

# LE GUIDE

DES CONSTRUCTEURS RESPONSABLES

# POUR BIEN CONSTRUIRE VOTRE MAISON





Chère Lectrice, Cher Lecteur,

Si vous consultez ce guide, c'est que vous envisagez de devenir propriétaire et ce, par la voie la plus noble, celle de faire construire votre maison.

Si cette démarche ancestrale, mais de plus en plus actuelle, est la vôtre, vous devez vous trouver un partenaire à la hauteur de cette belle ambition.

LCA-FFB a pour objectif d'aider des centaines de milliers d'acquéreurs à faire le bon choix.

La qualité du contrat de construction d'une maison individuelle (Loi de 1990) vous apporte l'Information, la Transparence, la Sécurité Financière par le cautionnement du constructeur membre de LCA-FFB.

Construire est un acte sérieux et réfléchi faisant appel à de multiples compétences.

La lecture du Guide LCA-FFB constitue le premier pas sérieux qui aboutira en passant la porte de VOTRE maison.

Patrick VANDROMME, Président de LCA-FFB

## sommaire

LE RÔLE DE LCA-FFB LES CONSTRUCTEURS ET AMÉNAGEURS			
DE LA FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT	p. 4		
CHOISIR UN CONSTRUCTEUR			
MEMBRE DE LCA-FFB	p. 6		
LES ÉTAPES PRÉALABLES DE LA CONSTRUCTION	p. 10		
Le choix de votre maison	p. 11		
Le choix du financement	p. 11		
Le choix du terrain	p. 12		
LA CONSTRUCTION DE VOTRE MAISON	P. 14		
LA RÉCEPTION DE VOTRE MAISON	P. 16		
CE QU'IL FAUT RETENIR	P. 18		

# BIEN CONSTRUIRE VOTRE MAISON ... NOTRE MÉTIER

Le constructeur de maisons individuelles exerce un vrai métier aux compétences multiples. Il dispose d'un bureau d'études qui conçoit et réalise les plans de votre maison. Il établit les dossiers de permis de construire. Il dispose d'un service technique qui coordonne et contrôle la bonne réalisation des travaux. Il dispose d'un service administratif capable de donner l'information financière et d'élaborer les dossiers en vue de l'obtention des prêts. Il dispose, enfin, d'un service après-vente.

### Laurence et Nicolas, 29 et 33 ans, parents de Manon, 3 ans et d'Arthur, 5 ans, heureux propriétaires d'une maison individuelle :

"Nous venons d'emménager ce week-end dans notre toute première maison... Quel bonheur de nous retrouver pour la première fois enfin **chez nous!** 

Avec nos deux enfants, Manon et Arthur, nous en rêvions, de cette maison...

Une chambre avec un coin jeux pour chacun des enfants, une salle de bain claire et moderne, une cuisine toute équipée, de grands rangements partout, un grand salon pour recevoir nos amis, une terrasse de plain-pied ouverte sur notre jardin, et surtout... de l'espace !!!

Pour réussir notre projet, nous avons fait confiance à un constructeur de maisons individuelles : car il y a tellement de choses à prendre en charge lorsque l'on veut mener à bien la construction de sa maison! **C'est un véritable métier!** 

Trouver le meilleur financement possible par rapport à notre budget, faire réaliser les plans en fonction de nos souhaits et de nos moyens, s'occuper de toutes les démarches administratives, coordonner et suivre tous les travaux, connaître la réglementation, choisir les meilleurs produits et les solutions les plus judicieuses pour notre maison, veiller à ne pas dépasser notre budget et à ce que notre maison soit terminée à la date que nous souhaitons... Ouf!

Parce qu'on n'y serait jamais arrivés tout seuls, on a choisi dès le début de faire appel à un constructeur de maisons individuelles, qui s'est chargé de tout cela pour nous, point après point, étape après étape...: **C'est son métier!** 

Nous en sommes tellement contents que, c'est simple : il fait presque partie de la famille ! Alors un bon conseil, faîtes comme nous : **Choisissez un constructeur membre de LCA-FFB.**"



#### UN ACTEUR ESSENTIEL ET RESPONSABLE QUI RÉUNIT DES CONSTRUCTEURS **AUTOUR DE VALEURS COMMUNES**

#### FÉDÉRER LA PROFESSION

Les Constructeurs et Aménageurs de la Fédération Française du Bâtiment (LCA-FFB) constituent la première organisation représentative de la construction immobilière en France. Née le 1er janvier 2016 de la fusion entre l'Union des Maisons Françaises et l'Union des Constructeurs Immobiliers de la FFB, elle rassemble désormais sous une même bannière trois métiers, complémentaires et responsables, au cœur de la thématique du logement : constructeurs de maisons, promoteurs immobiliers et aménageurs-lotisseurs.

