

MON GUIDE MA MAISON



Mon guide, ma maison

VOTRE MAISON DU BONHEUR EN 7 ÉTAPES!

Après avoir sauté le pas et décidé de faire construire votre maison, celle qui vous ressemble et accueillera toute votre famille, vous êtes parti à la recherche d'un constructeur...

Au fil de vos recherches, vous avez finalement opté pour La Maison de Cèdre, votre coup de cœur.

Plus que 7 étapes avant de profiter du bonheur et du bien-être quotidien de votre maison bioclimatique à ossature en bois...



DÉCOUVRONS VOTRE PROJET

Comme le dit le très célèbre adage :

« Qui tombe amoureux d'une maison de cèdre, finit un jour ou l'autre par la construire ».

Félicitations! C'est votre cas aujourd'hui.

Nous allons pouvoir passer à la découverte de votre projet et ainsi vous rappeler les éléments importants à ne pas oublier...

Renseignements de base, choix du projet, terrain, budget, notaire, banque, aides gouvernementales, 1er devis,... seront les sujets principaux de cette découverte.

Étape 2

CONSTRUISONS VOTRE PROJET

Cette étape est essentiellement concentrée sur le terrain qui accueillera votre maison ainsi que le plan de financement de votre projet.

C'est le moment de récolter toutes les informations de votre terrain (adresse exacte, références cadastrales, surface, type d'assainissement, type de terrain...) et également de mener les études nécessaires à l'implantation de votre maison dont le plan de bornage du géomètre et l'étude de sol.

Étape 3

PLACE À LA CONCEPTION DE

VOTRE MAISON

Finalisons la conception de votre maison afin qu'elle s'adapte parfaitement à votre terrain, à vos attentes et

besoins! À l'aide de notre bureau d'études, vous allez pouvoir imaginer le meilleur agencement pour votre intérieur, le volume des pièces et l'exposition de votre maison.

C'est également l'heure de choisir l'énergie de votre future maison.

Étape 4

PERMIS DE CONSTRUIRE

En faisant le choix de La Maison de Cèdre, vous vous épargnez l'étape du permis de construire!

En effet, celui-ci est sous notre contrôle et notre responsabilité. Votre rôle sera simplement de nous fournir toutes les pièces administratives nécessaires au dépôt du permis de construire.

Étape 5

LE CCMI

Le Contrat de Construction Individuelle (CCMI) est la solution offrant le plus de sécurité à votre construction et également le maximum de garanties.

Une fois le contrat signé, vous n'aurez qu'à le transmettre pour votre dossier de financement.

Étape 6

QUE LE CHANTIER DÉMARRE!

La construction de votre maison se fera conformément « aux règles de l'Art » !

Vous serez invité à la mise au point de votre chantier, là où vous rencontrerez votre conducteur de travaux. Dans un second temps vous serez convié à l'implantation de votre maison.

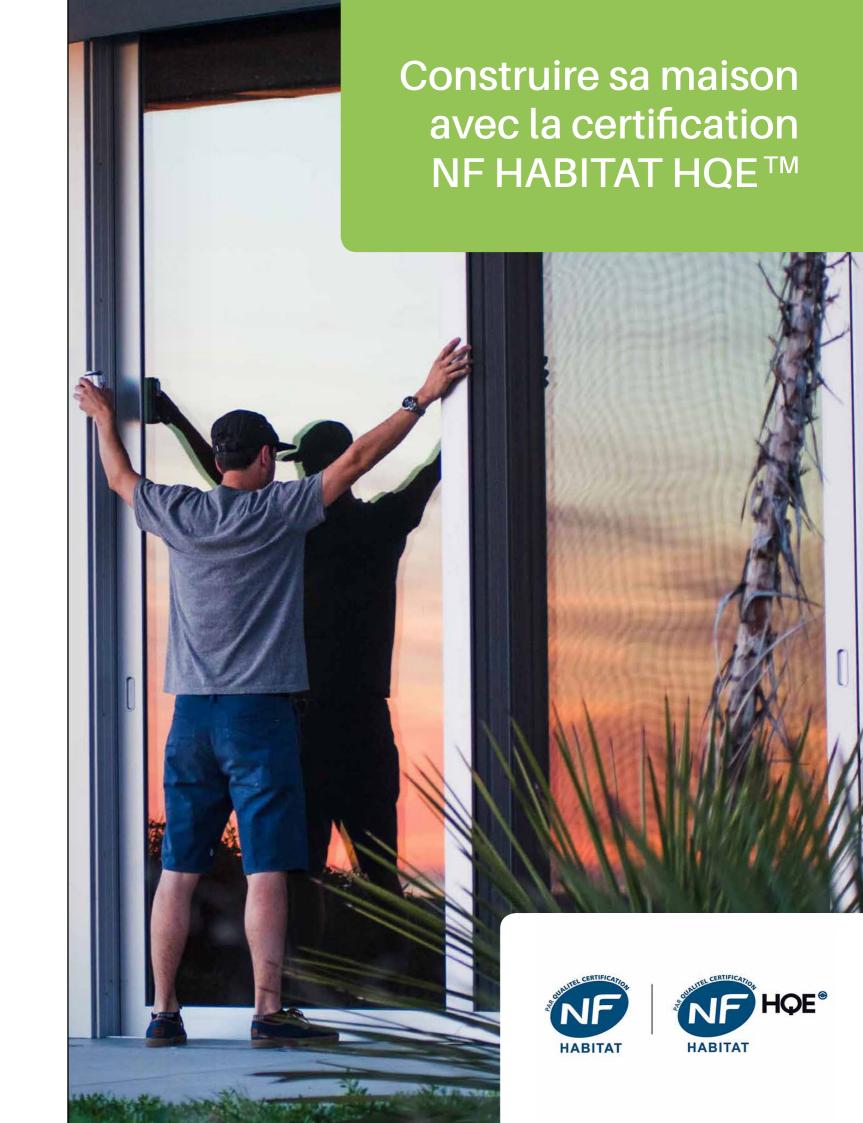
Le chantier devrait se dérouler au minimum en 4 mois.

