



## NOTICE DESCRIPTIVE

Conforme à l'article R 231-4 du code de la Construction et de l'habitation, et à l'arrêté ministériel du 27 Novembre 1991.

Mme JABOT Aline

Demeurant à : **8 Rue Jean-Baptiste Burlot 03700 Bellerive/Allier**

Immeuble à construire :

N° de cadastre / **ZL 154/156 de 13 678 m<sup>2</sup>**

Adresse : **Rue des Joncs 03110 ST REMY en ROLLAT.**

Cette notice descriptive définit :

- chapitre 1 : les conditions d'implantation
- chapitre 2 : les caractéristiques techniques de la construction
- chapitre 3 : la nature des branchements

Coût des travaux prévus au contrat : **161 000 €**

Fait à **CHARMEIL** le *04/07/2025*

Le Constructeur

**MAISONS ESAA**

Le Maître d'ouvrage (daté et signé)

**Monsieur**

**Madame**

Constructeur de Maisons Individuelles



15 Route de St Pourçain  
03110 CHARMEIL  
Tél. 04 70 41 53 82  
RCS CUSSET 850 680 679  
SASU au capital de 50 000 €



SAS au capital de 50 000 € - RCS Cusset 850 680 679 – 15 Rte de St Pourçain 03110 CHARMEIL

## PREAMBULE

### Notice descriptive

Toutes maisons individuelles doivent être construites dans le respect des articles R.111-1 et suivants (livre 1<sup>er</sup>, titre 1<sup>er</sup>, chapitre 1<sup>er</sup>, section II, "Dispositions générales applicables aux bâtiments d'habitation" du code de la construction d'habitation relatifs notamment aux règles élémentaires d'hygiène et de sécurité. Ces articles imposent également des dispositions particulières concernant, par exemple, les caractéristiques thermiques des logements. Les règles de construction relatives à la prévention du risque sismique pouvant varier selon la zone de sismicité dans laquelle est édifiée la construction, il convient de préciser celles qui s'appliquent.

D'autre part, il doit être précisé si le projet se situe en zone soumise à une obligation d'isolement acoustique vis-à-vis des bruits extérieurs.

L'attention des constructeurs est appelée sur le problème du traitement des bois en particulier dans les zones affectées par les termites ou autres insectes xylophages. Il leur appartient de se renseigner auprès de la mairie pour savoir si la zone de construction est infectée.

### Contrat avec fourniture de plan

La présente notice descriptive, visée à l'article R.231-4 du code de la construction et de l'habitation, comporte la description et les caractéristiques de l'immeuble conforme au plan proposé, et celles des travaux d'adaptation au sol, des raccordements aux réseaux divers ainsi que des équipements intérieurs et extérieurs indispensables à l'implantation et à l'utilisation de cet immeuble. Elle mentionne le coût total du bâtiment à construire, qui est égal à la somme du prix convenu au contrat et, s'il y a lieu, du coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution.

La distinction est donc faite entre les éléments compris dans le prix convenu et les éléments non compris dans le prix, pour ces derniers le coût est précisé dans la colonne correspondante.

Aucun des ouvrages ou fournitures mentionnés dans la notice descriptive ne peut être omis, s'ils ne sont pas compris dans le prix convenu, ils doivent faire l'objet d'une précision de leur coût dans la colonne correspondante.

Si le contrat prévoit des ouvrages ou des fournitures qui ne figurent pas dans la notice, ils doivent faire l'objet d'une annexe à la notice descriptive et leur coût doit y figurer.

L'annexe paraphée par les deux cocontractants doit comporter, avec la même précision que celle de la notice, la description de ces ouvrages ou fournitures ainsi que leur coût (par exemple : isolation acoustique supérieure aux valeurs réglementaires, éléments d'équipement de salle de bains et salle d'eau, balcon, clôture, aménagements d'espace vert, etc. ...)

