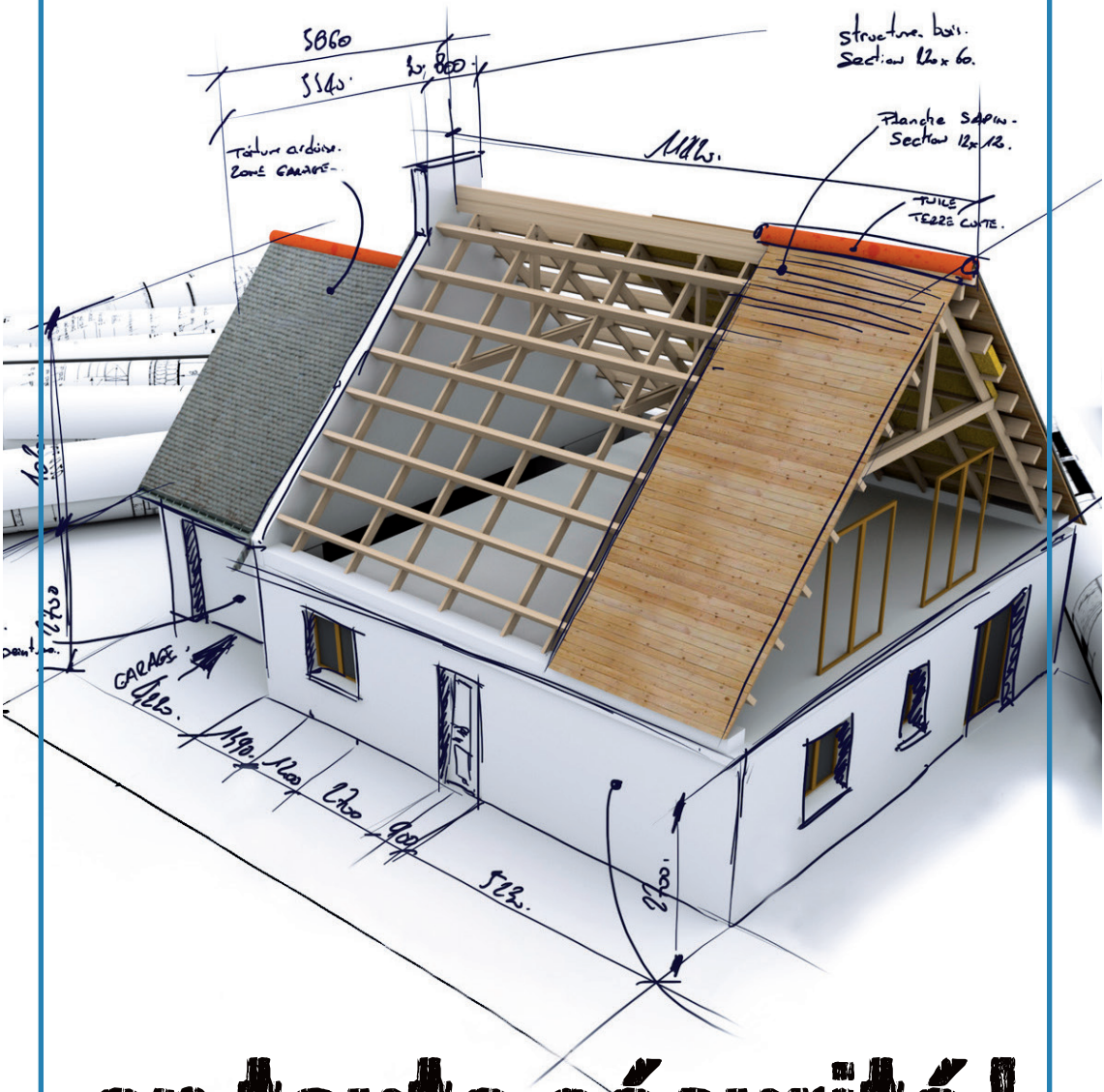
Construisez votre projet



en toute sécurité !

Votre choix pour construire

Pour faire construire votre maison, saviez-vous qu'il existe plusieurs formules ? Vous avez le choix et pouvez faire appel :

Directement à un ou plusieurs entrepreneurs	À un architecte, un maître d'œuvre ou bureau d'études	À un constructeur de maisons individuelles
↓	↓	↓
Contrat d'entreprise	**Contrat de maîtrise d'œuvre**	**Contrat de construction de maison individuelle (CCMI)**

Dans tous les cas, vous serez le maître de l'ouvrage, c'est-à-dire celui pour qui l'opération est réalisée et qui la finance.
Votre implication et vos garanties seront différentes suivant la formule choisie et le contrat signé.
Le rôle et les obligations des professionnels ne seront pas les mêmes non plus.

L'assurance du professionnel

Chaque professionnel qui intervient dans la construction doit être assuré pour les travaux que vous lui avez confiés, afin de se garantir des dommages dont il pourrait être responsable, au titre de la garantie décennale. C'est-à-dire ceux qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui le rendent impropre à sa destination.

La garantie décennale n'est donc pas un critère de choix, tous les intervenants doivent la proposer et être assurés.