Étape 7

RÉCEPTION DE VOTRE MAISON

Et voilà, l'étape finale tant attendue est arrivée : la réception de votre maison de Cèdre!

À cette occasion, nous vous délivrerons le guide d'entretien qui sera lu et signé. La remise des clés pourra alors être officielle et votre maison n'attendra plus que vous.



Sammaine

ÉTAPE 1 · Rencontre, découverte de votre projet	- P 05
ÉTAPE 2 · Construire votre projet	- P 06
ÉTAPE 3 · Réalisation de vos plans	- P 10
ÉTAPE 4 · Permis de construire	- P 15
ÉTAPE 5 · CCMI	- P 17
ÉTAPE 6 · Chantier	- P 25
ÉTAPE 7 · Réception de votre maison	- P 28
LEXIQUE	- P 30

ÉTAPE 1: Rencontre **DÉCOUVRONS VOTRE PROJET!**

1^{ER} RDV, ÉCHANGE, DÉCOUVERTE & PARTAGE

Qui tombe amoureux d'une Maison de Cèdre, finit un jour ou l'autre par la construire...

Pour vous, c'est décidé, c'est l'heure de pousser les portes de l'une de nos agences pour rencontrer votre

Lors de ce premier rendez-vous, nous serons attentifs à votre conception de la maison idéale et à vos attentes et exigences. De votre côté, vous pourrez approfondir vos connaissances concernant les spécificités de nos constructions, découvrir nos valeurs et notre histoire

PRENDRE LE TEMPS DE SE CONNAÎTRE

Lors du rendez-vous de découverte avec votre conseiller, vous serez amené à parler de vous et bien sûr, de votre projet. L'objectif est pour nous de comprendre votre projet de construction dans sa globalité.

Cette rencontre sera l'occasion de vous poser les questions auxquelles vous n'auriez peut-être pas

- Souhaitez-vous une maison avec ou sans étage?
- De combien de chambres avez-vous besoin?
- · Comment peut évoluer votre famille?
- · Si vous possédez déjà un terrain, quels sont ses spécificités?...

Ces éléments permettront au conseiller de cerner parfaitement votre demande.

VISER LA LUNE POUR ATTERRIR DANS LES ÉTOILES

La maison de vos rêves peut parfois rimer avec maison hors de prix. Pour vous offrir la maison qui sera la plus fidèle à vos attentes, il ne faudra pas sous-estimer le premier rendez-vous.

Celui-ci nous permettra de rendre réalisable votre projet, en prenant en compte toutes les con-traintes, notamment celles liées au prix.

Il est donc préférable, en amont de cette première rencontre, de faire le point sur votre budget, en vous posant ces 3 questions fondamentales:

- · Quelle est votre épargne disponible (apport personnel)?
- Quelle est votre capacité d'emprunt?
- Avez-vous droit aux différentes aides gouvernementales disponibles (PTZ,...)?

ON SE REVOIT QUAND?

Une fois toutes ces informations en notre possession, nous serons en mesure de vous délivrer nos premiers conseils en termes de faisabilité, d'implantation, de règles d'urbanisme, de choix techniques,...

Nous pourrons alors vous proposer un second rendez-vous où vous sera présenté un premier devis, qui s'il est accepté, mènera à la construction de votre projet: les premiers plans, l'implantation par rapport au choix du terrain, les documents administratifs nécessaires à la construction,... •



ÉTAPE 2: Construire votre projet I F FINANCEMENT

LE PLAN DE FINANCEMENT

La construction de votre maison va nécessiter la mise en place d'un plan de financement. Celui-ci a pour objectif d'obtenir des banques le meilleur taux d'intérêt pour votre prêt immobilier.

S'il est important de connaître le coût prévisionnel total (terrain et construction), il faut également définir le montant auquel vous pouvez prétendre afin d'établir votre budget. Les sommes engagées étant importantes, il vous faudra disposer d'un financement solide en amont de votre projet.

En matière de crédit immobilier, gardez en tête que les banques cherchent à limiter les risques d'impayés. Vous devez donc afficher un profil rassurant et montrer que vous êtes capable de respecter vos engagements sur toute la durée du crédit.

Les banques s'intéressent également à votre projet. Elles veillent à la fiabilité et à la solidité financière du constructeur et préfèrent les sociétés qui ont de l'expérience sur le marché. Elles privilégient les projets bâtis dans le cadre du Contrat de construction d'une maison individuelle (CCMI-loi de 1990), ce qui est



UN APPORT PERSONNEL?

Il est fortement conseillé de disposer d'un apport personnel : votre banque sera à même de vous proposer un prêt à taux préférentiel (à noter que généralement, les banques sont plutôt réticentes à prêter aux personnes qui ne disposent d'aucun apport). En général. le taux d'endettement est plafonné à 33%, toutefois votre banque peut autoriser plus selon votre situation.

Si vous ne disposez pas d'apport, vous avez la possibilité d'accéder au prêt à taux zéro, au prêt Action Logement,...

L'EMPRUNT

Il existe différentes types de prêts, qui dépendent de nombreux facteurs : âge et état de santé des emprunteurs, revenus, type de taux (fixe, variable, révisable):

- · Le prêt immobilier classique, proposé par un établissement bancaire aux personnes qui souhaitent effectuer une opération immobilière.
- · Le **prêt à taux zéro** (PTZ), qui n'est pas un prêt à part entière puisqu'il ne finance qu'une partie du projet. Son montant et ses modalités de remboursement dépendent notamment du montant de l'opération, des ressources et de la composition du ménage.
- · Le **prêt épargne logement**, obtenu à un taux privilégié grâce à un plan d'épargne logement (PEL) ou un compte épargne logement (CEL).
- · Le prêt conventionné d'accession sociale (PAS) accordé par une banque ou un établissement financier ayant passé une convention avec l'État. Il peut financer jusqu'à l'intégralité du coût de la construction et peut donner droit, sous certaines conditions, à l'aide personnalisée au logement (APL).
- · Le prêt action logement (ex 1% logement) propose aux salariés de certaines entreprises du secteur privé des prêts immobiliers à taux réduit pour les aider à financer la construction de leur résidence principale. Ces prêts sont destinés à financer en partie le coût de l'opération, en complément d'un prêt principal ou d'un apport personnel.