#### REPRÉSENTER LES MÉTIERS

Porte-parole influent de l'immobilier neuf, LCA-FFB éclaire les pouvoirs publics dans la bataille pour le logement. L'Union constitue une force de propositions dans la conduite des budgets publics, dans l'élaboration des lois et des réglementations. Elle représente 900 entreprises auprès des instances nationales et des organismes spécialisés, notamment au sein du Conseil Supérieur de la Construction et de l'Efficacité Énergétique.

#### DES PROFESSIONNELS EXPERTS ET EXIGEANTS...

En s'appuyant sur les compétences pointues et mutualisées de LCA-FFB, les constructeurs, promoteurs et aménageurs-lotisseurs participent pleinement aux révolutions techniques, digitales et environnementales en cours. En synergie avec leurs partenaires industriels et financiers, ils innovent et développent de nouvelles offres, toujours portées sur la qualité et la fiabilité, le confort et la satisfaction du client.

#### ... AU SERVICE DES CLIENTS

LCA-FBB propose à ses adhérents un service complet et personnalisé de veille, de conseil et de formation dans les domaines technique, économique, juridique, fiscal, environnemental ou en matière de communication. Les constructeurs, promoteurs et aménageurs-lotisseurs peuvent ainsi vous apporter une information précise et complète, afin que votre rêve immobilier se concrétise dans les meilleures conditions.





#### UN INTERLOCUTEUR UNIQUE...

- Qui prend en charge votre maison individuelle, de sa conception à sa réalisation
- Qui exécute ou fait exécuter les travaux par diverses entreprises sous son entière responsabilité
- Qui gère le suivi de votre maison individuelle en toute confiance et tranquillité d'esprit.

#### UN CONTRAT RÉGLEMENTÉ...

- ► Conforme aux dispositions de la loi du 19 décembre 1990
- Conforme au modèle de référence établi par les constructeurs et aménageurs de la FFB et édité par la SEBTP.

Ce contrat permet une étude accélérée de votre dossier de financement.

#### ... QUI VOUS LAISSE LE DROIT DE CHANGER D'AVIS

**Avec un délai de rétractation de 10 jours** à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception vous notifiant le contrat et ses annexes pour éventuellement revenir sur votre engagement.

#### ... QUI NE LAISSE PAS DE ZONE D'OMBRE

Ce contrat indique le prix convenu qui comporte l'ensemble des travaux réalisés par votre constructeur et le coût des travaux que vous souhaitez vous réserver. La notice descriptive, dont le modèle est réglementé, mentionne les caractéristiques techniques de la maison et des travaux d'équipement intérieur et extérieur indispensables à son implantation et à son utilisation. Elle décrit tout ce qui est compris dans le prix convenu et précise le coût des ouvrages non inclus dans ce prix.

La lecture du contrat et de la notice descriptive vous permet de connaître précisément le coût global de votre maison.

Vous savez exactement ce que vous achetez et à quel prix.

Sont annexés au contrat de construction :

- Les plans de votre maison
- · La notice descriptive
- La notice d'information relative au contrat de construction.

# CHOISIR UN CONSTRUCTEUR MEMBRE DE LCA-FFB...

# ... QUI COMPREND DES PRESTATIONS DE SERVICE

#### Notamment:

- Établissement du dossier et obtention du permis de construire
- Possibilité d'assistance dans les démarches financières
- Assistance dans la souscription de la police dommages à l'ouvrage
- ► Coordination et contrôle du chantier
- ► Service après-vente.

# ... QUI FIXE UN PRIX GLOBAL ET FORFAITAIRE

- Comprenant les travaux d'adaptation au sol, la construction et les équipements
- Forfaitaire et définitif sauf clause au contrat mentionnant précisément les modes de révision possibles, en fonction de l'indice BT 01.

