais seront achevés :

- le dossier de demande de permis de construire ;
- le dossier de consultation des entreprises.

Il ne pourra s'engager sur les délais de construction qui dépendront eux des disponibilités des entreprises sélectionnées, mais il doit établir un planning de travaux qui doit être visé par les entreprises.

A l'issue de chaque phase, le maître d'œuvre doit avoir votre approbation pour poursuivre sa mission.

■ Les conditions 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 votre permis de construire. Toute somme versée préalablement au maître d'œuvre devra alors vous être intégralement remboursée.

■ Si le ou les prêts que vous avez demandés vous sont refusés, le contrat est obligatoirement annulé.

LES DIFFÉRENTES ÉTAPES D'UNE MISSION DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

■ L'avant-projet donnant lieu au dossier de demande de permis de construire

Le maître d'œuvre analyse avec vous le projet, visite les lieux, prend connaissance des données juridiques et financières et consulte les services administratifs. Il établit avec vous les objectifs essentiels d'implantation, de répartition des volumes, vous informe sur les coûts et dresse l'avant-projet.

L'avant-projet comprend le plus souvent :

- un plan de masse (échelle 1/500°) ;
- un plan des niveaux, coupes, façades (échelle 1/100°). En général, il comprend également :
- l'indication des matériaux. Vérifiez qu'il est détaillé sur la qualité des matériaux employés ;
- le choix des couleurs ;
- l'estimation globale des travaux.

L'ADIL VOUS AIDE À ÉTUDIER VOTRE PROJET : CONSULTEZ-LA AVANT DE SIGNER