ATTENTION AU COÛT DU PROJET!

Gardez à l'esprit que vous allez avoir des intérêts intercalaires à régler. En effet, tout au long de la construction la banque va procéder au déblocage progressif du montant de votre prêt immobilier, en fonction des appels de fonds qui vous seront demandés.

Les intérêts intercalaires correspondent aux frais à rembourser mensuellement à la banque, tant que votre crédit immobilier n'aura pas été débloqué en totalité. A noter que certains établissements proposent de différer ces intérêts, qui sont réintégrés dans le prêt. Soyez également vigilants aux frais annexes liés à votre prêt, qui peuvent varier d'un établissement à l'autre et impacter considérablement le cout total de votre projet:

LES GARANTIES

Exigée par la banque, elle peut prendre la forme d'une hypothèque (acte notarié nécessitant une main levée à la fin du crédit ou en cas de remboursement anticipé, cout moyen d'environ 1,5 % du montant emprunté) ou d'une caution (compter environ 1 % du montant emprunté avec pour certains organismes la possibilité de récupérer une partie des frais en fin de

LES ASSURANCES

L'assurance Décès Invalidité est obligatoire (compter environ 0,30 % du capital emprunté), par contre l'assurance perte d'emploi est facultative (son cout est relativement élevé et sa mise en œuvre est assortie d'un délai de carence de franchise)

LES FRAIS DE DOSSIER

Ils représentent généralement 1 % du capital emprunté, mais sont négociables.

Petit Conseil: gardez une marge de manœuvre financière. Vous pourrez faire face à d'éventuels imprévus. Vous serez également assuré de pouvoir terminer l'ensemble de votre projet puisqu'il vous restera de l'argent pour l'ameublement, l'équipement ou encore l'électroménager.

BANQUES VS COURTIERS

Désormais, les banques ne sont plus les seuls interlocuteurs en matière de prêts immobiliers. Passer par un courtier peut vous permettre de bénéficier des meilleurs taux du marché et représente un gain de temps considérable car cela équivaut à effectuer le tour des

De plus, le courtier étant un apporteur d'affaires pour la banque, il a donc toute l'année accès à des offres « promotionnelles », tant sur les taux que sur les frais annexes.

Enfin, vous bénéficiez d'un accompagnement global (aide sur le montage du financement, rendez-vous avec la banque, complétude des offres de prêt, signature de l'acte authentique chez le notaire).

Pour vous accompagner sur le financement de votre projet de construction, nous pouvons vous mettre en relation avec des partenaires qualifiés.

> FOCUS - Le prêt Achat Revente : Si l'idéal pour les secundo-accédants est de vendre leur bien avant d'en financer un nouveau, il n'est pas toujours possible de procéder dans cet ordre. Il existe une solution, encore peu connue et progressivement adoptée par les banques : le prêt achat-revente.

Ce type de prêt permet de financer votre nouvel achat en atten-

Pour cela, l'établissement prêteur va racheter votre crédit en cours et le combiner à votre nouvel emprunt. Pour être certain que vous ne risquez pas de dépasser les fameux 33 % d'endettement, la banque vous fournit une avance d'environ 80 % du montant estimé de votre bien.

Et vous disposez d'un délai variant de 24 à 36 mois pour vendre

EXEMPLE

Vous convoitez un bien à 260.000€ Votre logement actuel est estimé à 200 000 €, dont le capital restant dû est de 80.000€ Vos revenus mensuels s'élèvent à 3800 € par mois. VOUS DISPOSEZ ALORS D'UNE AVANCE DE

200 000 x 80 %

=160 000 €.

MONTANT DU NOUVEAU CRÉDIT 260 000 € + 80 000 € (capital restant dû)

- + 2000 € (indemnités de remboursement anticipé)
- 160 000 €(avance)

= 182 000 €

Ce type de prêt peut-être plus avantageux qu'un prêt relais classique qui, lui, déduit le montant du capital restant dû de l'avance. Si l'on reprend notre exemple, vous n'auriez alors droit qu'à un relais de 200 000 x 80 % - 80 000 = 80 000 euros. Au lieu des 160 000 euros prévu dans le prêt achat-revente



ÉTAPE 2: Construire votre projet I F TFRRAIN

TROUVER LE TERRAIN PARFAIT : 7 POINTS À PRENDRE EN COMPTE

1. LES TYPES DE TERRAIN

Il existe différents types de terrain : le terrain en lotissement (terrain « lotis ») et le terrain hors lotissement (terrain « isolé » ou « diffus »). Un terrain lotis est obligatoirement vendu borné et viabilisé et des règles de construction viendront limiter la conception architecturale. Pour un terrain isolé, la viabilisation n'est pas toujours garantie et, à défaut, vous devrez le faire borner et viabiliser par vous-même, ce qui entraîne des coûts supplémentaires. N'oubliez pas également qu'un plan altimétrique du terrain est nécessaire pour le constructeur. Par ailleurs, la liberté de construction et d'architecture est plus grande pour un terrain isolé. Un terrain peut également être dénommé « à bâtir » si le vendeur garantit sa constructibilité (légalement constructible, suffisamment grand et viabilisé).

2. L'EMPLACEMENT DU TERRAIN

L'emplacement du terrain joue sur la vie quotidienne. L'environnement et le climat, le cadre résidentiel, urbain ou rural, la proximité des transports, écoles, commerces, du lieu de travail, ou encore de la nature, faciliteront certaines activités plutôt que d'autres. Il est indispensable de bien anticiper ces paramètres en fonction de votre style de vie.

