

Maisons Grand'Confort

POUR BIEN PRÉPARER VOTRE PROJET DE CONSTRUCTION

La meilleure manière pour bien
planifier votre projet immobilier,
c'est de bien vous informer

Tout savoir sur la construction
de votre maison



Bien vous informer
pour planifier votre projet immobilier

Tout savoir sur
la construction de votre maison

**BIEN PRÉPARER
VOTRE PROJET DE
CONSTRUCTION**

Réalisez
votre maison de rêve

Maisons
Grand'Confort



CONSTRUIRE SA MAISON IDÉALE EN 9 POINTS CLÉS

On rêve tous d'une maison à notre image, grande ? lumineuse ? écologique, personnalisée et chaleureuse. Mais pas seulement

Des baies vitrées panoramiques, une cuisine ouverte, une grande terrasse... A quoi ressemblerait la construction de votre maison idéale ? Maisons Grand'Confort vous guide et vous aide à construire votre future maison contemporaine en 9 points clés.

1. Des baies vitrées panoramiques
2. Une cuisine ouverte sur le séjour
3. Une grande terrasse
4. Une maison norme BBC
5. Une suite parentale avec salle de bains
6. Aménager un dressing et une lingerie
7. Opter pour la domotique
8. Une piscine avec couloir de nage
9. Un poêle design

Et aussi : la pièce en plus qu'on veut tous

Vous avez une passion pour le bricolage, la peinture, la poterie... ? Offrez vous une pièce qui vous servira d'atelier, la fameuse pièce en plus dont on rêve tous..



LES ÉTAPES DE LA CONSTRUCTION

Vous êtes prêt à vous lancer dans l'aventure de la construction mais vous ne savez pas par où commencer ? Vous êtes tenté par un projet de construction mais vous êtes un peu perdu dans les démarches ? Voici quelques conseils pour bien préparer votre projet de construction de maison...

1 : déterminer les points essentiels pour démarrer votre projet

- Réflexion interne sur les moyens réels dont vous disposez et sur la mensualité acceptée
- Définition du budget disponible (démarchage des banques et simulations)
- Choix du terrain (sauf si vous êtes déjà propriétaire du terrain)
- Choix du constructeur : même si certaines personnes veulent construire leur maison par elles-mêmes, la grande majorité fait appel aux services et compétences d'un constructeur
- Choix du plan de la maison : votre constructeur vous soumettra quantité de plans compatibles avec vos besoins et fonction des caractéristiques de votre terrain
- Obtention du financement et signature des offres de prêt chez le notaire
- Signature de la promesse de vente (si vous achetez le terrain).

2 : engager les incontournables démarches administratives

- Signature du contrat de construction (avec ou sans fourniture de plan, selon le contrat de construction de maison individuelle retenu)
- Dépôt de la demande de permis de construire auprès de la mairie de la commune concernée par le projet de construction

LES TYPES DE CONTRATS DE CONSTRUCTION

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI) pour la construction d'une maison individuelle ou d'un immeuble ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage (vous), à usage d'habitation ou à usage mixte (habitation et professionnel) sur un terrain vous appartenant. L'obligation de conclure un CCMI vise tout constructeur qui se charge des travaux de mise hors d'eau (couverture et étanchéité) et hors d'air (portes et fenêtres). Il peut être conclu avec ou sans fourniture de plan.

// Le CCMI avec fourniture de plan //

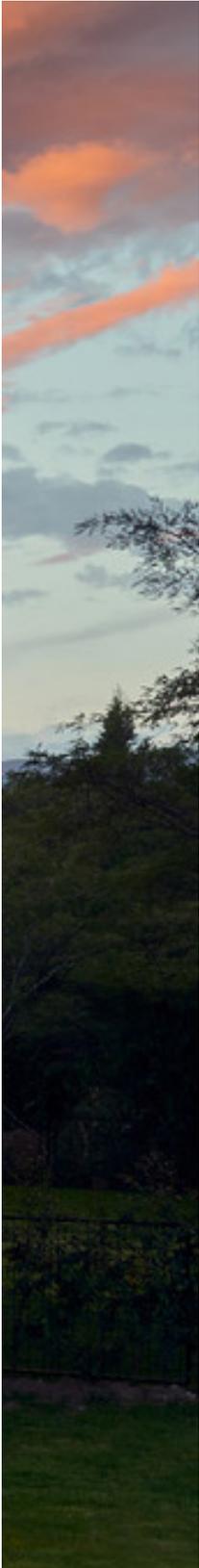
Le CCMI peut comporter ou non la fourniture des plans. Dans le premier cas, le constructeur est votre unique interlocuteur et le contrat est obligatoirement écrit et strictement réglementé, puisqu'il doit contenir un certain nombre de mentions obligatoires. Avec le CCMI, vous bénéficiez d'un délai de rétractation de 10 jours et le prix est fixé de façon globale, forfaitaire et définitive. Il peut toutefois être révisé selon les conditions prévues au contrat et le versement du prix est réalisé selon un échéancier précis et réglementé, en fonction de l'avancement des travaux. Vous bénéficiez obligatoirement d'un certain nombre de garanties telles que la garantie de livraison à prix et délais convenus, la garantie de remboursement ou consignation du dépôt de garantie, la garantie décennale, la consignation d'une partie du prix en cas de réserves à la réception, etc. L'assurance dommage ouvrage doit obligatoirement être souscrite.

