

J. 164

Actualisation le 02-11-06

CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE SANS FOURNITURE DU PLAN

Le contrat de construction d'une maison individuelle "sans fourniture du plan" est le contrat que vous signerez si vous choisissez une entreprise qui se charge au minimum d'exécuter les travaux de gros œuvre, de mise hors d'eau et hors d'air d'après des plans que vous lui fournissez.

Le contrat est soumis aux dispositions des articles L. 232-1, R. 232-1 et suivants du Code de la construction.

- *L'entreprise n'a pas de mission de conception, elle ne réalise pas les plans de l'ouvrage à construire.*
- *L'entreprise remet à son client un contrat écrit qui comporte des clauses obligatoires. Elle doit souscrire une garantie de livraison pour le protéger contre ses défaillances.*

QUI FAIT LES PLANS?

Le recours à un architecte est obligatoire pour toute construction dont la surface de plancher hors œuvre nette excède

170 m² (art. R. 421-1-2 C. urb.). La définition de cette surface est fixée par les articles L. 112-7 et R. 112-2 dudit code.

COMMENT CHOISIR VOTRE ENTREPRISE?

Depuis 1998, tous les professionnels du bâtiment ont une qualification obligatoire: un certificat d'aptitude (CAP), un brevet (BEP) ou trois ans d'expérience professionnelle. Les contrôles ne s'effectuent pas au moment de l'immatriculation de la personne au répertoire des métiers, mais à tout moment et sur les lieux d'exercice effectif. Les agents de la direction de la consommation ont compétence pour opérer ces contrôles.

En sus de ce minimum, les professionnels, pour se démarquer face à la concurrence et faire valoir les démarches accomplies pour améliorer leurs compétences ou leur organisation, ont recours à des organismes certificateurs ou à leurs syndicats professionnels pour faire valider les efforts entrepris.

- Le syndicat professionnel Capeb (Confédération de l'artisa-

nat et des petites entreprises du bâtiment) a lancé une charte AB5 en attendant la généralisation de la certification des artisans dans toutes les branches.

- **Qualibat** et **Qualifelec** délivrent qualification et certification. La qualification est donnée aux entreprises après contrôle de leurs capacités techniques à réaliser les travaux dans la spécialité choisie. Une échelle de classification est établie à partir des critères tels que: compétence technique, surface financière, moyens humains. Elle est donnée pour cinq ans, mais en cas de contrôle défavorable, elle peut être retirée à tout moment. La qualification est l'étape obligée pour demander la certification. Pour être certifiée, l'entreprise subie une expertise de son organisation. Elle est jugée sur les méthodes de gestion mises en place pour éviter les erreurs.

Dans chaque département, vous trouverez un représentant de ces organismes qui vous communiquera la liste des entreprises certifiées.

Les questions à poser à l'entreprise

- Raison sociale, adresse.
- Zone d'intervention géographique.
- Ancienneté, statut, capital (pour les sociétés).

- Composition de l'équipe, organigramme.
- Les moyens: nombre de salariés, ancienneté, qualification, équipement, spécialités (pour les entreprises).
- Partenaires: banque, garant, assureur, fournisseurs...
- Missions.
- Organisation du chantier: encadrement et contrôle.
- Réalisations, type de maisons (architecture, techniques utilisées, équipements, matériaux).
- Références, photographies.

SOUS-TRAITANCE

Votre entrepreneur peut recourir à des entreprises sous-traitantes pour certains lots de la construction. Leur rapport est réglementé par la loi du 31 décembre 1975. En cas de défaillance de l'entreprise, le sous-traitant peut en principe se faire payer par le client. Pour ce faire, l'entreprise doit faire accepter chaque sous-traitant et faire agréer les conditions de paiement par le maître de l'ouvrage.

La loi de 1990, qui a réglementé le contrat avec l'entreprise,

comporte des dispositions destinées aussi à protéger le sous-traitant et à garantir le paiement de ses travaux. Ces mesures combinées à l'obligation de garantie de livraison devraient permettre au client de rester en dehors des rapports constructeur-sous-traitant. Toutefois, le risque pour le client de payer deux fois n'est pas exclu si les paiements ne sont pas individualisés par lots, mais fixés par tranches selon l'avancement des travaux.