#### ... QUI FIXE LES MODALITÉS DE RÈGLEMENT

- Vous versez des acomptes en fonction du stade d'avancement des travaux, conformément au texte de loi
- ► Vous versez le solde dans des conditions réglementées.

En cas de réserves, une somme au plus égale à 5 % est consignée jusqu'à la levée des réserves.

# ... QUI VOUS COUVRE ET VOUS PROTÈGE

Avec le contrat de construction, votre constructeur vous apporte :

► Garantie de remboursement, en cas de versement d'acomptes avant l'ouverture du chantier :

Celle-ci s'applique en cas de non réalisation des conditions suspensives du contrat (refus des prêts, du permis de construire...) ou d'exercice de la faculté de rétractation.

Garantie de livraison à prix et délais convenus :

Celle-ci s'applique en cas de défaillance du constructeur. La maison sera terminée dans les conditions prévues au contrat, dans le respect du prix convenu et du délai de livraison fixé.

La prise en charge de la poursuite des travaux se fait par l'organisme garant qui assume le paiement des pénalités lorsque le retard dans la livraison excède 30 jours. C'est l'une des dispositions principales de la loi votée en décembre 1990 pour renforcer la protection de l'acquéreur. Elle est obligatoire pour tous les constructeurs de maisons individuelles depuis décembre 1991. Vous devez exiger, dans le délai de réalisation des conditions suspensives fixé dans votre contrat, l'attestation nominative de garantie de livraison à prix et délais convenus, émise par le garant sous la forme d'un document original.

#### ...QUI VOUS GARANTIT ET VOUS ASSURE POUR L'AVENIR

#### LES GARANTIES

#### Garantie de parfait achèvement :

Votre constructeur s'engage à prendre en charge les désordres apparus pendant la première année qui suit la réception.

#### Garantie de bon fonctionnement :

Pendant deux ans, cette garantie couvre les éventuels dysfonctionnements des éléments d'équipement dissociables de la construction (volets, robinetterie, convecteurs...)

#### ► Garantie décennale :

Pendant dix ans, votre constructeur est responsable des dommages qui compromettent la solidité de la construction ou la rendent impropre à sa destination et de toute malfaçon, d'un élément d'équipement lié au gros œuvre.

#### LES ASSURANCES

#### L'assurance responsabilité civile décennale :

Pour tous les constructeurs, la responsabilité décennale est obligatoirement couverte par une assurance.

#### L'assurance dommages-ouvrage :

Vous (ou votre constructeur pour votre compte) devez souscrire cette assurance avant l'ouverture du chantier. Elle garantit, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale que doivent souscrire les professionnels.

#### Le choix d'un constructeur, ce qu'il faut retenir

Construire avec un constructeur membre de LCA-FFB, c'est :

#### 1 seul

RESPONSABLE DE L'OPÉRATION

#### 1 seul

CONTRAT SIGNÉ

#### 1 seul

PRIX SANS SURPRISE

#### 1 seul

DÉLAI DE LIVRAISON GARANTI





#### LE CHOIX DE VOTRE MAISON

#### "Une maison faite pour vous":

Choisir un constructeur membre de LCA-FFB, c'est l'assurance d'une écoute attentive, d'une réponse claire et professionnelle à vos attentes :

- ▶ Une implantation adaptée à votre terrain : en fonction des règles d'urbanisme et d'environnement, de l'exposition et de l'ensoleillement, de l'histoire locale, et des abords tels que les jardins, les haies, les clôtures, les accès, les arbres...
- ▶ Un plan étudié selon votre mode de vie et votre famille.
- ▶ Des espaces à vivre correspondants aux équipements du quotidien et à la recherche d'une qualité de vie : choix des volumes, des matériaux, des couleurs...
- ▶ Une maison qui tient compte de vos envies et de vos besoins, et bénéficiant des progrès techniques les plus récents, des solutions et des procédés les plus performants : économies d'énergie, isolation, acoustique...

#### LE CHOIX DU FINANCEMENT

#### ÉVALUER VOTRE ENVELOPPE FINANCIÈRE :

- Apport personnel (épargne, donation, valeurs mobilières...)
- ► Revenus nets: salaires, loyers, pensions, etc.

Ces éléments déterminent votre capacité d'emprunt.