Définition de la zone de construction	Indication
Isolement de façade vis-à-vis des bruits extérieurs conformément à l'arrêté du 06 octobre 1978 :	Isolement IC, 30, 35, 40 ou 45 dB(A)
Zone sismique	Zone : (1, 2, 3, 4, 5)
Zone affectée par les termites ou autres insectes xylophages	Région concernée : oui/Non

## NOTICE DESCRIPTIVE

Prévue par les articles R.231-4 et R.232-4 du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs au Contrat de Construction d'une Maison Individuelle.  
Annexé à l'arrêté du 27 novembre 1991 (J.O. du 29 novembre)

Dossier : MME JABOT

Réf : JABOT

DESIGNATION DES OUVRAGES & FOURNITURES	INDICATIONS A DONNER	OUVRAGES & FOURNITURE		COÛTS DES OUVRAGES & FOURNITURES
		Compris	Non compris	Non compris dans le prix
<b>TRAVAUX PREPARATOIRES</b>				
<p>Avant le démarrage des travaux, le maître de l'ouvrage doit faire :</p> <p><b>Le Nettoyage du terrain : broussailles, arbres, constructions ou vestiges pouvant gêner</b> L'implantation de la construction sur son emprise augmentée d'une marge Périphérique d'au moins 3 m,</p> <p><b>Le captage et l'évacuation des sources et nappes phréatiques,</b> En cas de construction en limite séparative, le maître de l'ouvrage fera son affaire <b>Des autorisations de passage à obtenir des voisins pour les travaux nécessitant une</b> <b>Intervention sur la ou les propriétés voisines, il assumera également en accord</b> <b>Avec les voisins, la dépose et la repose des clôtures si besoin</b> <b>Il devra faire la demande et faire exécuter le branchement d'eau qui servira aux</b> <b>Besoins des travaux, le coût du branchement et de l'abonnement resteront à la</b> <b>Charge du maître de l'ouvrage</b></p> <p><b>Le terrain est supposé être sain, et normalement résistant, sans roche</b> <b>Ni marécage, et sans souche</b></p>				
<b>TERRASSEMENT</b>				
	Le décapage et les fouilles sont compris. <b>Chemin d'accès COMPRIS</b>	<b>X</b>		
	Terrassement des fouilles en rigoles d'une largeur moyenne de 50 cm et d'une profondeur moyenne de 70 cm par rapport au sol extérieur aménagé. Mise en dépôt des terres en vue des remblaiements. Il n'est pas prévu d'évacuer les terres ni d'apport de terre.	<b>X</b>		
<b>MACONNERIE</b>				
	Béton de fondations suivant normes en vigueur coulé (hors gel après remblaiement, défini par la zone climatique du lieu de construction) en remplissage des fouilles en rigoles y compris armatures nécessaires.	<b>X</b>		
	Les murs de soubassement du vide sanitaire sont réalisés en agglos y compris mise en œuvre épaisseur 20 cm, hauteur VS 1 ,20 m).	<b>X</b>		
	Réalisation de la maçonnerie du rez-de-chaussée en briques alvéolaires à parois verticales de 20 cm d'épaisseur type Porotherm de Winerberger modèle GFR20 avec R=1,01 où similaire montée à joints roulés.	<b>X</b>		

	Réalisation des linteaux, chaînages poteaux et poutres en béton armé compris coffrage, Ferrailage et mise en œuvre. Utilisation d'éléments préfabriqués aux choix du constructeur	X		
	Les linteaux sont droits (suivants plan) sur toutes les ouvertures du rez-de-chaussée.	X		
	Exécution du plancher haut du vide sanitaire type Rector où similaire avec poutrelles précontraintes, hourdis isolants, chaînage sur murs extérieurs et refends, dalle de compression en béton armée avec treillis soudé finition du dessus de plancher brut <b>le garage sera en finition béton brut.</b>	X		
	Fourniture et pose de seuils <b>PMR</b> en béton moulé avec goutte d'eau pendante pour la porte d'entrée et les baies coulissantes.	X		
	Fourniture et pose d'appuis de fenêtres en béton moulé avec Rejingot et goutte d'eau pendante.	X		
	Les murs du soubassement enterrés sont recouverts d'un enduit imperméabilisant type LANKO ou similaires	X		
	Réalisation par une entreprise indépendante d'une étude géotechnique de conception G2 – AVP selon la norme NF 94-115-32. (L'étude de sol et l'étude thermique seront à rembourser au cas où le projet n'aboutirait pas 1950 € G2 et 900 € l'étude)	X		
<b>ENDUIT EXTERIEUR</b>				
	Enduit des murs extérieurs monocouche, type PAREX où similaire avec finition grattée. Enduits des tableaux et sous-face des linteaux avec finition grattée. Arêtes dressées sur toutes les ouvertures.	X		
<b>CHARPENTE deux pans</b>				
	Débord de toit 30 cm en façade	X		
	Charpente avec fermettes industrialisées type en sapin posées tous les 60 cm d'axe en axe environ. Les fermettes sont assemblées par connecteurs métalliques et sont contreventées par une lisse en bois de sapin. Traitement des bois avec insecticide.	X		
	Les combles sont perdus sur l'ensemble de la construction.	X		
	La pente de toiture est de 40 %.	X		
	Les débords de toit en façades sont habillés d'une planche de rive et d'un habillage en sous face avec du lambris en PVC blanc. Les débords en pignons sont de 8 cm.	X		
<b>COUVERTURE</b>				
	Protection contre les perturbations : dispositif complémentaire neige poudreuse comprenant la fourniture et pose d'un écran de sous-toiture. Référence DELTA-VENTS de chez DOERKEN ou similaire.	X		
	La couverture est réalisée avec des tuiles mécaniques <b>TERRE CUITE DE CHEZ TERREAL</b> modèle <b>SANTENAY ROUGE VIEILLI 10/M<sup>2</sup></b> où similaire. Pose sur linteaux en sapin traités.	X		
	Fourniture et pose à sec des faitières à emboîtement de même provenance sur un closoir ventilé	X		
	Fourniture et pose de tuile(s) à douille (2 U)	X		
<b>ZINGUERIE</b>				
	Fourniture et pose de chéneaux en aluminium prélaqué (coloris au choix).	X		
	Fourniture et pose de tuyaux de descente en aluminium de même coloris.	X		
<b>MENUISERIES EXTERIEURES les côtes sont conformes au plan</b>				