// Le CCMI sans fourniture de plan //

Dans ce type de contrat, le plan est fourni par un tiers, cela peut être un architecte ou vous-même, mais un seul constructeur se charge du gros œuvre, du hors d'air (vitres et portes extérieures), du hors d'eau (toiture et étanchéité) et du second œuvre. Un contrat unique est signé définissant la totalité des lots ou une partie. Votre constructeur est dans l'obligation de construire la maison selon les directives imposées par le plan. Ce contrat prévoit dans l'ensemble les mêmes règles en termes de garanties que celles fournies pour un CMI avec fourniture du plan. Ce type de contrat vous permettra d'obtenir la garantie de voir votre maison terminée. La législation française encadre très strictement ce contrat. Hormis le fait d'avoir un interlocuteur unique, vous avez aussi le droit de vous rétracter pendant 7 jours à compter de la date de signature du contrat et de connaître le prix de votre projet et le plan de la maison. Il vous garantit aussi les délais de construction et de réalisation, permettra au constructeur de détenir une garantie de prix et délais convenus, vous garantit aussi une assurance de responsabilité civile et une assurance de responsabilité professionnelle. La réception des travaux se fait uniquement avec le constructeur, ce qui n'est pas le cas si vous avez choisi un autre contrat.

// Le contrat de vente d'immeuble à construire (achat sur plan, vente en l'état futur d'achèvement) //

La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.





// Contrat de promotion immobilière //

Le contrat de promotion immobilière est un contrat de mandat passé entre un maître d'ouvrage (le propriétaire d'un terrain) et un promoteur immobilier. Celui-ci s'engage à faire construire un programme immobilier pour un prix décidé à l'avance pour le compte du maître d'ouvrage. De plus, le promoteur immobilier s'engage à assurer la prise en charge complète ou partielle des formalités administratives, juridiques et financières qui entourent la réalisation de ce programme et réceptionne les travaux. Il signe les contrats avec les architectes, constructeurs, fournisseurs et autres intervenants au nom du maître d'ouvrage

Le promoteur s'oblige envers vous à faire procéder, pour un prix convenu, à la réalisation d'un programme de construction ainsi qu'à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières.

// Le contrat d'entreprise (ou marché de travaux) //

Il peut être conclu si aucun des entrepreneurs concernés ne se charge de la fourniture de plan et si aucun entrepreneur ne se charge de la totalité des travaux de gros œuvre, de mise hors d'eau et hors d'air.

Le contrat d'entreprise pour la construction d'une maison : comment ça marche ?

Le contrat d'entreprise est, comme son nom l'indique, un contrat que l'on va signer avec chaque entreprise qui va intervenir dans les travaux de construction de notre future maison.

Petite précision cependant : il y a signature de contrats d'entreprise uniquement si aucune entreprise ne se charge entièrement et seule des travaux de gros-œuvre (murs, toiture, etc), et que plusieurs entreprises se partagent le travail.

Si une seule entreprise prend en charge les travaux de gros-œuvre, on signe avec elle un contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plan.

Lorsque l'on fait appel à plusieurs entreprises, la procédure est simple : on signe un contrat d'entreprise avec chaque corps de métier, pour un travail déterminé (maçonnerie, plomberie, électricité, chauffage...).

// Le contrat d'architecte (ou de maîtrise d'œuvre) Contrat de maîtrise d'œuvre et le contrat d'architecte //

Vous pouvez aussi signer un contrat avec un maître d'œuvre, un bureau d'études ou un économiste de la construction. Cela signifie qu'un maître d'œuvre assure la coordination des travaux.

Le contrat de maîtrise d'œuvre n'est pas réglementé, attention donc à bien veiller au contenu de sa rédaction.

Par ailleurs, le coût approximatif de votre projet ne peut être fixé que lorsque vous aurez reçu tous les devis des différents entrepreneurs, avec lesquels vous signez pour chacun un contrat dont il n'est pas responsable entre 20 et 30%.

C'est pourquoi il est toujours recommandé de prévoir un budget plus conséquent. Vous avez aussi la possibilité de signer un contrat avec un architecte. Il établit les plans, élabore les documents techniques, coordonne les travaux et vous assiste dans vos relations avec les entreprises. Mais il ne se charge pas de la construction.

// Les obligations du constructeur de maison individuelle //

Ce dernier doit dans tous les cas :

- Être titulaire d'une garantie de livraison délivrée par un établissement de crédit ou d'assurances, et d'une garantie de remboursement lorsque le contrat de construction avec fourniture de plan prévoit des paiements avant la date d'ouverture du chantier
- Être assuré en garantie de sa responsabilité professionnelle et décennale
- Réaliser les travaux conformément au plan convenu et aux règles du Code de la Construction et de l'habitation et du Code de l'urbanisme
- Livrer la construction dans le délai et au prix convenus au contrat.





- 3** Le déroulement du chantier
- Les travaux de gros oeuvre
 - Le second oeuvre
 - Les finitions

- 4** La réception du chantier
- L'attestation RT 2012
 - La réception de votre maison

- 5** Emménager
- Le déménagement et les formalités qui l'accompagnent
 - Meubler et décorer son logement

- 6** Les extérieurs
- Préparer son jardin
 - Pourquoi pas une maison neuve avec piscine ?

En qualité de promoteur de maisons individuelles, nos équipes qualifiées vous facilitent la tâche dans vos projets de construction. Lancez-vous dans ce projet en toute tranquillité. Nous vous garantissons de prendre votre cas en main et ce, en prenant en considération, tous les facteurs pouvant concerner votre future construction.

Votre promoteur constructeur
de maison individuelle

Maisons Grand'Confort

www.maisons-grandconfort.fr