3. LA SUPERFICIE DU TERRAIN

Bien qu'un terrain lotis soit toujours vendu borné et que sa taille aura déjà été mesurée légalement par un géomètre-expert*, ce n'est pas toujours le cas pour un terrain isolé. Attention donc de s'assurer de bien obtenir le certificat de bornage établi par un géomètre-expert, ou à défaut, le faire réaliser. Seul l'avis d'un géomètre-expert a valeur légale pour garantir les délimitations d'un terrain. En cas d'assainissement autonome (épandage, micro-station d'épuration, phytoépuration, etc.), vérifiez que le terrain s'y prête et que sa superficie soit suffisante pour accueillir l'installation.

4. L'ORIENTATION DU TERRAIN

L'orientation par rapport au soleil a une grande importance sur les coûts d'entretien, en particulier pour le chauffage. La Maison de Cèdre saura tirer profit des avantages d'un terrain (exposition au sud, menuiseries orientées vers le soleil, etc.) et en minimiser ses limites (pièces de services peu vitrées au nord, isolation thermique renforcée, etc.) pour améliorer votre confort et réduire vos factures.

5. LA CONFIGURATION DU TERRAIN

La configuration particulière d'un terrain peut être à la fois source d'avantages ou de problèmes, à la fois pour son utilisation et lors de la construction. Des terrains pentus ou exigus peuvent être source de coûts supplémentaires à cause d'accès ou manœuvres difficiles de véhicules, de besoins de remblais ou terrassement. En outre, certains terrains peuvent présenter des vis-à-vis, limitations de construction particulières ou servitudes à l'égard d'autres terrains, environnements protégés, etc. Attention donc de bien consulter le Plan Local d'Urbanisme ou le Règlement National d'Urbanisme (selon votre région) avant de vous engager.

6. LA NATURE DU SOL

Commandez une étude de sol, elle est obligatoire pour la signature du contrat et permet de déterminé les fondations de la maison grâce au rapport de l'étude. Les fondations seront différentes selon la nature du sol: rocheux, sablonneux, argileux, etc...

7. LES RISQUES LIÉS À CERTAINS TERRAINS

Certains terrains peuvent présenter des risques particuliers: zones inondables, risque de glissements de terrains, couloirs d'avalanches, etc. qui nécessitent des aménagements spécifiques. Attention également aux terrains en zone Natura 2000, ABF (Architectes des Bâtiments de France) ou encore PPRNP (Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles), qui peuvent imposer des contraintes architecturales et techniques.

*Il faut différencier géomètre et géomètre-expert. Le premier a la capacité d'établir des plans altimétriques, plans d'assainissements, propositions de voies, etc. Le second a les mêmes pouvoirs mais il est le seul à avoir l'autorité pour borner un terrain.

ACHETER LE TERRAIN PARFAIT : LES ÉTAPES À SUIVRE...

L'OFFRE D'ACHAT ORALE

Appelée également promesse d'achat ou offre de prix. l'offre d'achat orale n'est pas obligatoire et ne vous engage ni vous, ni le vendeur. Son intérêt est d'accélérer le processus de vente et d'écarter d'autres acquéreurs potentiels.

L'AVANT-CONTRAT DE VENTE

La vente d'un terrain passe d'abord par la signature d'un avant-contrat de vente, sous la forme d'une promesse de vente ou d'un compromis de vente, dans lesquels sont définies les conditions de la vente. le prix et les clauses suspensives. Il est recommandé de se faire assister par un notaire pour la préparation de l'avant-contrat car il a l'obligation d'informer les deux parties de leurs droits et obligations, mais il doit également avoir un rôle de conseiller.



LA PROMESSE DE VENTE

ou promesse unilatérale de vente

Ici, c'est le vendeur qui s'engage : il ne peut donc plus renoncer à la vente, ni la proposer à un autre acheteur. Vous disposez alors d'un délai d'option d'une durée limitée, généralement deux à trois mois. Si vous acceptez la promesse, vous marquez votre accord en versant un acompte appelé aussi indemnité d'immobilisation de l'ordre de 10 % du prix de vente.

Si au terme du délai d'option vous renoncez, le vendeur est en droit de conserver l'acompte versé pour cause de dédommagement. Pour être valable, la promesse de vente doit être enregistrée auprès des impôts. C'est à l'acquéreur de prendre en charge les droits d'enregistrement qui s'élèvent à 125 €.

LE COMPROMIS DE VENTE

ou promesse synallagmatique de vente

Le compromis de vente engage définitivement le vendeur à vendre le terrain à un prix défini à l'acquéreur qui s'engage à l'acheter. Il fixe la totalité des modalités et formalités de la vente finale.

Les parties, avec l'aide d'un notaire, doivent alors fixer:

- Le prix du terrain établi d'un commun accord;
- L'accord des parties;
- · Les conditions générales et particulières de ventes;
- · Les éventuelles conditions suspensives auxquelles sera soumis le compromis de vente;
- · La date de la signature de l'acte définitif de vente.

Le compromis est un document non obligatoire mais indispensable. Un dépôt de garantie de l'ordre de 5 à 10% du prix de vente est généralement versé au vendeur.

LA SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE

Ce contrat doit être signé chez un notaire qui authentifie l'acte. Son rôle est alors de lever l'hypothèque, de purger les droits de préemption, de calculer les frais et taxes dues à l'administration, d'assurer la publicité foncière, d'informer le cadastre, de prendre l'hypothèque pour l'établissement prêteur de l'acheteur, et d'une façon générale, d'assurer vis-à-vis des différentes parties le respect de toutes les obligations légales et

Le choix du notaire est laissé aux 2 parties :

ce peut être le notaire de l'une des parties ou les notaires des 2 parties.

Dans le deuxième cas, les frais de notaire sont divisés entre eux (et non pas multipliés par 2).

Après signature de l'acte de vente, le notaire procédera à toutes les formalités nécessaires pour authentifier l'acte. Il est tenu de conserver l'original de l'acte de vente pendant 100 ans.