Votre assurance dommage ouvrage

Vous devez obligatoirement souscrire, en tant que maître de l'ouvrage, et avant l'ouverture du chantier, une assurance «dommage-ouvrage». **Cette obligation constitue même une condition de validité du contrat de construction de maison individuelle.**

Que vous apporte l'assurance dommage-ouvrage ?

Elle vous permet d'obtenir, en cas de sinistre, **le paiement très rapide des travaux de réparation** qui relèvent de la garantie décennale sans que vous ayez à attendre qu'un tribunal ou une longue procédure d'expertises ait déterminé les responsabilités de chacun.

Quel est le risque sans assurance dommage-ouvrage ?

Si vous ne souscrivez pas cette assurance, non seulement l'indemnisation des éventuelles malfaçons sera plus longue à obtenir, mais en cas de vente de votre maison dans un délai de dix ans suivant l'achèvement de la construction, **vous serez personnellement responsable vis-à-vis du nouvel acquéreur** de toutes les conséquences résultant du défaut d'assurance. **En outre, votre bien pourra subir une décote de prix en cas de vente.**

Vos garanties apres la réception

Quel que soit le type de contrat que vous avez souscrit, la réception de votre maison constituera le point de départ des différentes garanties dont vous bénéficiez.

1 an

La garantie de parfait achèvement implique que **l'entrepreneur et le constructeur sont tenus de réparer tous les désordres,** quels que soient leur nature et leur importance, mentionnés lors de la réception ou durant l'année qui suit.

2 ans

Vous bénéficiez **d'une garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement** qui peuvent être enlevés sans abîmer le gros œuvre (volets, portes intérieures, etc…)

10 ans

Au cours des dix années qui suivent la réception, vous bénéficiez de la garantie décennale qui couvre les dommages compromettant **la solidité de l'ouvrage et des éléments d'équipement indissociables ou qui rendent le logement impropre à sa destination.**
Pendant cette période, l'assurance dommage-ouvrage assure le préfinancement.

La garantie de livraison

Lorsque vous signez un contrat de construction d'une maison individuelle...

Le constructeur doit justifier d'une garantie de livraison, à prix et délais convenus, donnée par un établissement financier ou une société d'assurance agréée à cet effet et appelé «garant».

Cette garantie a donc pour objet de vous protéger, à partir de l'ouverture du chantier, contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux.

En cas de retard de livraison, ou d'inexécution des travaux ayant fait l'objet de réserves à la réception, le garant doit, de sa propre initiative ou à votre demande, mettre en demeure le constructeur de terminer la maison ou d'exécuter les travaux.

Si la mise en demeure reste sans effet pendant un délai de quinze jours, le garant doit, sous sa responsabilité, désigner le professionnel qui réalisera les travaux.

Si toutefois votre constructeur venait à faire l'objet, en cours de chantier, d'une procédure de redressement judiciaire, le garant, à son initiative ou à votre demande, doit mettre en demeure l'administrateur judiciaire de décider si le constructeur poursuit ou non l'exécution de votre contrat.
À défaut de réponse, ou en cas de réponse négative, le garant désigne le professionnel qui terminera la maison.

En clair : en cas de défaillance du constructeur le garant sera tenu de faire en sorte que votre maison soit achevée.

Si vous optez pour des contrats d'entreprise ou un contrat de maîtrise d'œuvre, la garantie de livraison à prix et délais convenus, n'est pas prévue.

Avec le constructeur de maison individuelle

Qui vous construit une maison dont le plan (établi par lui-même) et le prix sont définis le jour de la signature du contrat :

- ☑ Vous n'avez qu'un seul interlocuteur avec lequel vous signez un contrat de construction de maison individuelle strictement réglementé et dont le contenu, protecteur pour vous, est contrôlé par votre banquier.
- ☑ Vous bénéficiez d'un délai de rétractation de **sept jours** pour renoncer, le cas échéant au contrat.
- ☑ Le coût de la construction est connu dès la signature du contrat et garanti par le constructeur et son garant.

Important !

Le constructeur doit vous apporter une garantie de livraison qui vous assure l'achèvement des travaux dans les délais et au prix convenus.

Avant de vous engager...

L'ADIL vous aide à étudier votre projet.
L'Agence Départementale d'Information sur le Logement réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers.
Elle est agréée par le Ministère en charge du Logement après avis de l'ANIL.
Ses conseillers-juristes vous offrent une expertise neutre, complète et gratuite sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

UNION DES MAISONS FRANÇAISES
Des constructeurs responsables

46 avenue Roger Salengro
68100 Mulhouse
Tél. 03 89 56 98 00
www.uniondesmaisonsfrancaises.org

ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

Conception graphique lucON communication - info.lucon@orange.fr

Document réalisé en partenariat avec

ADIL du Bas-Rhin
5, rue Hannong
67000 Strasbourg Tél : 03.88.21.07.06
Par téléphone ou sur rendez-vous.
Vous pouvez également nous poser votre question en remplissant le formulaire de contact disponible sur le site **www.adil67.org**

ADIL du Haut-Rhin :
A Colmar au 03.89.21.75.35
A Mulhouse au 03.89.46.79.50
Par téléphone ou sur rendez-vous.
Vous pouvez également nous poser votre question en remplissant le formulaire de contact disponible sur le site **www.adil68.org**