I. AVANT DE SIGNER VOTRE CONTRAT

• Vous pouvez prendre conseil, voire faire vérifier votre contrat auprès des organisations de consommateurs locales, des centres d'information sur le logement, de la direction départementale de la consommation.

L'article 3 de la loi du 23 juin 1989 oblige l'entrepreneur

à vous remettre un exemplaire de son contrat avant signature, si vous lui en faites la demande.

• Avant de signer un contrat avec l'entreprise, il est préférable d'avoir obtenu le permis de construire et les prêts, si vous en avez besoin pour financer votre projet.

II. LES CONDITIONS DE RÉSILIATION

1. LE DÉLAI DE RÉFLEXION DE SEPT JOURS

Le contrat étant signé, vous avez un délai de réflexion de sept jours pendant lequel vous pouvez vous rétracter. L'entrepreneur doit vous envoyer le contrat en recommandé avec accusé de réception. Le délai de sept jours court à compter de la

première présentation de la lettre recommandée. La demande de résiliation du contrat est envoyée avant l'expiration du délai, également par lettre recommandée avec accusé de réception.

2. LA CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DES PRÊTS

Si pour financer vos travaux vous avez besoin d'un prêt, la meilleure solution est de faire les démarches avant de signer votre contrat. Sinon, la loi sur le crédit immobilier (voir fiche J 160/11-99 sur le crédit) a créé un lien entre le contrat de construction et les prêts nécessaires au financement du projet. Ainsi, vous serez protégé au cas où un refus de prêt vous obligerait à renoncer à ce projet.

Le contrat est conclu sous la condition suspensive de l'ob-

tention des prêts sollicités par l'acquéreur. S'ils ne sont pas obtenus, le contrat est caduc et les sommes versées remboursées.

Si l'entreprise tarde à vous rembourser, la somme qui vous est due produira des intérêts au taux légal majoré de moitié, à compter du quinzième jour suivant la demande de remboursement.

III. LE CONTENU DU CONTRAT

1. ORIGINE DU PLAN

Comme le plan est apporté par le client, le contrat indiquera le nom ou la raison sociale ainsi que l'adresse de l'auteur de ce

plan. Il sera joint au contrat.

2. DÉSIGNATION DU TERRAIN

Indication de son adresse ou lieu-dit, de sa surface et de sa désignation cadastrale.

3. DESCRIPTION DE LA CONSTRUCTION

La construction est décrite dans une notice conforme au modèle type publié dans l'arrêté du 27 novembre 1991. Cette notice est obligatoirement annexée au contrat.

La notice comporte la description et les caractéristiques techniques de la construction ainsi que des travaux d'adaptation au sol.

Si le client en fait la demande, l'entreprise complètera la no-

tice pour les raccordements aux réseaux divers, les équipements intérieurs et extérieurs indispensables à l'implantation et à l'utilisation de la construction.

La notice comprend plusieurs colonnes. Dans la colonne 1 bis, les astérisques correspondent aux travaux minimaux réalisés par l'entreprise. Les autres ouvrages sont facultatifs pour l'entreprise. Les colonnes 4 et 5 seront remplies si vous demandez des travaux complémentaires à l'entreprise.

Désignation des ouvrages et fournitures (la colonne 1 bis concerne le gros œuvre, hors d'eau et hors d'air)		Indications à donner	Ouvrages et fournitures		Coût des ouvrages et fournitures non compris dans le prix convenu (b)
			Compris dans le prix convenu (a)	Non compris dans le prix convenu (a)	
1	1 bis	2	3	4	5
2. Caractéristiques techniques de la construction.....	
2.1. Murs et cloisons.....	
2.1.1. Murs.....	*	Nature des matériaux..... Épaisseur..... Chainage..... Nature et épaisseur des revêtements extérieurs..... Doublage éventuel par contre-mur..... Nature et épaisseur de la cloison de doublage (ou contre-mur).....	.....	.....	.....
2.1.2. Ossature.....	*	S'il y a lieu, épaisseur et nature des matériaux.....	.....	.....	.....
2.1.3. Cloisons.....		Nature des matériaux..... Épaisseur de la cloison..... Nature des enduits ou revêtements.....	.....	.....	.....
2.1.4. Isolation thermique.....		Valeur du coefficient K de transmission thermique.....	.....	.....	.....
2.2. Planchers.....	*	Pour chacun des niveaux, indiquer.....	.....	.....	.....
2.2.1. Constitution.....	*	Nature des matériaux, y compris dimensions des agrégats de blocage dans le cas de terre-plein, dosage du béton, armature (kg/m³)... Épaisseur..... Aspect de surface.....	.....	.....	.....
2.2.2. Isolation thermique.....	*	Valeur du coefficient K de transmission thermique pour le plancher bas seulement..	.....	.....	.....
2.2.3. Plafonds.....		Nature et épaisseur des matériaux.....	.....	.....	.....
2.3. Escaliers.....		Emplacement (voir plans)..... Nature des marches et des contremarches... Nature du revêtement des marches..... Rampes et mains courantes.....	.....	.....	.....