	Fourniture et pose des fenêtres et châssis en <b>PVC BLANC</b> , grand vitrage 4/20/4, gaz argon + <b>VOLETS ROULANTS MONOBLOCS</b> Compris les grilles de défenses pour les châssis dans la gamme MAISONS ESAA	X		
	Fourniture et pose des baies en aluminium <b>BLANC AVEC SEUILS ENCASTRES</b> . Garniture assortie, grand vitrage isolant 4/20/4, gaz argon. Compris <b>VOLETS ROULANTS MONOBLOCS</b> motorisé et domotique comprise.	X		
	Fourniture et pose d'une porte d'entrée au choix dans la sélection MAISONS ESAA parmi les modèles proposés, dimension 2,15 X 0,90 (1 U)	X		
	Fourniture et pose d'une porte de garage <b>SECTIONNELLE ET MOTORISEE BLANCHE 2.00 X 2.40 (1 U)</b>	X		
<b>MENUISERIES INTERIEURES</b> et côtes sont conformes au plan				
	Fourniture et pose de bloc porte avec parement post formé prépeint au choix dans la gamme MAISONS ESAA, modèle GRAPHIK gravées de chez RIGHINI, compris huisserie à recouvrement qualité à peindre, garniture anodisée	X		
	BP isolant 83 X 204 (1 U)	X		
<b>PLATRIERIE</b>				
	<b>Hauteur sous plafond = 2.50 m (garage 2.07 environ.</b>	X		
	Fourniture et pose d'un plafond en plaques de plâtre de 13 mm montées sur ossature métallique suspendu sous entrants de fermettes.	X		
	Fourniture et pose de doublages périphériques en PREGYSTYRENE 120+13 (TH30) ou similaire.	X		
	Exécution des cloisons de distribution de type Placostil 72/48 isolée, constituée d'une ossature de 48 mm avec incorporation de 45 mm de laine minérale isophonique, et un parement sur chaque face par une plaque de plâtre de 13 mm d'épaisseur.	X		
	Fourniture et pose d'une cloison isolante type Placostil 200 mm avec incorporation de laine de verre : cloison entre les zones chauffées et les zones non chauffées.	X		
	Exécution des joints entre les plaques de plâtre sur toutes les parois par bande et enduit spéciale 2 passes (non compris le ponçage, l'impression et la peinture).	X		
	Fourniture et pose de plaques de plâtre hydrofuge sur les cloisons intérieures dans : • La salle de bain	X		
<b>ISOLATION SUR PLAFOND</b>				
	Exécution de l'isolation sur les plafonds des parties habitable par soufflage de laine minérale (R=10)	X		
<b>ELECTRICITE</b>				
	Réalisation de l'électricité au normes NF	X		
	Prises 16 A + terre dans la GTL (2 U)	X		
	1 tableau de communication suivant norme NF C 15-100 avec zone attenante pour équipement de communication additionnel	X		
	<b>ENTREE :</b>			
	Point lumineux allumage en va et viens(1 U)	X		
	<b>CUISINE :</b>			
	point lumineux allumage en va et vient ( 1 U)	X		

