

## LA FIN DES TRAVAUX ET LE PAIEMENT DU SOLDE

Un procès-verbal doit être établi avec chaque entreprise à la réception des travaux (cf. « Réception des travaux - garanties et assurances »).

Vous avez la possibilité d'émettre des réserves si les travaux ne sont pas conformes. Vous pouvez vous faire assister d'un professionnel du bâtiment (architecte, maître d'œuvre...) pour vous aider à réceptionner vos travaux.

Si aucun désordre n'est apparent, vous versez le solde du prix aux entreprises. Sinon, vous les mentionnez précisément dans le procès-verbal et vous consignez une retenue de garantie dont le montant ne peut dépasser 5% du montant des travaux, auprès d'un organisme choisi d'un commun accord, jusqu'à la réparation des désordres constatés.



### ATTENTION

Les clés doivent vous être remises à la réception même si vous exprimez des réserves. Si les désordres sont très importants, vous avez intérêt à refuser la réception.

### LES + D'UN CONSEIL EN ADIL

Un plan de financement qui intègre l'ensemble des aides mobilisables

+  
Des conseils juridiques sur tous les aspects du projet

+  
Des conseils sur tout ce qui concerne l'opération à court, moyen et long terme

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers. Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

ACHAT & VENTE

# CONSTRUIRE DANS LE CADRE D'UN CONTRAT D'ENTREPRISE



Janvier 2018

Votre ADIL vous donnera des informations précises et complémentaires.

Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial. Consultez-la !

Pour contacter votre ADIL

0 806 704 604

Service 0,06 € / min  
+ prix appel

www.anil.org

**adil**  
Agence Départementale  
d'Information  
sur le Logement



### **Vous décidez de faire construire votre maison sur un terrain qui vous appartient.**

Si vous faites appel à plusieurs entreprises pour la construction, vous contractez avec chacune d'elles un « contrat d'entreprise » pour une tâche déterminée et partielle (on parle de contrat d'entreprise « lot par lot »).

Vous pouvez assurer vous-même la coordination et la surveillance des travaux ou confier cette mission à un maître d'œuvre : architecte, ingénieur-conseil... Le plan peut être fourni par un bureau d'études, un maître d'œuvre, un architecte ou vous-même.



#### **ATTENTION**

**Le recours à un architecte est obligatoire si la surface plancher de votre maison est supérieure à 150 m<sup>2</sup> ou si l'opération est réalisée par une SCI.**

Le contrat d'entreprise n'est pas spécifiquement réglementé comme le Contrat de construction de maison individuelle (CCMI) qui vous permet de bénéficier d'un délai de rétractation de 10 jours et d'une garantie de livraison. Aussi, il est important de lire attentivement son contenu. Cependant, si l'une des entreprises réalise à elle seule le gros œuvre, le hors d'eau et le hors d'air, le CCMI s'applique (cf. « Construire dans le cadre d'un CCMI »).

## **LE CHOIX DES PROFESSIONNELS**

Il est conseillé de comparer les prestations de plusieurs architectes et entrepreneurs après leur avoir fait visiter le terrain (prix, qualité technique, délai de livraison, certifications...). Il est également utile de se renseigner sur les entreprises :

- visitez leurs réalisations antérieures et faites marcher le bouche-à-oreille,
- vérifiez l'existence et la santé de l'entreprise ou de l'artisan auprès du tribunal de commerce ou du répertoire des métiers,
- demandez à chaque entreprise un modèle de son contrat afin de l'examiner avant tout engagement,
- demandez l'assurance de responsabilité professionnelle,
- vérifiez l'étendue de l'assurance de responsabilité décennale (les attestations d'assurance devront être conservées pendant 10 ans).

Une garantie supplémentaire est offerte par certaines entreprises qui ont souscrit une caution auprès d'un établissement financier ou d'une société d'assurance.

## **LES CONTRATS**

Établissez des contrats écrits avec chaque entreprise. Les engagements verbaux peuvent être oubliés et leur preuve est difficile à apporter.

Aucune somme ne doit être versée, à quelque titre que ce soit, avant la signature du contrat. Si le contrat est conclu hors établissement, par exemple à votre domicile, vous bénéficiez d'un délai de rétractation de 14 jours et aucun acompte ne peut être exigé au moment de sa signature.

Vérifiez que chaque contrat contient :

- le devis descriptif des travaux (il doit être précis, notamment sur la qualité des matériaux employés),
- les conditions suspensives qui vous permettent de renoncer au contrat si elles ne sont pas réalisées à l'ouverture du chantier (obtention de vos prêts, du permis de construire, acquisition du terrain...). Toute somme versée préalablement devra alors vous être intégralement remboursée,
- le prix et sa nature (forfaitaire global ou au mètre sur série de prix), ses conditions de révision éventuelles et les modalités de paiement,
- le délai d'exécution, le planning des travaux et les pénalités de retard si l'entreprise dépasse ce délai,
- les attestations relatives aux assurances professionnelles et à la responsabilité décennale. Elles doivent couvrir votre chantier et la garantie doit concerner le secteur d'activité professionnelle déclaré par l'entrepreneur,
- la référence de votre assurance dommages-ouvrage, qui est obligatoire avant l'ouverture du chantier (cf. « Réception des travaux - garanties et assurances »),
- la possibilité de recourir à un médiateur en cas de litige.



#### **ATTENTION**

**Le contrat peut prévoir l'organisme auprès duquel serait consignée une « retenue de garantie » en cas de réserves émises lors de la réception des travaux. Vous ne bénéficiez pas de délai de rétractation sauf si le contrat le prévoit ou s'il est conclu à votre domicile (contrat hors établissement).**

### **MARCHÉ À FORFAIT OU SUR SÉRIE DE PRIX UNITAIRES ?**

Il est préférable de conclure un marché à forfait pour avoir un prix global et définitif. C'est la seule façon de maîtriser le coût des travaux. Ce prix pourra être révisé si une clause le prévoit et selon les modalités retenues. Le prix pourra être modifié par un avenant si vous commandez des travaux supplémentaires.

Si vous optez pour un contrat avec des prix unitaires des éléments de construction et des matériaux, le montant global ne sera déterminé qu'au fil de l'avancement du chantier, ce qui ne garantit pas le respect de votre budget. Les prix unitaires peuvent être eux-mêmes révisables ou non.



#### **À RETENIR**

##### **Le recours à un architecte**

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 tâche. La mission de l'architecte peut comprendre la réalisation des plans mais aussi la préparation et le dépôt du permis de construire, le conseil dans le choix des entrepreneurs et l'étude des devis, la direction générale des travaux et l'assistance à la réception. Le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) peut également être consulté.

## **LES PAIEMENTS ET LE SUIVI DU CHANTIER**

Avant de donner l'accord à votre banquier pour verser les fonds relatifs à chaque stade des travaux, contrôlez :

- leur avancement, le contrat ne peut vous interdire de visiter le chantier en cours,
- la conformité des sommes demandées avec l'échelonnement prévu au contrat.

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.

Vous souhaitez modifier votre projet en cours de chantier ? Un avenant au contrat doit prévoir les conditions financières et techniques des modifications demandées ainsi que leur incidence sur les délais.