4. DÉLAIS D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Le contrat doit indiquer le délai d'exécution des travaux ainsi que les indemnités dues au client en cas de retard de livraison. Pour éviter les indemnités dérisoires, le décret du 27 novembre 1991 prévoit que le montant ne peut être inférieur à 1/3000 du prix convenu par jour de retard.

Les retards de livraison

Les seules causes de retard pouvant être invoquées par le

constructeur pour majorer le délai d'exécution des travaux sont les intempéries, la force majeure et le cas fortuit. En cas d'intempéries, il doit justifier avoir touché des indemnités de la Caisse centrale du bâtiment.

5. PRIX ET MODALITÉS DE PAIEMENT

Le prix convenu à la signature du contrat est un prix forfaitaire, c'est-à-dire que l'entreprise ne peut vous demander aucune augmentation de prix. Les erreurs de prévision ou les aléas de la construction sont à sa charge.

Le prix peut être révisé, mais la loi n'impose pas de conditions particulières pour la révision. Reste que, selon l'ordonnance de 1958, l'indice choisi doit être en rapport avec l'objet du contrat.

Le contrat doit prévoir un échelonnement des paiements au fur et à mesure de l'exécution des travaux. La loi n'impose pas de pourcentage, elle précise simplement que le solde de 5 % est payable à l'expiration de la garantie de livraison (voir ci-dessous).

Aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce ne peuvent être exigés ou acceptés avant la signature du contrat, ni avant la date à laquelle la créance est exigible. Cette interdiction est sanctionnée pénalement.

Refus de paiement

Vous pouvez suspendre les paiements si un litige survient à propos des conditions de réalisation des travaux

ou sur l'interprétation du contrat. Dans ce cas, il est préférable de consigner les sommes dues, afin de faire la preuve de votre bonne foi.

Pénalités pour retard de paiement

L'entrepreneur peut dans le contrat inclure une clause (appelée clause pénale) mettant à votre charge une pénalité pour retard de paiement. Le décret du 27 novembre 1991 fixe un plafond à cette pénalité: 1 % par mois calculé sur les sommes non réglées. Ce plafond est lié au montant des pénalités qui sont dues par l'entrepreneur en cas de retard de livraison. Il peut donc être modifié à condition que soit respecté l'équilibre établi par le décret entre le montant des deux indemnités. La pénalité de 1 % par mois correspond à une pénalité pour retard de livraison de 1/3000 du prix par jour de retard.

6. RÉCEPTION

Le contrat informe le maître de l'ouvrage qu'il peut se faire assister par un professionnel. Il s'agira d'un architecte, d'un contrôleur technique agréé dans le cadre de l'assurance construction (voir fiche J 159/3-97 sur l'assurance), d'un expert ou de tout professionnel de la construction titulaire d'un contrat d'assurance couvrant sa responsabilité pour cette mission.

L'objectif de cette information est de vous inciter à effectuer une réception dans de bonnes conditions. Le professionnel

examinera la construction avec plus d'attention et l'entrepreneur ne pourra pas s'opposer ou être tenté de vous dissuader de faire des réserves dans le procès-verbal de réception.

Rien ne vous empêche de vous faire assister tout au long de votre construction, voire à certaines étapes importantes de la construction. Le recours à un professionnel peut diminuer votre prime d'assurance dommages-ouvrage.

7. ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE, ASSURANCE RESPONSABILITÉ

La loi sur l'assurance construction a rendu obligatoire la souscription d'une double assurance (voir fiche J 159/3-97 sur l'assurance). Une assurance responsabilité est souscrite par l'entrepreneur pour les désordres couverts par la garantie décennale. Demandez-lui une attestation qui fasse référence à votre construction.

De son côté, le client souscrit une assurance dommages-ou-

vrage qui est destinée à préfinancer le coût des réparations en cas de désordres survenant au cours de la construction ou après la réception. L'assureur se fait ensuite rembourser par l'assureur du responsable.

Une notice d'information, conforme au modèle approuvé par l'arrêté du 23 novembre 1991, doit être annexée au contrat et donc envoyée avec celui-ci.

IV. LA GARANTIE DE LIVRAISON

L'entrepreneur prend une garantie qui couvre son client contre le risque d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux. Elle couvre aussi les retards et les dépassements de prix. Le garant peut être un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance agréés.

L'entrepreneur doit s'engager dans le contrat à fournir, au

plus tard à la date de l'ouverture du chantier, la justification de la garantie de livraison. L'attestation de garantie établie par le garant est annexée au contrat.

Veillez à ce qu'elle fasse bien référence à votre chantier. L'absence de garantie de livraison est sanctionnée pénalement (voir ci-dessous).

1. POINT DE DÉPART DE LA GARANTIE

La garantie prend effet à la date d'ouverture du chantier.

Selon une réponse ministérielle, c'est la date portée sur la déclaration d'ouverture du chantier, à la mairie, qui doit être

retenue et non le commencement effectif des travaux, plus difficile à prouver. Le garant est également informé par l'entrepreneur de l'ouverture du chantier.

2. FIN DE LA GARANTIE

La garantie cesse lorsque la réception a été effectuée, ou à l'expiration d'un délai de huit jours si le maître de l'ouvrage ef-

fectue seul la réception. En cas de réserves, elle prend fin à la levée de celles-ci.

3. ÉTENDUE DE LA GARANTIE

Le garant se substitue à l'entreprise en cas de défaillance de cette dernière à exécuter le contrat. Le terme de défaillance doit être compris au sens large: tout manquement de l'entre-

prise, abandon de chantier, dépôt de bilan.

La garantie est assurée soit par le paiement des sommes nécessaires à l'achèvement des travaux (inexécution) ou à la le-

vée des réserves (en cas de mauvaise exécution ou de vice de conformité), soit par l'exécution des travaux.

Garantie à délai convenu

En cas de retard de livraison supérieur à trente jours, le garant paiera les pénalités forfaitaires prévues au contrat. Pour le calcul du montant de l'indemnité, le décompte se fait au premier jour de retard.

Païement anticipé, supplément de prix

La loi ayant aménagé l'information du garant sur le déroule-

ment du chantier, il sera tenu de prendre en charge les conséquences financières des agissements du constructeur ayant abouti à un paiement anticipé ou un à supplément de prix.

Garantie à prix convenu: franchise de 5 %

Le contrat passé entre le constructeur et le garant peut comporter une franchise n'excédant pas 5 % du prix convenu, pour le coût des dépassements de ce prix.

Cette franchise vous est opposable, mais rien ne vous empêche de vous prémunir contre une perte financière en précisant dans le contrat qu'une retenue de garantie équivalente sera effectuée à votre profit.

4. MISE EN JEU DE LA GARANTIE

Vous devez informer le garant des incidents qui se produisent avec votre entrepreneur. Si le chantier vous paraît abandonné, demandez à l'entrepreneur des explications. Ce peut être pour des raisons techniques (séchage des matériaux). Si vous avez des craintes, avertissez le garant.

Alerté par le maître de l'ouvrage, ou informé par ses propres services, le garant intervient auprès de l'entrepreneur lorsqu'il constate que le délai de livraison n'est pas respecté ou que les travaux nécessaires à la levée des réserves ne sont pas réalisés.