LE PAIEMENT ET LES FRAIS

Le notaire, le jour de la signature de l'acte de vente, procède à l'encaissement :

- Du montant de la vente (versement de votre apport + versement de l'apport de l'établissement prêteur);
- Des droits de mutation (droits d'enregistrement) : taxes liées au changement de propriétaire et versées à l'état et aux collectivités territoriales;
- Une provision pour frais de mutation qu'il a payé (ou va payer) pour obtenir les documents nécessaires à la vente (relevé cadastral, etc.);
- · Des émoluments (la rémunération du notaire) : elle est fixée par l'administration en fonction du prix du bien vendu.

Le vendeur sera réellement payé par le notaire quand toutes les formalités auront été accomplies.

A noter: pour un terrain situé dans un lotissement, les équipements collectifs de réseaux et distributions doivent être achevés avant la vente légale du terrain, sauf si le lotisseur dispose d'une garantie justifiant l'achèvement prochain des raccordements.

ÉTAPE 3: Conception de votre maison

RÉALISATION DES PLANS

La réalisation des plans d'aménagement de votre future maison est l'une des étapes les plus passionnantes dans le projet de construction.

Les plans vous permettent de vous projeter dans votre future maison et de concevoir les espaces en fonction de votre mode de vie.

La configuration ainsi que l'agencement de votre maison peut vous paraître complexe, voici quelques conseils pour vous accompagner.

QUELQUES RÈGLES À

RESPECTER...

Pour réaliser votre projet, il est essentiel de prendre connaissance du plan local d'urbanisme (PLU) du lieu de la construction. Ce document indique les règles architecturales en vigueur. Vous pouvez vous le procurez en mairie ou sur le site internet de celle-ci. On y retrouve notamment plusieurs grands principes à respecter:

- · les accès et la voirie;
- · la desserte des réseaux (eaux usées, eaux pluviales mais également EDF, Télécom, eau potable);
- · les retraits et alignements aux emprises publiques (implantation de la maison par rapport au domaine
- · la limite séparative de voisinage (implantation de la maison par rapport aux parcelles mitoyennes);
- · l'aspect extérieur de la maison;
- · l'espace libre et les plantations.

À savoir:

si votre future maison fait plus de 150 m² de superficie habitable, vous devrez faire appel à un architecte, en plus de l'expertise de La Maison de Cèdre (loi CAP).

Prendre en compte ces réglementations est obligatoire et parfois contraignant, mais elles vous permettent également un gain de temps pour l'étape suivante: le dépôt du permis de construire et son acceptation.

COMMENT AGENCER LES

PIÈCES DE SA FUTURE

MAISON?

Lorsque vous élaborez votre plan, imaginez le pièce par pièce pour ne pas perdre de vue l'essentiel: sa fonctionnalité.

Selon votre mode de vie vous organiserez vos espaces pour qu'ils répondent au mieux à vos attentes. L'essentiel étant d'agencer les volumes pièce par pièce, et les unes avec les autres pour garantir une optimisation de l'espace.

Voici quelques idées pour un agencement harmonieux des espaces tout en fluidifiant la circulation entre les pièces:

- · La cuisine proche du séjour/salle à manger et de la terrasse. Une pièce de vie spacieuse vous permettra un agencement plus libre.
- · Pour un confort au quotidien, l'espace jour distinct de l'espace nuit (zone publique / zone privée). Favorisez l'espace nuit au Nord qui nécessitera moins de lumière, et les pièces de jour au Sud.
- · Les sanitaires entre la partie jour et la partie nuit, ainsi ils pourront être utilisés par vos invités sans nuire à votre intimité (zone publique / zone privée).
- · Si votre future maison dispose d'un étage, les chambres d'enfants au-dessus de celle des parents pour garder une ambiance sereine dans l'espace de
- · Une chambre d'amis proche de l'entrée.

SANS OUBLIER LES

ÉCONOMIES GRATUITES

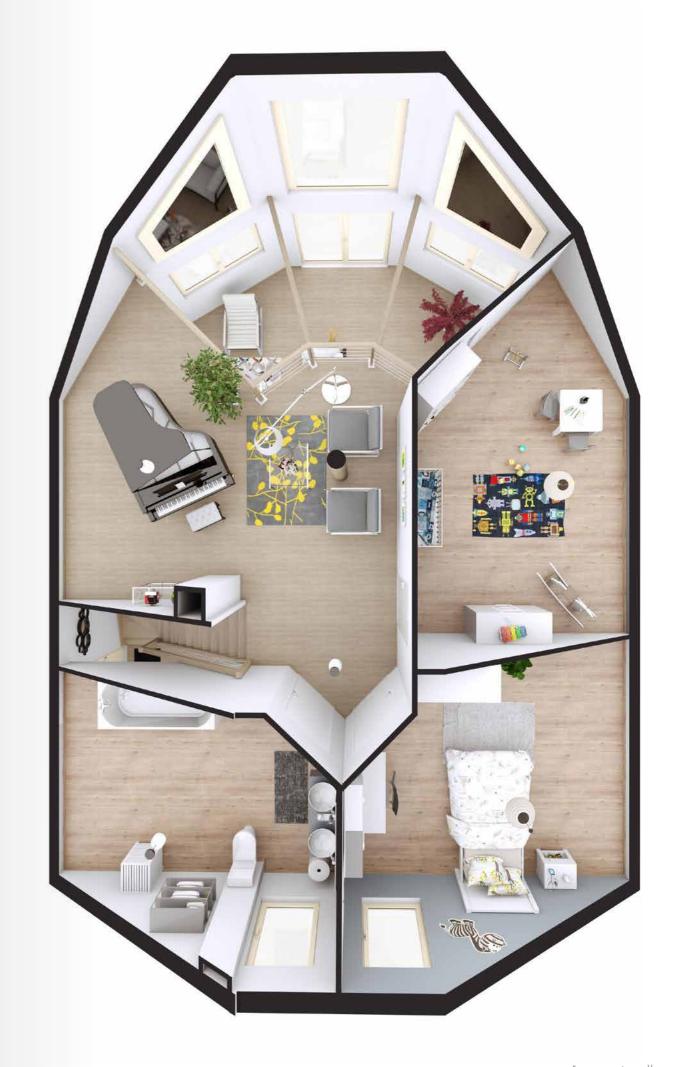
ÉNERGÉTIQUES!