#### **EXAMINER LES POSSIBILITÉS DE PRÊTS:**

- ► Prêt Épargne Logement
- ► Prêt à taux zéro et autres prêts aidés :
  - prêt PAS (Prêt à l'Accession Sociale)
  - · prêt conventionné
- ▶ Prêt "Action Logement" (ex.: 1 % logement)
- ▶ Prêt bancaire libre
- ▶ Prêt fonctionnaire, caisse de retraite complémentaire, assurance ou mutuelle
- ▶ Prêt familial.

Certains prêts peuvent être constitutifs d'apport personnel. Votre constructeur membre de LCA-FFB vous renseignera sur vos possibilités de prêts en fonction de votre situation personnelle.

#### LE PLAN DE FINANCEMENT :

Accéder à la propriété implique, pour la grande majorité des acquéreurs, le recours au crédit. Élaboré avec soin, votre plan de financement constitue la meilleure garantie de réussite d'un projet d'acquisition.

## LES ÉTAPES PRÉALABLES DE LA CONSTRUCTION DE VOTRE MAISON

#### LE CHOIX DU TERRAIN

#### **RECHERCHER SON TERRAIN:**

#### Par recherche personnelle :

Vous avez déjà défini la zone géographique dans laquelle vous souhaitez faire construire. Petites annonces dans les journaux, ou sur les sites spécialisés, agences immobilières ou notaires sont les sources à votre disposition.

#### Avec l'aide du constructeur :

À titre gracieux, le constructeur peut vous indiquer un agent immobilier ou un lotisseur susceptible d'avoir des terrains où vous le souhaitez.

#### **CHOISIR SON TERRAIN:**

#### Terrain en lotissement ou en diffus :

En lotissement : vous êtes sûr que le terrain est constructible et viabilisé.

Si votre terrain est isolé, consultez le PLU (Plan local d'urbanisme) à la Mairie et demandez un certificat d'urbanisme qui vous indiquera s'il est constructible et sous quelles conditions.

#### LA QUALITÉ DU TERRAIN :

En consultant les plans au Cadastre, vous vérifiez la situation exacte du terrain et son environnement. S'il y a lieu, votre constructeur membre de LCA-FFB peut faire intervenir un géomètre-expert. Étudiez l'emplacement, l'environnement : la proximité des commerces, des écoles, des voies d'accès et des transports : autant de points importants au quotidien qui permettront à votre terrain de prendre de la valeur.

#### LE PRIX DU TERRAIN:

Il est déterminé par la loi de l'offre et de la demande : en partie fonction de la localisation, du nombre de mètres carrés constructibles et de la qualité géologique du sous-sol, si elle est connue.

En cas d'hésitation sur la qualité et la nature du terrain, il est indispensable de faire réaliser une étude de sol.

#### Son prix comprend:

- La valeur du terrain (sans TVA si le vendeur est un non assujetti et avec TVA due par le vendeur s'il est un assujetti),
- Les frais d'acquisition (droits d'enregistrement et frais de notaire).

#### L'ACHAT DU TERRAIN SE DÉROULE EN DEUX TEMPS :

#### La signature du compromis de vente

Acte sous seing privé ou devant notaire pouvant comporter des conditions suspensives importantes :

- · Obtention des prêts demandés,
- · Obtention du permis de construire,
- Obtention du certificat d'urbanisme (constructibilité),
- Absence de servitude susceptible de restreindre notablement l'usage du terrain ou d'en déprécier et la valeur,
- Communication de l'état hypothécaire, purge du droit de préemption.

Faute de réalisation des conditions stipulées, le compromis sera caduc et les sommes versées seront remboursées.

#### La signature de la vente

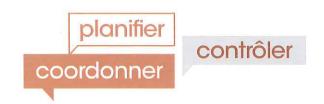
Vous devenez alors effectivement propriétaire du terrain.

Enfin, les architectes, ingénieurs et techniciens que votre constructeur membre de LCA-FFB fédérera pour votre projet, réfléchiront et travailleront au quotidien avec les fournisseurs de matériaux, les distributeurs d'énergie, les industriels et les établissements financiers les plus réputés et compétitifs de la profession, pour réaliser un ouvrage de qualité, conforme à vos désirs.

le choix de votre maison

le choix du financement

3
le choix
du terrain



#### L'OUVERTURE DE CHANTIER

Tout au long de la construction de votre maison, vous aurez un interlocuteur privilégié chez votre constructeur : votre conducteur de travaux.