	alimentation hotte ( 1 U)	X		
	prises 16 A + terre (6 U)	X		
	prises 20 A + terre (2 U)	X		
	prises 32 A + terre (1 U)	X		
	<b><u>SALLE DE BAINS 1 :</u></b>			
	point lumineux allumage simple (1 U)	X		
	point lumineux allumage simple en applique ( 1 U)	X		
	prises 16 A + terre (1 U)	X		
	<b><u>WC 1 :</u></b>			
	point lumineux allumage simple (1 U)	X		
	<b><u>PIECE DE VIE :</u></b>			
	point lumineux allumage simple (3 U)	X		
	(Télérupteur) 2 poussoirs (1 U)	X		
	prises 16 A + terre (8 U)	X		
	Prise RJ45 (1 U)	X		
	<b><u>PAR CHAMBRE X3</u></b>			
	point lumineux allumage simple (1 U)	X		
	prises 16 A + terre (3 U)	X		
	Prise RJ45 (1U)	X		
	<b><u>CELLIER :</u></b>			
	point lumineux allumage VA ET VIENS	X		
	prises 16 A + terre (2 U)	X		
	prises 20 A + terre (2 U)	X		
	<b><u>EXTERIEUR :</u></b>			
	Point(s) lumineux allumage simple (2 U)	X		
	Prise 16 A + terre (1)	X		
	<b><u>GARAGE et VR</u></b>			
	Point lumineux allumage (1 U)	X		
	Prises 16 A + terre (2 U)	X		
	Alimentation électrique pour moteur de garage et volet roulant (7 U) + BOUTON POUSSOIR POUR LA PORTE DE GARAGE	X		
<b>RE 2020</b>				
	Réalisation d'un bilan thermique effectué par un bureau d'étude thermique indépendant comprenant le calcul des coefficients B bio. Fourniture de l'attestation pour le dépôt de la demande de permis de construire et l'attestation à l'achèvement des travaux.	X		
	Fourniture de l'attestation de conformité à la RE 2020	X		
<b>CARRELAGE - FAIENCES</b>				
	Fourniture et pose droite de carrelage 45 x 45 sur chape POSE SCELLE, à choisir dans la gamme MAISONS ESAA chez les fournisseurs proposés. Selon plan, séjour, cuisine, le WC, SDB, le dégagement et le cellier.	X		
	Fourniture et pose parquet dans les chambres		X	3200.00 €

	Fourniture et pose de plinthes assorties au carrelage ou en bois dans les pièces carrelées.	X		
	Exécution d'un traitement hydrofuge sous faïence des parois autour : ➤ De la douche	X		
	Fourniture et pose de faïence à choisir dans la gamme MAISONS ESAA chez les fournisseur proposé (non compris décors, frises, listel et ni répartition ou calepinage complexe) (10 m <sup>2</sup> compris)	X		
<b>CHAUFFAGE AIR AIR</b>				
	Fourniture et pose d'un chauffage AIR AIR constitué : ➤ D'une pompe à chaleur AIR AIR ATLANTIC ou similaire de puissance calculé par un bureau d'étude. Il est prévu un <b>sèche serviette électrique</b> dans la SDB. L'eau chaude pour les sanitaires sera produite par un ballon THERMODINAMIQUE de 270 l. <b>Il est prévu des alimentations électriques dans les chambres pour des futurs convecteurs.</b>	X		
<b>VMC</b>				
	Fourniture et pose d'un groupe d'extraction hygroréglable type BC (VMC simple flux) avec grilles hygroréglables posées sur traverses hautes des menuiseries et bouches d'extraction hygroréglables au plafond des pièces humides (emplacement suivant étude thermique).	X		
<b>PLOMBRIE/SANITAIRES</b>				
<b><u>RECEVEUR ET ROBINETTERIE :</u></b>				
	Fourniture et pose d'un receveur <b>120x90</b> Equipée d'un robinet mitigeur thermostatique chromé avec douchette modèles style pluie dans la gamme ESAA.	X		
	Simple vasque posée sur meuble dans la gamme ESAA (1U)		X	<b>880 €</b>
	<b>1 Cuvette de WC suspendu</b>	X		
	Nota : le choix des sanitaires doit se faire dans la gamme MAISONS ESAA chez le fournisseur	X		
	Exécution d'une réservation eau chaude, eau froide et évacuation pour un futur évier et lave-vaisselle dans la cuisine. (2 U) + ROBINET A VIS	X		
	Alimentation et évacuation pour un futur <b>LAVE-LINGE dans le cellier</b> (1 U) + ROBINET A VIS	X		
	Fourniture et pose d'un robinet de puisage extérieur (1 U)	X		
<b>PEINTURES</b>				
	Application de deux couches de peinture glycéro satiné sur tous les blocs portes intérieures. Exécution d'un joint acrylique sur le pourtour de l'hubriserie à recouvrement et de la plâtrerie pour les menuiseries intérieures.		X	I
	Préparation des surfaces en plaque de plâtre (doublage et cloison) comprenant ratissage, ponçage et 1 couche d'impression, hors garage.		X	<b>10500 €</b>
	Préparation des surfaces en plaque de plâtre(plafonds) comprenant ratissage, ponçage et 1 couche d'impression, hors garage.		X	I
<b>ASSAINISSEMENT -RACCORDEMENTS</b>				<b>TOTAL 17 760 €</b>
	Tous les calculs ont été réalisés avec les informations en notre possession le jour de l'édition de la notice descriptive. En cas de changement d'implantation des réseaux desservant la parcelle, la différence de coût sera à la charge du maître d'ouvrage.	X		