Côté sud, privilégiez les lieux de vie tels que le salon, la salle à manger,... pour qu'ils accumulent un maximum de lumière et de chaleur naturelle.

En général on ne chauffe pas trop les chambres, d'où leur orientation plutôt au Nord ou au Nord-Est. (précepte du Feng Shui).

L'entrée, le hall, le garage, la buanderie,... seront plutôt à placer au Nord. Ces pièces ne nécessitent pas autant de chaleur que les pièces de vie où nous passons le plus de temps.

Une fois les plans validés, nous pouvons passer à l'élaboration du permis de construire!



ÉTAPE 3: Conception de votre maison

CHOIX DE L'ÉNERGIE

Avant de choisir les équipements qui serviront à vous chauffer, à chauffer votre eau et à ventiler votre habitat, il est essentiel d'estimer la consommation énergétique de votre future maison.

Afin de vous garantir un confort optimal et une performance égale voire supérieure à la RT2012, La Maison de Cèdre réalise toujours une étude thermique préalable pour tester votre projet.

QU'EST-CE QU'UNE ÉTUDE THERMIQUE?

L'étude thermique permet de contrôler trois points exigés par la réglementation thermique actuelle «RT2012 »:

- · le Besoin Bioclimatique (Bbio) : c'est un coefficient qui représente l'efficacité énergétique du bâti de votre projet, il doit être inférieur à une valeur maximale en fonction du type d'habitat, de sa localisation géographique et de son altitude;
- · la Consommation Énergétique Primaire (CEP) : c'est un coefficient qui représente la consommation conventionnelle d'énergie primaire, il doit être inférieur à une valeur maximale en fonction des usages des équipements (chauffage, eau chaude, ventilation...);
- · la Température Intérieure de Confort (TIC): cette donnée représente la température intérieure conventionnelle pour un confort en été sans recourir à un système de refroidissement.

L'étude thermique est incontournable car une attestation de prise en compte de la RT2012 est demandée lors de la demande de permis de construire et à l'achèvement des travaux.

COMMENT SE DEROULE L'ÉTUDE THERMIQUE À LA MAISON DE CÈDRE?

Avant le dépôt de permis de construire, notre bureau d'études thermiques commence par mener une première version du calcul thermique de votre projet en suivant la configuration « de base », utilisée dans la majorité des projets, et comprenant :

- · Pour vous chauffer : un poêle à granulés avec un complément électrique;
- · Pour chauffer l'eau : un chauffe-eau thermodynamique;
- Pour ventiler la maison : une VMC simple flux.

Si cela n'est pas suffisant pour obtenir un résultat correct, notre technicien thermique vous conseillera dans une deuxième version l'installation d'une VMC double flux. La VMC double flux permet de récupérer 90 % des calories par rapport à une VMC simple flux. Le renouvellement d'air est beaucoup plus important et donc plus hygiénique. C'est une solution performante pour la RT2012.

Enfin dans une troisième version le bureau d'études thermiques peut conseiller l'installation d'une pompe à chaleur air/eau, qui vous permettra de chauffer à la fois votre maison et votre eau, couplée à une VMC simple flux.

Le choix des équipements validé, l'ingénieur rédige un Récapitulatif Standardisé d'Étude Thermique



(RSET). C'est le fichier de calcul issu du calcul thermique RT2012 de votre projet. Ce fichier est indispensable à l'édition de vos attestations de prise en compte de la RT2012 à l'étape du permis de construire (en version simplifiée), et à l'étape de la fin de travaux (en version complète).

Lorsque le chantier est terminé, un organisme extérieur est en charge de contrôler différents points dont :

- · L'étanchéité à l'air;
- · La cohérence entre le chantier et l'étude thermique. Si tout est en ordre, il délivre l'attestation finale qui est à remettre en mairie.

QUELS SONT LES AVANTAGES DU POÊLE À GRANULÉS?

Facile à installer et à utiliser, le poêle à granulés permet de diviser vos factures de chauffage par deux, et ce pour un investissement abordable.

Le bois est l'énergie la moins chère du marché. Aussi appelé poêle à pellets, le poêle à granulés s'inscrit donc comme une solution de chauffage au bois économe, pratique et performante.

Le plus de cette solution: profiter d'une agréable flamme. Confort et bien-être garantis!

ET SI VOUS FAISIEZ LE CHOIX DE LA POMPE À CHALEUR AIR/EAU?

Comme indiqué précédemment, la pompe à chaleur air/eau permet d'assurer à la fois le chauffage et la production d'eau chaude de votre maison.

Le fonctionnement est simple et efficace:

la pompe à chaleur puise les calories de l'air extérieur pour les injecter dans le circuit de chauffage central et d'eau chaude. En utilisant l'air comme source d'énergie, la pompe à chaleur bénéficie d'une ressource énergétique inépuisable et gratuite.

C'est un système performant et économe qui vous permet de diviser vos factures de chauffage par 3 et d'amortir rapidement l'achat de la pompe, qui reste un coût important.



ÉTAPE 4: Permis de construire Constitution et dépôt de dossier

Pour construire votre maison en toute légalité, l'obtention du permis de construire est obligatoire. Cette étape, essentielle à la réalisation de votre future maison, permet de vérifier la construction avant le début des travaux sur différents aspects : urbain, environnemental et hygiénique.

QU'EST-CE QU'UN PERMIS DE CONSTRUIRE ?

Le permis de construire est un document administratif obligatoire qui permet à l'administration de vérifier que votre future maison respecte bien les normes fixées, qu'elle convient bien à la zone (au terrain) qui l'accueillera. Le but est de vérifier le respect des règles d'urbanisme en vigueur (PLU), dans la commune où se situera le chantier.

Le permis de construire concerne toute nouvelle construction de plus de 20 m². Il permet d'établir les taxes exigibles liées à la surface de votre future maison. Une étude thermique réglementaire respectant la réglementation thermique 2012 est exigée au dépôt du dossier.

COMMENT CONSTITUER UN DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS ?

