

Réglementation

La réglementation liée au contrat de construction

Au cours d'un projet de construction, on doit s'intéresser au DROIT !

Le choix du constructeur : une étape essentielle

Vérifiez que le constructeur détient :

- une garantie de livraison donnée par un établissement financier ou une société d'assurance ; destinée à permettre l'achèvement des travaux en cas de défaillance du constructeur, elle est obligatoire (loi du 19 décembre 1990) ;
- une assurance de responsabilité professionnelle, et une assurance de responsabilité décennale qui vous garantit en cas de désordres dans la construction.

Renseignez-vous auprès du greffe du 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 que si toutes les conditions, dites "suspensives", 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.

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 :

Ces documents, signés du constructeur et de vous-même, doivent mentionner:

- les coupes et élévations,
- les côtes utiles,
- l'indication des surfaces de chacune des pièces, des dégagements et des dépendances,
- tous les travaux indispensables à l'implantation, l'adaptation au sol et à l'utilisation de la maison, notamment, les travaux de raccordements à l'égout et aux autres réseaux publics,

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 incluant :

- Le prix convenu forfaitaire et définitif sous réserve de sa révision: il 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'étude 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'oeuvre et matériaux compris).

Attention à ne pas faire de fausses économies en vous réservant trop de travaux ! Si vous changez d'avis, sachez que 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.

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:

Dans l'hypothèse où le constructeur exige des paiements avant l'ouverture du chantier. Cette garantie 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 7 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 (notamment au moment de la signature),
- 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'équipement, de plomberie, de menuiserie, et de chauffage,
- 5 % à la réception sans réserves.

Une notice d'information conforme à un modèle-type.

Pour votre part, vous devez souscrire une assurance dommages-ouvrage avant l'ouverture du chantier.

(Source ADIL)

Pour en savoir + <http://www.uncmi.org>