	Remise en place des terres mises en dépôts et mise en forme autour de la construction sur 2 mètres de large (non compris l'évacuation des terres excédentaires où l'apport de terres supplémentaires).		X	
	Chemin d'accès de la limite de propriété à la maison pouvant supporter la circulation de camions de chantier comprenant la mise en place de tout venant de carrière.	X		
	Eau : à partir du compteur mis en place par les services communaux. Jusqu'au pavillon, fourniture et pose d'un tuyau Bergater semi-rigide diamètre 25.		X	
	Téléphone : à partir d'un regard téléphonique en limite de propriété et prévu jusqu'au pavillon la fourniture et pose de 2 fourreaux PPT et un pour le futur portail. (le portail est à la charge du client)		X	
	Electricité : à partir du coffret fourni par ERDF et mis en place en limite de propriété par le service ERDF, et prévu jusqu'au pavillon la fourniture et pose d'un fourreau diamètre 90. La fourniture et pose du câble entre le tableau électrique et le coffret en limite de propriété est à la charge du client ou ERDF		X	
	Fourniture et pose de tuyau en PVC de diamètre approprié pour l'évacuation des eaux pluviales, compris les accessoires divers, les coudes, la colle et tous les travaux nécessaires jusqu'au regard du réseau public en attente sur le terrain (l'antenne étant à charge client).		X	
	Fourniture et pose de tuyau PVC de diamètre approprié pour l'évacuation des eaux usées, compris les accessoires divers, les coudes, la colle et tous les travaux nécessaires. Fourniture et pose d'une microstation.		X	
	Façon d'un bac de rétention d'un volume approprié sur l'évacuation des eaux pluviales si nécessaire. Capacité suivant réglementation.		X	
<b>INFORMATION GENERALES</b>				
	Toutes les garanties bancaires, biennale, décennale, l'assurance dommages ouvrage et la garantie de livraison sont comprises dans le prix.	X		
	Les honoraires du métré de travaux, de dossier de permis de construire. Les frais de surveillance et de coordination du chantier sont compris dans le prix.	X		
	Le temps de réalisation des travaux à la charge du maître d'ouvrage n'entre pas dans le délai contractuel de réalisation	X		
	Toutes les évaluations ont été faites au taux de T.V.A de 20 % sur le prix hors taxe. Toute modification de taxes sera à la charge ou à l'avantage du maître d'ouvrage.	X		

Montant du prix convenu : **161 000 €** (Cent soixante et un mille Euros)

Coût des ouvrages à la charge du maître d'ouvrage : **32 340 €** (Trente-deux-milles trois cent quarante Euros)

Coût du bâtiment à construire : **193 340 €** (Cent quatre-vingt-treize mille trois cent quarante Euros)

Je reconnais que le montant des travaux laissés à ma charge s'élève à la somme de : (somme à recopier manuellement)

*Je reconnais que le montant des travaux laissés à ma charge s'élève à la somme de trente-deux-milles trois cent quarante euros.*