Le dossier de permis de construire est un ensemble de pièces graphiques et administratives. En plus d'un cerfa, ce type de dossier doit comporter les pièces suivantes:

- Un plan de situation du terrain : il permet d'identifier les règles d'urbanisme applicables.
- Un plan de masse de la construction: ce plan fait apparaître la future construction sur le terrain, les dimensions et implantations du projet y figurent, ainsi que l'emplacement prévu pour le raccordement aux réseaux, les arbres existants ou ceux qui seront abattus.
- Un plan de coupe du terrain et de la construction : avant et après les travaux, ce plan montre le profil du terrain, il indique le volume extérieur des constructions et leurs implantations par rapport au

profil du terrain.

- Une notice descriptive: elle présente le projet dans sa globalité, la configuration du terrain, les matériaux et coloris prévus pour la construction.
- Un plan de façades et des toitures : ils permettent d'apprécier l'aspect extérieur de la construction ainsi que ses hauteurs.
- Une modélisation 3D du projet dans son environnement: elle permet à l'administration d'avoir une vision précise du projet visible depuis l'espace public.
- Une photographie situant le terrain dans son environnement proche, avec ce qui l'entoure.
- Une photographie situant le terrain dans l'environnement lointain: elle présente l'environnement du projet, la rue et les constructions avoisinantes si elles existent.
- Des pièces complémentaires peuvent venir s'ajouter à votre dossier suivant les caractéristiques de la construction et la localisation de votre projet.

QUEL EST LE DÉLAI POUR OBTENIR UN PERMIS DE CONSTRUIRE?

Suite au dépôt de votre dossier en mairie, vous allez recevoir un récépissé indiquant le début de l'étude de votre dossier. Ce récépissé vous donne également plusieurs informations importantes :

- la date à laquelle le permis de construire sera tacitement accepté (si vous n'avez aucune réponse l'administration entre temps);
- une précision indiquant que la mairie a un mois pour vous demander des documents manquants ou complémentaires. Dans ce cas, vous devrez les fournir sous un délai de trois mois.

Le délai d'instruction du permis de construire est de 2 mois minimum, mais ce délai peut être rallongé en cas de demande de pièces complémentaires. Le délai est supérieur si votre terrain se situe en zone ABF ou PPR (3 à 6 mois), car une enquête liée à l'environnement ou à des monuments historiques est nécessaire.

PERMIS DE CONSTRUIRE ACCEPTÉ!

L'acceptation du permis de construire par la mairie prend la forme d'un arrêté municipal qui vous sera envoyé par lettre recommandée avec avis de réception, ou par e-mail.

Une fois l'autorisation reçue, vous devrez afficher un panneau de chantier La Maison de Cèdre sur votre terrain, visible depuis la voie publique. Celui-ci regroupe toutes les informations légales liées à votre future maison.

A partir de là, un délai de deux mois est appliqué afin que toute personne tierce (un voisin, par exemple) puissent contester la construction dans le cas où celle-ci leur porte préjudice.

En parallèle, la mairie doit également afficher votre permis de construire dans les 8 jours qui suivent la notification d'acceptation. Le panneau d'affichage sera retiré lorsque les travaux seront terminés.

Le permis de construire a une durée de validité de 3 ans à compter de sa délivrance.



QU'EST-CE QUE LA CONTESTATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE ?

Il se peut qu'un tiers souhaite contester la validité de votre permis de construire. Celui-ci est dans l'obligation de prouver que le projet a un impact négatif sur ses conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son logement. Il doit ensuite en notifier à la mairie par lettre recommandée avec avis de réception, puis le titulaire du permis de construire (c'est-à-dire à vous), également par courrier recommandé avec avis de réception sous 15 jours.

QU'EST-CE QUE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT ET COMMENT LA CALCULER ?

La taxe d'aménagement est une taxe due par toute personne entreprenant une construction, un aménagement, une reconstruction ou un agrandissement, dès lors que cette opération est soumise à autorisation. La taxe d'aménagement a été créée en 2012 et remplace la taxe locale d'équipement (TLE).

Pour votre future maison, vous devrez remplir une « déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions » lors du dépôt du permis de construire. La mairie la transmettra ensuite aux services en charge de l'urbanisme dans votre département pour qu'ils puissent établir la taxe et vous la réclamer.

La surface taxable correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieur à 1,80 mètres, calculés à partir du mur intérieur des façades. Il faut en déduire l'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur et les trémies des escaliers. Une fois la surface de construction calculée, il faut la multiplier à une valeur forfaitaire.

CALCUL

Pour les constructions déclarées en 2019, elle est de :

- 854€/m² en Île-de-France
- · 753 €/m2 partout ailleurs en France

La taxe est composée de 3 parts : communale, départementale et régionale.

Chaque part à son propre taux fixé:

- le taux de la part communale se situe entre 1% et 5%
- le taux de la part départementale est unique et ne peut pas dépasser 2,5%,
- pour la part régionale, le taux ne peut pas excéder 1%.

Le calcul s'effectue pour la part communale, départementale et régionale (si concerné). Le montant de la taxe est établi par la direction département des territoires (DDT), qui vous en informera par lettre simple, dès vérification du calcul et au plus tard 6 mois après le fait générateur de la taxe.

La taxe doit être payée en 2 fractions égales après la délivrance du permis de construire :

- · au 12^e mois pour la 1^e échéance,
- puis au 24^e mois pour la 2nd échéance.

Si son montant est inférieur à 1 500 €, elle doit être payée en une seule fois. ◆

ÉTAPE 4 : *CCMI*TOUT SAVOIR SUR LE CCMI

La construction d'une maison, c'est le projet d'une vie. Choisir La Maison de Cèdre pour vous accompagner dans ce projet, c'est protéger votre construction par les meilleures garanties qu'offre le Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI).



QU'EST-CE QUE LE CCMI?

Le Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI) est un contrat de construction imposé et encadré depuis décembre 1990 par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Ce contrat engage le constructeur à respecter un ensemble de garanties protégeant l'acquéreur en cas de dommage éventuel. Cela oblige également le constructeur à livrer une construction conforme aux termes du contrat, avec le détail précis des travaux compris et non compris dans le prix (notice descriptive).

