



BATIMENT

LA PHASE EXPLORATOIRE

Une maison se construit par étapes successives : afin d'accélérer la marche de votre chantier (le coût final de votre construction en dépend), l'architecte peut vous assister dans chacune des étapes, soit dans le cadre de sa mission normale de maître d'œuvre, soit parce que vous lui confiez des missions supplémentaires qui seront précisées dans le contrat que vous signerez.

L'architecte signe avec vous un contrat de «louage d'ouvrage».

S'il réalise le plan et se charge lui-même directement de la construction, vous signez avec lui un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans.

Votre chantier ne pourra s'ouvrir qu'à trois conditions :

- vous avez vérifié que votre terrain est constructible,
- vous avez obtenu le ou les prêts nécessaires à l'achat du terrain (si vous n'êtes pas la propriétaire), à la construction de la maison (différents branchements inclus) et, enfin, au paiement des honoraires de l'architecte, du géomètre, ou des bureaux d'études éventuels,
- vous avez obtenu votre permis de construire.

Tout contrat sont signé avant l'obtention du ou des prêts auxquels vous avez prévu de recourir (et que vous aurez pris soin d'énumérer dans le contrat) doit être conclu sous la condition suspensive de leur obtention (loi du 13 juillet 1979 sur la protection des emprunteurs en matière de crédit).

LA PRÉPARATION DE VOTRE DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

L'architecte peut, sur la base des renseignements précédents, commencer à travailler. Pendant la période de conception qui va suivre, le dialogue doit être permanent entre vous et l'architecte afin que le parti adopté soit l'expression de vos besoins, de vos goûts et de vos possibilités financières.

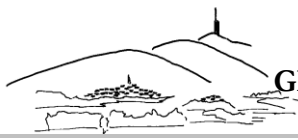
1 - Les études préliminaires et l'avant-projet sommaire

- Si vous envisagez de faire construire, l'architecte étudie avec vous :
 - le terrain, sa localisation, son environnement, sa topographie, les caractéristiques de son sous-sol, les servitudes qui lui sont attachées,
 - le climat,
 - ce dont vous avez besoin et ce qui vous fait envie.
- Si vous envisagez de transformer un logement, un atelier, une grange, l'architecte doit procéder au préalable à l'examen de l'état des locaux : l'ampleur des travaux et leur coût en dépendent.

La combinaison de ces différents renseignements permet à l'architecte de vous faire une ou plusieurs propositions que l'on appelle « esquisse ».

Après la phase d'esquisse qui donne une première idée de ce que pourra être votre réalisation et de ce qu'elle vous coûtera, l'avant-projet sommaire a pour objet de préciser la conception générale du projet. C'est à ce stade de la conception que vous allez déterminer un parti général sur lequel l'architecte pourra affiner son projet.

Il passera ensuite au stade suivant, « l'avant-projet définitif ».



2 - L'avant-projet définitif

Le dossier de demande de permis de construire sera étudié à partir de l'avant-projet définitif qui comprend :

- l'intégration du projet dans le site,
- un plan de masse de la construction,
- un plan des différents niveaux, les coupes et les façades,
- des précisions concernant les matériaux, les toitures, les couleurs,
- les surfaces construites,
- une estimation globale du coût des travaux.

Les documents graphiques sont généralement établis à l'échelle de 1 cm/m.

LE PERMIS DE CONSTRUIRE

1 - Le permis de construire est obligatoire :

- pour toute construction neuve créant une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20m²,
- pour tous les travaux réalisés sur des constructions existantes qui ont pour effet de :
 - créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m² ;
 - créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m² dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document assimilé ; toutefois, entre 20 m² et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, un permis de construire est exigé lorsque la réalisation des travaux porte la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà des 170 m² ;
- modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9.

2 - Les démarches à effectuer et l'instruction du dossier

L'architecte regroupe, pour votre compte, l'ensemble des pièces nécessaires au dépôt de votre dossier.

La demande de permis de construire précise :

- votre identité et celle de l'architecte,
- la localisation et la superficie du terrain,
- la nature des travaux,
- la destination des constructions,
- la surface de plancher des constructions projetées, (s'il y a lieu répartie selon les destinations),
- si vous n'êtes pas propriétaire du terrain, l'identité du propriétaire,
- l'information selon laquelle vous et l'architecte avez connaissance des règles générales de construction et notamment, lorsque votre construction y est soumise, des règles d'accessibilité.

Sont joints à la demande de permis de construire :

- un plan permettant de situer le terrain à l'intérieur de la commune,
- le projet architectural qui comprend : une notice, un plan de masse des constructions, le plan des façades et des toitures, le plan en coupe, un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans le site existant et deux documents photographiques.

Le dossier est adressé, sous pli recommandé avec accusé de réception, au maire de la commune dans laquelle se situera votre maison. Il est établi en quatre exemplaires (un ou deux exemplaires supplémentaires peuvent vous être demandés, par exemple, lorsque votre projet de construction se situe au cœur d'un parc national).

