

LES FICHES CONSTRUCTION BOIS D'AFCOBOIS

UN PROJET SÉCURISÉ

ACTEURS | GARANTIES | ASSURANCES

CONSTRUIRE EN TOUTE SÉCURITÉ... ... AVEC QUI ?

Pour construire une maison bois, sans prendre de risques inconsidérés, il est important de faire appel à de véritables professionnels, tant au niveau de la conception que de la réalisation de l'ouvrage.

Dès lors, deux solutions s'offrent au maître d'ouvrage :

- **s'adresser à un constructeur de maison individuelle** qui va prendre en charge la totalité de la réalisation de la maison pour le compte du maître d'ouvrage : il sera son interlocuteur unique. Un seul contrat sera signé entre le maître d'ouvrage et le constructeur.

- **s'adresser à un maître d'oeuvre** pour concevoir la maison, proposer des entreprises au maître d'ouvrage et assurer l'organisation et le suivi du chantier. Dans ce cas, le maître d'ouvrage signera plusieurs contrats : l'un avec le maître d'oeuvre, plusieurs contrats avec les différents corps d'état qui auront à intervenir sur le chantier.

LE BOIS QUESTION DE CHOIX

Faire le choix d'une maison bois, c'est opter pour une maison performante, confortable et pérenne. C'est également faire un geste pour l'environnement, en utilisant le **seul matériau de structure qui soit à la fois sain, naturel et renouvelable**.

Mais pour que ce tableau idyllique se transforme en réalité, il est indispensable de faire appel à des professionnels de la construction bois aux **compétences reconnues**, à des entreprises qui maîtrisent parfaitement la **conception technique**, la fabrication des composants de structure et la mise en oeuvre des ouvrages qu'elles vendent et réalisent. Cette **maîtrise globale** garantit un produit de qualité qui traversera les années en donnant pleinement satisfaction à ses occupants, car contrairement à ce que certains peuvent penser, **la construction d'une maison bois nécessite, plus que toute autre technique de construction, compétence, précision et rigueur, et doit être réalisée par des entreprises qualifiées.**

CONSTRUIRE EN TOUTE SÉCURITÉ... ... COMMENT ?

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI)

En signant un CCMI, le maître d'ouvrage confie au constructeur, qui s'y engage, la mission de concevoir et de réaliser sa maison individuelle.

Le législateur a prévu deux types de CCMI : le contrat de construction de maison individuelle AVEC fourniture de plan qui s'impose dès que le « constructeur » fournit des plans de la maison et intervient dans l'exécution de tout ou partie des travaux : ainsi, une entreprise de construction qui propose des plans à ses clients et qui réalise le gros œuvre bois rentre automatiquement dans le cadre du CCMI, le contrat de construction de maison individuelle SANS fourniture de plan s'applique quand le « constructeur » ne fournit pas les plans mais réalise les travaux de gros œuvre (fondations, murs, planchers, charpente) et de mise hors d'eau / hors d'air de la maison (portes, fenêtres, sous toiture). Ainsi, une entreprise de construction bois qui ne fournit pas les plans mais réalise directement ou en sous-traitance, la dalle, les murs, la charpente, la couverture et les menuiseries extérieures, doit appliquer le CCMI.

Le contrat d'architecte ou de maîtrise d'œuvre, complété de marchés de travaux

L'intervention d'un architecte est obligatoire pour tout projet de construction de maison individuelle dont la surface est supérieure à 170 m² (voir encadré ci-contre).

En dessous de cette surface, sa présence n'est pas obligatoire mais peut s'avérer judicieuse pour tout maître d'ouvrage qui souhaite une maison personnalisée. Le contrat de maîtrise d'œuvre s'accompagne toujours de marchés de travaux car le maître d'œuvre conçoit et les entreprises du bâtiment exécutent les travaux. Dans la grande majorité des cas, l'intervention du maître d'œuvre est double : d'une part, il réalise les plans et la description technique de l'ouvrage et, d'autre part, il coordonne et suit le déroulement du chantier. Dans ce cadre, il aura notamment à proposer à son client différentes entreprises pour la réalisation de chaque lot (en général trois entreprises pour un lot) et jouera auprès de lui un rôle de conseil. Il vérifiera notamment que l'ensemble des entreprises proposées sont bien assurées pour les travaux qu'elles vont exécuter.

Architecte ? MODIFICATION DU SEUIL

Suite à la publication de l'article 82 de la loi 2016-925 du 7 juillet 2016, le site service-public.fr explique :

L'article 82 de la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 prévoit qu'un décret modifie le seuil de recours à un architecte lequel ne devra pas dépasser 150 m². Dans l'attente de la publication de ce décret, le seuil de dispense d'un architecte fixé à 170 m² pour les personnes physiques continue de s'appliquer.

Le recours à un architecte est en principe obligatoire pour les travaux soumis à permis de construire.

Il est possible d'obtenir gratuitement des conseils auprès d'un architecte du Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE) ou du service urbanisme de la commune où est situé le terrain.

www.service-public.fr

CONSTRUIRE EN TOUTE SÉCURITÉ... GARANTIES ET ASSURANCES

CONSEILS DE BON SENS

Garantie décennale (assurance responsabilité civile décennale) garantit pendant dix ans, tous les vices qui peuvent porter atteinte à la solidité et à la destination de l'ouvrage. Elle concerne essentiellement le gros œuvre d'un ouvrage : fondations, murs, planchers, charpente, etc... Elle est souscrite par le constructeur de maisons individuelles et par les entreprises concernées (maçons, constructeurs bois, etc...).

La garantie biennale ou garantie de bon fonctionnement, d'une durée de deux ans, elle concerne les équipements de la maison qui peuvent être enlevés, démontés, réparés ou remplacés sans détériorer la structure du bâtiment. Il s'agit donc essentiellement de produits de second œuvre : radiateurs, portes, fenêtres, équipements de cuisines ou de salles de bains, etc ...

La garantie de parfait achèvement, d'une durée de un an, elle couvre tous les dommages mentionnés au procès verbal de réception et ceux signalés (en RAR) au constructeur dans l'année qui suit la réception.

La responsabilité civile concerne tous les intervenants (constructeur, entrepreneur...) qui couvrent ainsi leur responsabilité civile professionnelle.

La garantie de remboursement des acomptes permet de récupérer les sommes versées par le maître d'ouvrage en cas de non réalisation d'une condition suspensive, en cas de non ouverture du chantier à la date prévue ou en cas de rétractation du maître d'ouvrage dans certains délais.

La garantie de livraison à prix et délais convenus constitue la pièce maîtresse du CCMI et garantit le maître d'ouvrage contre toute défaillance de son constructeur. Ainsi, si un constructeur se trouve dans l'impossibilité de réaliser ou de terminer l'ouvrage, le garant du constructeur se substituera à lui pour finir la maison au prix et au délai convenu.

L'assurance dommage-ouvrage permet au maître d'ouvrage d'obtenir le préfinancement du paiement des travaux relevant de la garantie décennale et ce, en dehors de toute recherche de responsabilité.

- S'adresser à un constructeur, un architecte ou une entreprise ayant « pignon sur rue ».
- Demander à visiter des maisons déjà réalisées et, si possible, en présence du propriétaire.
- Demander une présentation des assurances et garanties du maître d'œuvre, de l'entreprise ou du constructeur.
- Ne pas verser, à la signature, d'acomptes supérieurs à 5 %.
- Être particulièrement vigilant en cas d'achat de kit et/ou de produits importés.
- Lire avec attention le contenu des devis.