Il est chargé de coordonner et de faire exécuter les travaux par des professionnels qualifiés. Il vérifie la qualité, la conformité des matériaux et leur mise en œuvre.

C'est avec lui que vous arrêterez vos choix définitifs : couleurs des carrelages, sanitaires, crépis, etc.

#### MODIFICATIONS ÉVENTUELLES

Vous avez changé d'avis sur un détail ou vous souhaitez faire rajouter une prestation non prévue au contrat : votre constructeur établira avec vous un avenant au contrat précisant les conditions financières de sa réalisation et l'éventuel allongement des délais.

#### LE DÉROULEMENT DES TRAVAUX

Votre contrat de construction précise le délai de construction ainsi que l'échelonnement des paiements en fonction de l'avancement des travaux.

Nous reproduisons ici la grille d'appels de fonds telle qu'elle est prévue par le Code de la Construction et de l'Habitation. Il s'agit des stades d'avancement de la construction, des versements et de leur valeur en pourcentage cumulé.

#### La grille d'appel de fonds

À la signature du contrat	5 %*
À la délivrance du permis de construire	10 %*
À l'ouverture de chantier	15 %
À l'achèvement des fondations	25 %
À l'achèvement des murs	40 %
À la mise hors d'eau	60 %
À l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air	75 %
À l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage	95 %
Suivant modalités de la réception prévues au contrat	100 %**

<sup>\*</sup> Si votre constructeur bénéficie d'une garantie de remboursement

<sup>\*\*</sup> Cf. page 17 : "Procès-verbal de réception"

#### LA DATE DE RÉCEPTION

#### **ELLE MARQUE**

- Le point de départ des garanties attachées à l'ouvrage
- Le paiement du solde dans le cadre des conditions réglementaires précisées obligatoirement dans le contrat de construction
- ► La remise des clés
- ► Le transfert des risques quant à la garde de l'ouvrage

#### UNE VISITE DE FOND EN COMBLE

L'objet de la réception est de faire l'état des lieux et des équipements.

Vous devez vérifier avec votre constructeur si tout est conforme point par point à la notice descriptive et aux plans. À cette occasion, vous pouvez vous faire assister par un professionnel habilité et assuré pour ce type de mission.

#### LE PROCÈS-VERBAL DE RÉCEPTION

Après ce "tour du propriétaire", vous procédez à la réception

- ► Sans réserves si vous n'avez constaté aucune anomalie
- Avec réserves si vous avez constaté des vices apparents

Ces éléments figurent sur un procès-verbal que vous signez et qui doit mentionner le détail des réserves éventuelles ainsi que le délai pour remédier aux défauts constatés. Si vous n'êtes pas assisté par un professionnel pour la réception, vous avez la possibilité de formuler des réserves dans les 8 jours qui suivent la remise des clefs consécutives à la réception.

Une fois ces diverses étapes franchies, vous aurez la satisfaction de prendre possession de votre maison, conforme à vos désirs, et construite par un professionnel de LCA-FFB, attentif à la qualité et à l'harmonie de ses réalisations.

#### POUR BIEN CONSTRUIRE VOTRE MAISON



#### UNE MAISON RÉUSSIE, C'EST



#### TABLEAU RÉCAPITULATIF

Choisir un constructeur de maisons individuelles, c'est vous garantir la bonne réalisation de votre maison, avec un seul interlocuteur responsable, et un contrat strictement réglementé.

#### Avantages du contrat de construction : Comparatif

POINTS IMP	PORTANTS	TYPE DE CONTRAT  Contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plans Loi du 19 décembre 1990	TYPE DE CONTRAT  Marchés d'entreprises  contrat maître d'œuvre
Interlocuteu	r unique	oui	non
	bligatoire des plans seuil de recours obligatoire à l'architecte)	oui	non
Délai de réti	ractation	oui	non
Démarches	administratives et foncières	oui	non (sauf mandat express)
Appels de fo	onds réglementés par la loi	oui	non
Coût global	définitif réglementé par la loi	oui	non
	ilisation des travaux ignature du contrat	oui	non
	lommages ouvrage de des assurances art. L.242-1)	oui	À l'initiative de l'accédant
Garantie de	remboursement	oui	non
Garantie de	livraison	oui	non
Service Aprè	ès-Vente centralisé	oui	non