Le constructeur

Lu et approuvé  
*Lu et approuvé*  
**Constructeur de Maisons Individuelles**  
  
 15 Route de St Pourçain  
 03110 CHARMEIL  
 Tél. 04 70 41 53 82  
 RCS CUSSET 850 680 679  
 SASU au capital de 50 000 €  
 SAS au capital de 50 000 € - RCS Cusset 850 680 679 - 15 Rte de St Pourçain 03110 CHARMEIL  
 07.70.41.53.82 www.maisons-esaa.fr

Le (les) maître d'ouvrage

Lu et approuvé  
*Lu et approuvé*  


**NOTICE D'INFORMATION  
RELATIVE AU CONTRAT DE CONSTRUCTION  
D'UNE MAISON INDIVIDUELLE AVEC FOURNITURE DE PLAN**

Cette notice est destinée à vous informer de vos droits et obligations, en application de la loi n° 90 1129 du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle. Elle est établie conformément au modèle agréé par les ministres chargés de la construction et de la consommation par arrêté du 28 novembre 1991.

**1. Vous venez de signer un contrat de construction d'une maison individuelle**

Si vous avez signé un contrat de construction d'une maison individuelle à usage exclusif d'habitation, vous disposez de dix jours pour réfléchir et, éventuellement, revenir sur votre engagement, profitez de ce délai pour être bien sûr de votre projet.

Ce délai légal de dix jours court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception vous notifiant le contrat et la présente notice. Utilisez le délai pour procéder à un inventaire complet du présent contrat ainsi que de ses annexes.

A la suite de cet examen, vous pourrez :

- soit confirmer votre choix : dans ce cas vous n'avez rien à faire
- Soit exercer votre droit de rétractation : dans ce cas, vous adressez une lettre recommandée avec accusé de réception au constructeur pour l'en informer.

**1.1. Maîtrisez-vous bien votre projet ?**

\* Assurez-vous de la constructibilité du terrain, des dispositions d'urbanisme à respecter, des prévisions d'équipements publics (voirie et réseaux notamment), des servitudes publiques pouvant exister. Consultez à cet effet la mairie ou la direction départementale des territoires.

\* Revoyez bien vos possibilités de financement : votre engagement financier va s'étaler sur de longues années si vous avez recours à l'emprunt. Etes-vous sûr qu'il est compatible avec l'évolution prévisible de vos ressources ?

N'hésitez pas à demander un conseil pour vous aider à établir votre plan de financement.

**1.2. Votre contrat précise vos engagements et ceux du constructeur**

Il doit comporter des mentions obligatoires. Parmi celles-ci, votre attention est appelée plus particulièrement sur les points suivants :

\* La désignation du terrain destiné à l'implantation de la construction et la mention de vos droits sur ce terrain. Si vous êtes seulement titulaire d'une promesse de vente sur un terrain désigné au contrat, vous devez présenter la justification de vos droits définitifs sur ce terrain (droit de propriété ou droit de construire).

\* Le coût total du bâtiment précisant :

- 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 (1), si le contrat la prévoit
- 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.

Avant le début des travaux, devront être obtenues les pièces suivantes :

- le permis de construire
- l'accord de votre banquier sur les prêts
- l'assurance de dommages-ouvrage
- l'attestation de garantie de livraison (2)

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 engagé 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.

**Que recouvre le prix convenu ?**

Le prix convenu comprend notamment : le coût du plan, les travaux d'adaptation au sol, la rémunération du constructeur, le coût des garanties de livraison et de remboursement et le coût des travaux réalisés par le constructeur, toutes taxes comprises qui sont à sa charge.

Ce prix peut être révisé dans les conditions prévues au contrat.

Il exclut les taxes et participations d'urbanisme qui peuvent vous être directement réclamées par les collectivités locales. Demandez à la mairie de vous donner des informations à ce sujet.

**1.3. Quelles sont les garanties dont vous bénéficiez jusqu'à la réception des travaux ?**

**1.3.1. Avant l'ouverture de chantier**

Lorsque vous avez signé votre contrat, le constructeur peut vous réclamer un dépôt de garantie qui ne dépassera pas 3 % du prix convenu.

Cette somme est consignée jusqu'au démarrage des travaux, sur un compte spécial ouvert à votre nom.

Toutefois, votre constructeur peut avoir souscrit une garantie de remboursement des sommes versées depuis la signature du contrat jusqu'au démarrage des travaux. Cette garantie est délivrée par un établissement de crédit ou d'assurance.