Quinze jours après une mise en demeure (par acte d'huissier) restée sans effet, le garant désigne une entreprise qui terminera les travaux. Si l'immeuble a atteint le stade du

hors d'eau, le garant peut vous proposer de choisir vous-même l'entreprise. Vous n'êtes pas tenu d'accepter. Dans tous les cas, le garant règle directement l'entreprise.

Redressement judiciaire

Si l'entrepreneur dépose son bilan et fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire, le garant se mettra en rapport avec l'administrateur désigné par le tribunal. L'administrateur a le choix de poursuivre l'exécution du contrat en désignant une entreprise. Il a un mois pour se prononcer. S'il ne répond pas dans les délais ou si ayant répondu favorablement, rien n'a été fait dans les quinze jours de sa réponse, le garant reprendra l'initiative dans les conditions énoncées plus haut.

V. LA RÉCEPTION

À la fin des travaux, une réception contradictoire est organisée (voir fiche J 159/3-97). Un procès-verbal est obligatoirement

établi. Vous y indiquerez vos éventuelles réserves (malfaçons, vices de conformité).

1. AVEC UN PROFESSIONNEL

Si vous vous faites accompagner d'un professionnel, vous consignerez le solde du prix, soit 5 %, en cas de réserves. La consignation consiste à déposer cette somme (retenue de ga-

rantie) entre les mains d'un tiers (notaire, banquier) jusqu'à la levée des réserves.

2. SANS PROFESSIONNEL

Si vous effectuez seul la réception, vous aurez un délai de huit jours pour parfaire l'examen des travaux. À la fin de ce délai, si vous n'avez pas d'observation à faire, vous paierez le solde du prix. En cas de réserves, le solde du prix sera consi-

gné jusqu'à ce que l'entrepreneur ait fait les travaux nécessaires. Vous informerez l'entrepreneur de vos réserves par lettre recommandée avec accusé de réception.

VI. LES DISPOSITIONS DE LA LOI SONT D'ORDRE PUBLIC

L'inobservation de ces dispositions peut être sanctionnée – selon la gravité – par la nullité du contrat ou par la nullité de la clause litigieuse, qui sera alors "réputée non écrite". Cette dernière solution est peut-être plus adaptée, le maître de l'ouvrage n'ayant pas toujours intérêt à voir annuler son contrat. Il est parfois préférable de demander au juge de redresser la clause litigieuse, tout en obligeant l'entrepreneur à achever la construction.

Aux sanctions civiles s'ajoutent des sanctions pénales pour les

infractions suivantes:

- versement d'argent avant la signature du contrat ou avant la date à laquelle un versement doit être effectué;
- absence de contrat écrit;
- absence de garantie de livraison.

Les amendes sont de 9000 E pour la première, de 37500 E pour les deux suivantes. Les peines de prison sont de deux ans. (articles L.241-1 et 8 du code de la construction)

LES RECOURS

Les acquéreurs peuvent signaler les difficultés rencontrées avec leur constructeur à la direction départementale de la consommation du lieu de la construction (demandez l'adresse à votre préfecture).

Chantal MARTIN

ADRESSES UTILES

- **Agence qualité construction** : 9, boulevard Malesherbes, 75008 Paris. Site internet (www.qualiteconstruction.com). Elle édite des fiches "pathologie du bâtiment" consultables gratuitement sur le site.
- **Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)**: 2, boulevard Saint-Martin, 75010 Paris (elle vous communiquera la liste des centres d'information de votre région). Tél.: 01 42 02 65 95 (les consultations sont gratuites). Voir aussi site Internet (www.anil.org).
- **Ministère de l'Équipement et du Logement** : Arche de la Défense, paroi Sud, 92055 Paris-La Défense Cedex 04.
- **Qualibat** : 55, avenue Kléber, 75784 Paris Cedex 16. Voir aussi Internet (www.qualibat.com).
- **OCMS** (Organisme certificateur des métiers et des services), pour la certification des artisans de la CAPEB : 15, cours du Ginkgo, 75012 Paris. Voir aussi Internet (www.capeb.fr).

NOTES JURIDIQUES COMPLÉMENTAIRES

- L'assurance construction (J 159/3-97).
 - Le crédit immobilier (J 160/11-99).
- Ces notes peuvent être obtenues gratuitement sur notre site Internet (www.conso.net).