En règle générale, la réponse de l'administration vous parviendra dans un délai de 2 mois à partir de la date à laquelle vous aurez reçu l'avis de réception des services vous informant que votre dossier est complet. L'administration dispose d'un délai d'un mois, pour vous demander toute pièce manquante.

L'avis de réception de l'administration vous précise le délai d'instruction à prévoir : il est de deux mois pour la construction d'une maison individuelle et peut être de six mois maximum si votre terrain se trouve dans un site classé.



L'architecte connaît les règlements et les pratiques administratives : en suivant l'instruction du dossier, en fournissant les pièces manquantes et en apportant sans délai les précisions demandées par la mairie ou l'un des services sollicités (EDF, Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture...), il accélère la procédure d'obtention de votre permis.

Une fois le permis de construire obtenu et pendant toute la durée du chantier vous devez procéder à son affichage sur le terrain et de manière visible de l'extérieur.

A ce stade, l'architecte va procéder à la réalisation du projet de conception générale qui permettra de consulter les entreprises.

L'OUVERTURE DU CHANTIER

1 - Les études du projet de conception générale

Vous êtes maintenant au stade final de la conception ; le projet détaillé que vous soumet l'architecte comprend tous les éléments qui permettront aux entreprises consultées de connaître les limites de leurs prestations et d'apprécier la nature, la quantité, la qualité de l'opération et ainsi de vous faire des offres précises.

Les études du projet de conception générale comprennent :

- les plans, coupes, et élévations réalisés à l'échelle de 2 cm/m,
- un devis descriptif détaillé,
- un calendrier indicatif de réalisation des travaux par corps de métiers.

2 - La consultation des entreprises

L'entrepreneur est :

- soit une entreprise unique qui se chargera de l'ensemble de la construction, en sous-traitant une partie des travaux à des entreprises spécialisées ; elle est alors seule responsable de la bonne exécution du contrat,
- soit plusieurs entreprises : maçons, couvreurs, plombiers, peintres... Chaque entreprise est responsable de la bonne exécution des travaux que vous lui avez confiés. Dans ce cas, une mission complémentaire de synthèse et d'OPC (coordination des actions des différents intervenants pendant la durée du chantier) est nécessaire.

Quelle que soit la formule que vous retiendrez, l'architecte a le devoir de vous conseiller dans le choix de l'entreprise:

- il étudie, en spécialiste, les devis qu'elle vous propose,
- il vérifie les qualifications nécessaires et les garanties professionnelles. Il vous déconseille le choix d'une entreprise si elle lui paraît ne pas présenter les garanties suffisantes.

Enfin, l'architecte est tenu par le Code des devoirs professionnels de vous informer des liens personnels éventuels qu'il pourrait avoir avec une entreprise.

3 - La passation de marchés : contrats d'entreprise ou contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plans

- Si une seule entreprise se charge de l'ensemble de la construction, vous signerez avec un « contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plans ». Ce contrat est réglementé ; un certain nombre de clauses sont obligatoires et l'entrepreneur est tenu de vous apporter la garantie de livraison à prix et délais convenus.
- Si plusieurs entreprises interviennent pour la construction, une entreprise principale se chargeant au moins des travaux de gros oeuvre, de mise hors d'eau et hors d'air, vous signerez avec un « contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture de plans », et avec chacune des entreprises qui interviendront ensuite, un « contrat d'entreprise lot par lot ».
- Si plusieurs entreprises interviennent pour la construction, vous signez un « contrat d'entreprise lot par lot » avec chaque corps de métier (maçon, couvreur, plombier, électricien...). Le contrat d'entreprise est très peu réglementé et nécessite de votre part une vigilance particulière. Vous pouvez vous référer, pour établir votre contrat, à la norme NF P-3-001 élaborée par l'AFNOR. Un modèle de contrat est également disponible sur www.architectes.org.
-



Clauses à faire figurer dans tout contrat d'entreprise :

- la nature et l'étendue de la mission que vous confiez à l'entreprise,
- un devis descriptif et des plans d'exécution précis et détaillés par corps de métiers,
- l'indication que l'entreprise est bien assurée pour sa responsabilité professionnelle et les références de son assurance professionnelle,
- le prix TTC et les révisions éventuelles ; si elles sont prévues, l'indice selon lequel elles seront calculées,
- un calendrier de réalisation des travaux par corps de métier,
- le délai prévu pour le démarrage du chantier et une date limite de finition, prévoyant des pénalités à charge de l'entreprise en cas de retard,
- l'échelonnement précis des paiements, en fonction de l'avancement de chaque catégorie de travaux,
- les modalités de réception et de levées des réserves, le cas échéant,
- une retenue de 5 % du prix total (qui peut être remplacée par une caution d'un établissement financier agréé) qui vous garantit, pour les réserves formulées lors de la réception des travaux. La retenue de garantie sera restituée à l'entreprise 1 an après la réception, dans la mesure où elle aura bien effectué les réparations. Elle pourra lui être restituée avant, en cas de réception sans réserves,
- une clause prévoyant une condition suspensive à propos de l'obtention de vos prêts,
- la possibilité, si les réparations ne sont pas effectuées, de faire appel à une autre entreprise aux frais de l'entreprise défaillante,
- la gestion d'un compte prorata permettant la prise en charge aux comptes des entreprises des aléas de leurs faits.

