



LE PROJET DE CONSTRUCTION ET LE CHOIX DES ENTREPRISES

Le maître d'œuvre rédige un cahier des charges comprenant la description précise du projet et organise une consultation aussi large que possible (en général, auprès de trois entreprises par corps de métier).

Il vous aide à choisir les entreprises, après avoir vérifié leur qualification, leur aptitude à tenir les délais, le réalisme de leurs devis et leurs assurances.

Vous devez également souscrire une assurance dommages-ouvrage avant l'ouverture du chantier. (cf. « Réception des travaux - Garanties et assurances »).

Vous passez ensuite les marchés de travaux en signant directement avec chaque corps de métier, un contrat d'entreprise. Le maître d'œuvre peut vous aider à le préparer (cf. « Construire dans le cadre d'un contrat d'entreprise »).

LA DIRECTION DES TRAVAUX

Le maître d'œuvre :

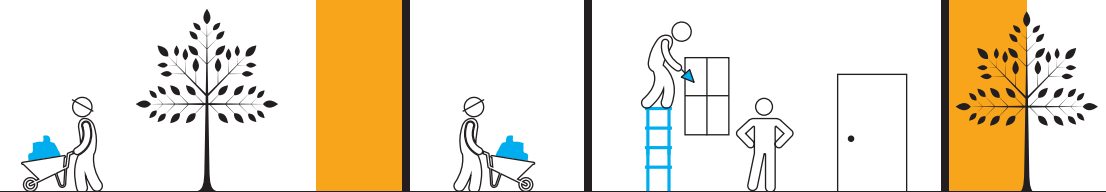
- s'assure du respect des prescriptions techniques,
- veille à la tenue des délais et des coûts,
- tient des réunions de chantier régulières et en rédige les comptes rendus (vous avez intérêt à y participer),
- vérifie les factures adressées par les entreprises,
- vous assiste à la réception après l'achèvement de la construction ou des travaux.

N'hésitez pas à vous informer auprès de l'ADIL sur les dispositifs adaptés à votre situation.

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 DE MAITRISE D'ŒUVRE



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





Vous faites construire une maison sur votre terrain ou vous faites réaliser des travaux. Pour la réalisation de ces travaux, vous faites appel à plusieurs entreprises ou artisans (maçon, couvreur, électricien...). Vous pouvez engager un maître d'œuvre (architecte ou autre professionnel) pour vous assister dans le déroulement de votre projet.

LE RÔLE DU MAÎTRE D'ŒUVRE

Le maître d'œuvre peut prendre en charge :

- le conseil dans le choix du terrain,
- la conception du projet (plan, documents techniques),
- le montage du dossier de demande de permis de construire,
- l'aide au choix des entreprises et leur mise en concurrence,
- l'assistance pour la passation des contrats de travaux,
- la coordination des travaux et le suivi du chantier,
- l'assistance à la réception.

Cependant, il ne doit pas :

- se charger de la construction ou des travaux,
- avoir de liens juridiques avec les entreprises, il ne peut donc pas intervenir en votre nom ni pour votre compte pour signer des contrats : c'est vous qui traitez directement avec les entreprises et qui signez les contrats.

Le coût définitif du projet n'est connu que lorsque tous les contrats d'entreprise sont signés. Le maître d'œuvre ne peut donc pas s'engager dès le départ sur un coût global de construction. Prévoyez une marge de sécurité dans votre budget.

LE PLAN

Le plan doit obligatoirement être établi par un architecte si votre projet porte sur un logement dont la surface de plancher après travaux est supérieure à 150 m².

S'il existe dans votre département un Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE), vous pouvez lui soumettre votre projet. Il vous aidera gratuitement à choisir un plan adapté à votre terrain.

LE CONTRAT DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

Ce contrat est indépendant de ceux que vous signez avec les entreprises qui réalisent les travaux (cf. « Construire dans le cadre d'un contrat d'entreprise »).



À RETENIR

Ne versez aucune somme avant la signature du contrat.

Si vous vous adressez à un architecte, il s'engage à respecter le code de déontologie qui comprend des règles relatives à la publicité, au devoir de conseil et à la rémunération. Il doit vous proposer un contrat écrit, en principe un contrat type établi par le Conseil national de l'ordre des architectes (cf. www.architectes.org).

Dans les autres cas, le contrat de maîtrise d'œuvre n'est pas réglementé mais le professionnel a toujours un devoir de conseil. Assurez-vous qu'y figurent au moins :

- la définition précise de la mission** du maître d'œuvre,
- le montant TTC de ses honoraires.** Il est déterminé librement. Il peut être fixé forfaitairement ou selon un pourcentage du montant des travaux. Mieux vaut refuser qu'une rémunération supplémentaire (par exemple, sous forme de frais de métrés) soit mise à la charge des entreprises par le maître d'œuvre.
- l'échelonnement des versements des honoraires,**
- l'attestation des assurances professionnelle et décennale.** Elles sont obligatoires et doivent être valides à l'ouverture de votre chantier. Elles couvrent les dommages relevant de sa responsabilité (défaut de conception, mauvaise surveillance de la réalisation...) ou encore les désordres après la réception des travaux,
- une définition précise de votre projet** dont la description du terrain et de la construction (nombre et nature des pièces, équipements particuliers...),
- le montant dont vous disposez pour réaliser votre projet,**
- le calendrier de réalisation.** Le maître d'œuvre doit s'engager sur la partie de sa mission qui précède l'ouverture de chantier, notamment les délais de dépôt du 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 des disponibilités des entreprises sélectionnées.

En revanche, il doit établir un planning de travaux qui doit être visé par ces entreprises.

- les conditions suspensives,** qui vous permettent d'annuler le contrat si elles ne sont pas réalisées à l'ouverture du chantier (obtention de vos prêts, du permis de construire...). Toute somme versée devra alors vous être intégralement remboursée.
- la clause de résiliation** aux torts du maître d'œuvre, si le coût définitif des travaux dépasse l'enveloppe prévue par le contrat, ainsi que les conditions de remboursement des sommes déjà versées,
- la possibilité de recourir à un médiateur en cas de litige.**

Vous ne bénéficiez pas d'un délai de rétractation de 10 jours. En revanche, si le contrat est conclu hors établissement, un délai de 14 jours s'applique.



ATTENTION

Ne pas confondre maître d'œuvre et constructeur

Vous devez signer un Contrat de construction de maison individuelle (CCMI) et pas un contrat de maîtrise d'œuvre si le même professionnel :

- se charge du plan et d'une partie ou de l'ensemble des travaux,
- sans fournir le plan, il réalise au moins les travaux de gros œuvre, de mise hors d'eau et de mise hors d'air, en intervenant en votre nom et pour votre compte dans les relations avec les entreprises (cf. « Construire dans le cadre d'un CCMI »)

LES MISSIONS DU MAÎTRE D'ŒUVRE

L'AVANT-PROJET ET

LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Le maître d'œuvre établit avec vous l'avant-projet, qui comprend le plus souvent :

- un plan de masse (échelle 1/500^e),
- un plan des niveaux, coupes, façades (échelle 1/100^e),
- l'indication des matériaux (dont la qualité doit être détaillée),
- l'estimation globale des travaux.

Il signe cet avant-projet et le joint à la demande de permis de construire dont il suit le cheminement administratif.