Dans ce cas, votre constructeur peut vous demander de lui verser jusqu'à 5 % du prix convenu à la signature du contrat et 5 % du prix convenu à la délivrance du permis de construire.

Demandez la justification de cette garantie de remboursement avant de verser lesdites sommes.

Dans l'un ou dans l'autre cas, ces sommes doivent vous être restituées si les travaux ne sont pas commencés à la date prévue au contrat.

**1.3.2. Après l'ouverture du chantier**

Vous bénéficiez de la garantie de livraison à prix et délais convenus instituée par la loi. Cette garantie est délivrée par l'établissement de crédit ou d'assurance dont le nom figure sur l'attestation délivrée par votre constructeur.

Elle a pour objet de vous couvrir, à compter de la date d'ouverture du chantier, contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus aux prix et délais mentionnés dans votre contrat. Cette garantie peut être assortie d'une franchise.

En cas de défaillance de votre constructeur, adressez-vous à cet établissement qui est tenu de désigner, si nécessaire, un autre constructeur ou entrepreneur pour achever la maison.

## 2. La période de construction de votre maison

### 2.1. Comment payer les travaux ?

#### 2.1.1. Le principe

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.

#### 2.1.2. Les modalités

Vérifiez au moment où des fonds vous seront 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, de chauffage et de revêtements extérieurs.

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.

#### 2.2. 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 établi 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.).

Cas 1 : 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 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.

Cas 2 : Vous n'êtes pas assisté par un professionnel :

La loi vous accorde un délai supplémentaire de huit jours à compter de la remise des clés 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 réception.

1) Le jour de la réception vous ne constatez aucun défaut d'exécution, ni vices apparents :

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) A l'issue du délai de huit jours, si vous n'avez eu aucune réserve à formuler, vous devez payer le solde.
- b) 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.

2) Lors de la réception vous constatez des malfaçons, l'absence de conformité des travaux au contrat

- Vous mentionnez vos réserves au procès-verbal. Vous pouvez consigner jusqu'à la 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 dans les conditions évoquées en b), étant précisé que le montant de la somme maximale pouvant être consigné, à la suite de malfaçons, ne peut excéder 5 % du prix.

Cas général : travaux non achevés

Lorsque la non exécution de travaux entraîne un retard de livraison, vous pouvez réclamer les pénalités de retard de livraison qui sont prévues au contrat. A défaut de paiement par le constructeur de ces pénalités, adressez-vous à l'établissement qui a accordé sa garantie de livraison.

La garantie de livraison apportée par l'établissement de crédit ou d'assurance cesse ses effets lorsque les réserves formulées ont été levées.

## 3. Vos garanties après réception

### 3.1. Les garanties dues par votre constructeur

a) Au cours de la première année qui suit

la réception, vous bénéficiez de la 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 votre constructeur.

b) 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.

Votre entrepreneur est tenu de réparer ou de remplacer ces éléments d'équipements (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 visés au a) et b) par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au constructeur.

### 3.2. Les garanties dues par les assureurs

a) Au cours des dix années qui suivent la réception vous bénéficiez de la garantie décennale.

Votre entrepreneur est tenu de s'assurer à ce titre. Cette assurance a pour objet la réparation des désordres qui compromettent la solidité du bâtiment et ne permettent pas de l'utiliser conformément à l'usage prévu. Sont également assurés les éléments d'équipement du bâtiment indissociables des murs, toiture, réseaux divers.

b) A compter de l'expiration de la garantie de parfait achèvement, soit un an après la réception des travaux, vous pouvez vous adresser à l'établissement qui vous a délivré l'assurance de dommages au cas où les désordres cités au a) précèdent apparaîtraient et ne seraient pas réparés par le constructeur.

Cette assurance vous garantit, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement des travaux de réparation des dommages dont sont responsables les entreprises avec lesquelles votre constructeur a contracté. Elle peut être mise en œuvre jusqu'à l'expiration de la garantie décennale. Si vous souhaitez obtenir des conseils et informations plus détaillées, adressez vous à :

- la direction départementale des territoires,
- l'Association départementale pour l'information sur le logement la plus proche de votre domicile (ADIL).

Ces organismes sont conventionnés par le ministère chargé du logement.

- (1) Voir paragraphe 1.3.1
- (2) Voir paragraphe 1.3.2

**Signature du maître d'ouvrage qui déclare avoir pris connaissance de la présente notice**