4 - Vos obligations :

L'assurance dommages-ouvrage

Avant l'ouverture du chantier, vous devez souscrire, en tant que maître d'ouvrage, une assurance dommages-ouvrage auprès de l'assureur de votre choix. Cette assurance a pour but de permettre la réparation rapide des malfaçons en vous garantissant la prise en charge des travaux, indépendamment de la recherche de responsabilités. Elle couvre, pendant 10 ans après la réception, les vices et malfaçons qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination (défaut d'étanchéité ou isolation thermique des murs par exemple).

LA DIRECTION DES TRAVAUX

Une fois les marchés de travaux signés, vous devez, avant de commencer les travaux, adresser à la mairie, la « déclaration réglementaire d'ouverture de chantier » (le formulaire vous est remis en même temps que l'arrêté vous accordant le permis de construire).

Une fois votre chantier ouvert, vous pouvez confier à l'architecte la direction générale des travaux :

- il organise et dirige les réunions de chantier et en rédige les comptes rendus,
- il inspecte périodiquement le chantier et vérifie l'avancement des travaux, par corps d'état, et leur conformité avec les pièces du marché,
- il vous tient régulièrement informé du déroulement des opérations,
- il vérifie les situations établies par les entreprises et vous propose, au vu de l'avancement des travaux, de verser les acomptes prévus aux contrats que vous avez signés avec elles.

L'architecte n'est pas tenu à une présence constante sur le chantier. D'une manière générale, et sauf disposition contraire prévue au contrat, la fréquence moyenne de ses visites est hebdomadaire.

LA RÉCEPTION DES TRAVAUX ET LA CLOTURE DES COMPTES

L'architecte est présent et vous apporte sa complète assistance. Son rôle de maître d'œuvre consiste en effet à vous alerter sur les éventuels défauts, malfaçons ou vices de construction apparents, qui feront alors l'objet de réserves.



1. Au moment où les travaux sont terminés, chaque entreprise vous demande de procéder à la réception des ouvrages

La réception des ouvrages constitue, pour vous et pour les différents corps d'état intervenus sur le chantier, un acte d'une très grande importance : c'est le point de départ des garanties biennales et décennales.

C'est l'acte par lequel vous reconnaissez, en tant que maître d'ouvrage, que les travaux ont été exécutés suivant les contrats d'entreprise et le PC obtenu, et que leur mise en œuvre est conforme aux règles de l'art.

2. La réception des ouvrages doit être constatée par un procès-verbal signé par vous-même et par les entreprises

- si l'ouvrage est déclaré en parfait état, la réception est prononcée sans réserve,
- si des défauts ou des imperfections sont décelés (vices apparents), vous pouvez soit refuser la réception, soit l'accepter en prononçant des réserves : celles-ci seront précisées à l'entreprise responsable par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Dans un cas comme dans l'autre, l'entreprise doit, dans le cadre de l'exécution de ses obligations faire les réparations nécessaires dans les délais que vous mentionnez dans le procès-verbal de réception ou dans une annexe à ce procès-verbal.

Si au-delà de ce délai, les travaux n'ont pas été réalisés, et si vous avez prévu cette possibilité dans le contrat d'entreprise, vous avez le droit de les faire exécuter par une autre entreprise aux « frais et risques » de l'entreprise défaillante ; le coût lui sera imputé au moment du règlement définitif.

3. Après la réception, l'architecte vérifie les mémoires de chaque entreprise intervenue sur le chantier et les arrête pour solde

Le coût total des travaux doit correspondre au montant qui a été précisé dans les marchés d'entreprise. Le cas échéant, l'architecte opère les déductions prévues au contrat :

- abattements ou pénalités de retard éventuels,
- 5 % de retenue de garantie : si la réception a été faite sans réserve, les 5 % consignés peuvent lui être restitués. En revanche, si la réception a été faite avec réserves, les 5 % consignés ne seront versés à l'entrepreneur qu'un an après la date de réception, excepté bien sûr, si l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations. Vous devez alors lui notifier votre opposition motivée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'architecte opère les revalorisations éventuelles prévues au contrat :

- pour les travaux supplémentaires que vous avez commandés,
- pour tenir compte, le cas échéant, de l'évolution de l'indice que vous avez pris comme référence dans votre contrat.

4. La déclaration attestant l'achèvement des travaux

A l'achèvement des travaux, vous devez adresser à la mairie une déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux au permis de construire.

Cette déclaration est établie soit par vos soins ou par l'architecte s'il a été chargé de la direction des travaux.

Confier une mission complète à l'architecte s'avère ainsi une meilleure solution puisqu'elle permet de garantir la conformité des travaux.