

Acquisition d'un terrain avec construction

Quelques définitions ... Le maître de l'ouvrage est la personne pour laquelle est construite la maison, c'est le client du constructeur. Il ne doit pas être confondu avec le maître d'œuvre qui est soit un professionnel non-architecte (bureau d'études, économiste de la construction) soit un architecte ou un agréé en architecture qui supervise les travaux de construction dans le cadre du contrat de maîtrise d'œuvre.

Le constructeur est la personne qui se charge de la construction, après avoir fourni le plan soit directement soit indirectement.

Le garant est l'établissement de crédit ou d'assurances qui accorde au constructeur, à compter de l'ouverture du chantier, et jusqu'à la réception, sa caution solidaire, afin de couvrir le maître de l'ouvrage contre les risques d'inachèvement ou de mauvaise exécution des travaux.

1 - Le Contrat de Construction de Maison Individuelle

Le constructeur doit être obligatoirement titulaire d'un certain nombre de garantie qui sont :

1. la garantie de livraison délivrée par un établissement de crédit ou d'assurances. Elle prend effet à compter de la date d'ouverture du chantier et couvre le maître de l'ouvrage contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat. Elle assure le maître de l'ouvrage de l'achèvement des travaux dans les délais et au prix convenus.

2. la garantie de remboursement lorsque le contrat de construction avec fourniture de plan prévoit des paiements avant la date d'ouverture du chantier limités à 5% du prix total à la signature du contrat et de 5% du prix total à la délivrance du permis de construire. Le remboursement a lieu lorsque le contrat ne prend pas effet en cas de non-réalisation d'une des conditions suspensives, lorsque le maître de l'ouvrage exerce sa faculté de rétractation dans les 7 jours suivant la réception du contrat ou lorsque le chantier n'est pas ouvert à la date convenue.

Le constructeur doit être assuré en garantie de sa responsabilité professionnelle et décennale.

A compter de la réception de l'ouvrage, le maître de l'ouvrage peut invoquer :

1. la garantie de parfait achèvement pendant un délai d'un an. Elle couvre tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit dans le procès-verbal de réception, soit notifiés par écrit au constructeur s'ils sont apparus dans l'année suivant la réception. Exemple : la garantie phonique

2. la garantie biennale de bon fonctionnement pendant un délai de 2 ans. Elle couvre les désordres concernant les éléments d'équipement dissociables du bâtiment c'est-à-dire qui peuvent être enlevés ou remplacés sans détériorer le gros œuvre. Exemples : volets, portes intérieures ...

3. la garantie décennale pendant un délai de 10 ans. Elle couvre les dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, affectant l'un de ses éléments constitutifs, le rendent impropre à sa destination y compris les vices du sol. Exemple : affaissement de la charpente, fissuration des fondations ...

Le contrat de construction doit être rédigé par écrit et comporter un ensemble de clauses obligatoires comme par exemple, la surface et la désignation cadastrale du terrain, l'attestation que le projet de construction est conforme aux règles de construction édictées par le code de la Construction et de l'Habitation, la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment comportant tous les travaux d'adaptation au sol, les raccordements aux réseaux et tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de la maison ; l'indication que le maître de l'ouvrage peut se faire assister par un professionnel habilité lors de la réception des travaux ; la justification de la garantie de livraison apportée par le constructeur ; l'indication de l'obtention du permis de construire ou des autres autorisations ; la référence de l'assurance dommages-ouvrage.

2 – Le contrat de maîtrise d'œuvre

Le contrat de maîtrise d'œuvre est régi par les articles 1792 et suivants du Code civil. Il permet de servir de cadre juridique à un particulier qui décide de faire exécuter, sur un terrain lui appartenant, les travaux de construction d'une maison individuelle.

L'opération se déroule alors comme il suit et le propriétaire du terrain (appelé aussi maître de l'ouvrage) va faire appel à un maître d'œuvre qui pourra :

- concevoir le projet, c'est-à-dire établir les plans;
- élaborer les documents techniques;
- coordonner les travaux et assister le maître de l'ouvrage dans ses relations avec les entreprises. En contrepartie, il perçoit des honoraires.

Le maître d'œuvre ne se charge jamais de la construction ou des travaux. Pour ce faire, le maître de l'ouvrage doit faire appel à plusieurs entreprises appartenant à différents corps de métier et conclure des contrats d'entreprise.

[N'hésitez pas à consulter votre Conseiller EURO CIL Habitat Conseil, il vous guidera tout au long de vos démarches.](#)