

## Bien suivre la construction de votre future maison

C'est décidé, vous faites construire car vous avez choisi de vivre dans votre propre maison, dans un pavillon propre et neuf, dans un lieu qui vous appartient, entouré d'un jardin. Il vous reste juste à suivre avec patience les différentes étapes de la construction mise en œuvre par le constructeur professionnel que vous avez choisi chez Domexpo. Vos droits et obligations, relative au contrat de construction d'une maison individuelle, sont régis par la loi n° 90-1129 du 19 Décembre 1990 dont voici les points principaux.

### Encore quelques jours pour changer d'avis

Vous venez de signer le contrat de construction de votre maison individuelle. Vous avez maintenant sept jours pour réfléchir et, éventuellement, revenir sur votre engagement. Profitez de ce délai pour être bien sûr de votre projet. Ce délai légal de sept jours court à compter de la réception du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception. Utilisez ce délai pour procéder à un inventaire complet du contrat ainsi que de ses annexes. À la suite de cet examen, vous pourrez confirmer votre choix (et dans ce cas, vous n'avez rien à faire) ou exercer votre droit de rétractation (dans ce cas, vous adressez une lettre recommandée avec accusé de réception à votre constructeur pour l'en informer). [En savoir plus sur le contrat de construction.](#)

### Le coût total du bâtiment doit préciser :

- Le prix convenu qui est forfaitaire et définitif.
- Le montant des travaux dont vous vous réservez l'exécution.
- Les modalités de règlement du prix en fonction de l'état d'avancement des travaux.
- L'indication de la possibilité de vous faire assister par un professionnel du bâtiment au moment de la réception.
- La justification de la garantie de remboursement.
- La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment.
- La date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et le montant des pénalités prévues en cas de retard de livraison.

## **Pièces à fournir avant le début des travaux**

- Le permis de construire.
- L'accord de votre banquier sur les prêts.
- L'assurance dommages-ouvrage.
- L'attestation de la garantie de livraison.

Au cas où ces dernières pièces ne seraient pas fournies dans le délai fixé, le contrat sera considéré comme n'ayant jamais existé. Vous pourrez alors récupérer les fonds versés sans retenue ni pénalité.

Attention : Le fait de ne pas rechercher volontairement les pièces que vous vous êtes engagés à annexer au contrat (par exemple, accord sur les prêts, justification des droits sur le terrain) peut engager votre responsabilité et autoriser le constructeur à vous réclamer des dommages et intérêts.

De même une faute du constructeur dans l'exécution de ses obligations peut être sanctionnée par le juge.

En savoir plus sur les garanties

## **Les règlement en cours de construction**

Le paiement des travaux est échelonné au fur et à mesure de leur avancement. La loi vous interdit d'autoriser le constructeur à percevoir par avance le ou les prêts que vous aurez obtenus.

Vérifiez, au moment où les fonds vous sont réclamés, qu'ils correspondent à l'échelonnement prévu au contrat, dont le pourcentage maximum du prix convenu doit être le suivant :

- 15% à l'ouverture du chantier, y compris les sommes versées avant cette ouverture.
- 25% à l'achèvement des fondations.
- 40% à l'achèvement des murs.
- 60% à la mise hors d'eau.
- 75% à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air.
- 95% à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage.

Vous pouvez demander à visiter le chantier avant de régler les appels de fonds pour constater que les travaux dont le paiement vous est réclamé ont bien été effectués.

Votre établissement prêteur ne pourra procéder au paiement sans votre accord écrit.

## **La réception des travaux**

La réception est l'acte par lequel vous déclarez accepter, avec ou sans réserves, les travaux réalisés. Elle permet de constater l'achèvement des travaux, leur conformité au contrat signé et leur bonne exécution.

La réception doit obligatoirement prendre la forme d'un procès verbal écrit en présence du constructeur et de vous même. Vous pouvez, si vous le souhaitez, vous faire assister à vos frais par un professionnel habilité (architecte, contrôleur technique, etc...).

### **Vous êtes assisté par un professionnel :**

Vous ne constatez aucun défaut d'exécution, ni aucun vice apparent : vous acceptez la réception sans réserve et vous payez le solde du prix. Vous constatez des malfaçons ou l'absence de conformité des travaux prévus au contrat : vous mentionnez les réserves au procès verbal. Vous pouvez consigner jusqu'à la réparation, auprès d'un tiers, une somme pouvant aller jusqu'à 5% du prix.

### **Vous n'êtes pas assisté d'un professionnel :**

La loi vous accorde un délai supplémentaire de huit jours à compter de la remise des clefs qui suit la réception pour dénoncer les vices apparents que vous n'avez pas signalés lors de la réception. Cette dénonciation doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception.

### **Vous ne constatez aucun défaut d'exécution ni vice apparent :**

Vous acceptez la réception sans réserve, mais vous disposez encore d'un délai de huit jours à compter de cette date pour signaler les vices apparents.

- A l'issue du délai de huit jours, si vous n'avez eu aucune réserve à formuler, vous devez payer le solde.
- Si vous décelez des vices apparents au cours de ce délai supplémentaire, vous devez les dénoncer, par lettre recommandée, avant son expiration. Vous pouvez consigner auprès d'un tiers, jusqu'à l'exécution des réparations des malfaçons, une somme pouvant aller jusqu'à 5% du prix de la maison.

### **Vous constatez des malfaçons ou une non-conformité des travaux**

### **par rapport au contrat :**

Vous mentionnez vos réserves au procès-verbal. Vous pouvez consigner jusqu'à réparation, auprès d'un tiers, une somme pouvant aller jusqu'à 5% du prix.

Les vices apparents, non décelés lors de la réception, peuvent également être dénoncés par lettre recommandée, étant précisé que le montant de la somme maximale pouvant être consigné, à la suite de malfaçons, ne peut excéder 5% du prix.

Si la non-exécution de travaux entraîne un retard de livraison, vous pouvez réclamer les pénalités de retard de livraison selon les termes prévus au contrat.

### **Vos garanties après réception**

Les garanties dues par le constructeur :

- Au cours de la première année qui suit la réception, vous bénéficiez d'une garantie de parfait achèvement pour les travaux ayant fait l'objet du contrat ; Tous les désordres décelés lors de la réception ou signalés la première année doivent être réparés par le constructeur.

- Au cours des deux années qui suivent la réception, vous bénéficiez d'une garantie de bon fonctionnement concernant les éléments d'équipement que l'on peut dissocier de la construction, sous réserve qu'ils aient été compris dans les travaux objet du contrat.

Le constructeur est tenu de réparer ou de remplacer ces éléments d'équipement (volets, portes, installation électrique, chaudière, etc...) dont le mauvais fonctionnement est manifeste, sauf en cas d'abus d'usage ou défaut d'entretien.

Il est recommandé de signaler les désordres par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au constructeur

Au cours des dix années qui suivent la réception, vous bénéficiez également de la garantie décennale de votre assureur. [En savoir plus](#)