QUELLES SONT LES

MENTIONS OBLIGATOIRES

DU CCMI?

Afin d'être valide juridiquement, le contrat doit être établi à l'écrit et mentionner un certain nombre d'éléments obligatoires :

- Les informations relatives au terrain:
 situation, références cadastrales, superficie, titre de propriété;
- Le coût total de la construction précisant :
 - · Le prix convenu qui est forfaitaire et définitif.
 - Le montant des travaux dont vous vous réservez l'exécution.
 - Les modalités de règlement en fonction de l'état d'avancement des travaux.
 - L'indication de la possibilité du maître d'ouvrage de se faire assister par un professionnel du bâtiment lors de la réception.
 - · Les différentes garanties
 - Le descriptif technique de la construction comportant tous les travaux d'adaptation au sol, les modalités de raccordement aux réseaux divers (eau, électricité, gaz de ville...) ainsi que tous les travaux d'implantation.
 - La date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et les pénalités en cas de retard dans la livraison.

Une fois le contrat signé, il vous est transmis par courrier recommandé et vous disposez d'un délai de 10 jours pour vous rétracter, avec remboursement de toutes les sommes versées lors de la signature.

QUELLES SONT LES GARANTIES DU CCMI?

LA GARANTIE DE REMBOURSEMENT

La Maison de Cèdre garantit le remboursement des sommes versées avant l'ouverture du chantier dans les cas suivants :

- Lorsque le contrat ne peut pas être exécuté faute de réalisation des conditions suspensives dans les délais prévus.
- Lorsque le maître d'ouvrage (le client) exerce sa faculté de rétractation (délai de 10 jours).

La garantie de remboursement est souscrite par nos soins et l'attestation vous est adressée immédiatement après la signature du CCMI (ce document sera à transmettre à l'établissement bancaire en charge du financement de votre projet). Elle prend fin à la date d'ouverture du chantier.

LA GARANTIE DE LIVRAISON À PRIX ET DÉLAIS CONVENUS

La garantie de livraison vous protège de toute mauvaise surprise. Elle vous garantit des risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux. Cette garantie nous engage à achever votre chantier dans les délais prévus dans votre CCMI.

La garantie de livraison prend effet à partir de la date d'ouverture du chantier et se termine lorsque la réception des travaux est consignée.

Elle est souscrite par nos soins et l'attestation vous est adressée à la levée des clauses suspensives (et sera à transmettre à l'établissement bancaire en charge du financement de votre projet).

L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

La Maison de Cèdre accomplit les démarches et formalités nécessaires à l'obtention de l'assurance dommages-ouvrage qui est obligatoire et prévu dans le CCMI.

Cette assurance couvre le financement des travaux de réparation des désordres couverts par la garantie décennale obligatoire (solidité et destination de l'ouvrage). La garantie décennale couvre pendant 10 ans à compter de la date de réception des travaux, les dommages ou malfaçons affectant la solidité de la construction.

Elle est souscrite par nos soins et l'attestation vous est adressée à la levée des clauses suspensives (et sera à transmettre à l'établissement bancaire en charge du financement de votre projet).

Une attestation nominative vous est adressée après la réception de votre maison.

LES GARANTIES APRÈS LA CONSTRUCTION

Une fois la maison réceptionnée, vous bénéficiez de trois garanties légales :

· La garantie de parfait achèvement.

D'une durée d'un an, elle couvre les désordres apparents signalés lors de la réception ainsi que ceux révélés dans l'année qui suit la réception.

· La garantie de bon fonctionnement.

D'une durée de deux ans, elle couvre les désordres affectant le fonctionnement des éléments d'équipement dissociables du bâtiment (volets, radiateurs, sanitaires, entre autres exemples).

· La garantie décennale.

D'une durée de dix ans, elle couvre les dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination.

QUELLES SONT LES

CONDITIONS SUSPENSIVES

DU CCMI?

Préalablement au démarrage des travaux, un certain nombre de pièces doivent être obtenues dans un délai de 9 à 12 mois suivant la signature du contrat, communément appelées les conditions suspensives. Si elles ne sont pas fournies dans les délais fixés, le contrat sera considéré comme n'ayant jamais existé.

Le CCMI contient 5 conditions suspensives:

- L'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives.
- · L'obtention des prêts.
- L'acquisition par le maître d'ouvrage de la propriété du terrain ou des droits réels lui permettant de construire.
- L'obtention de la garantie de livraison à prix et délais convenus.
- · L'obtention de l'assurance dommages-ouvrage.

Les travaux devront débuter dans les 3 mois qui suivent la réalisation de ces conditions suspensives.



QU'EST-CE QUE L'INDICE BT01?

L'indice BT01 est la référence officielle pour la révision des prix dans les contrats de construction de maisons individuelles. En raison de la durée liée à la levée des clauses suspensives, il est possible que les prix varient entre la date de signature du contrat et celle du démarrage des travaux.

C'est alors qu'intervient l'indice BT01 communiqué chaque mois par l'Insee et publié au Journal Officiel. (art. L.231-11 et L.261-11-1 du code de la construction)

Le prix défini dans votre CCMI sera actualisé d'après la variation de l'indice BT01 entre la date de la signature du contrat et la plus tardive des deux dates suivantes :

- obtention de votre permis de construire + 1 mois
- · validation de votre offre de prêt + 1 mois (en l'absence de prêt, fourniture d'une attestation d'un tiers mentionnant les encours disponibles)

Cette variation vous sera facturée une fois toutes les conditions suspensives réalisées et avant le démarrage des travaux. Gardez à l'esprit que plus vite les conditions suspensives sont levées, moins le montant du BT01 sera élevé. Et inversement...



QUELLES SONT LES

MODALITÉS DE RÉGLEMENT ?

Les appels de fonds seront échelonnés au fur et à mesure de l'avancement des travaux, et réalisés comme suit:

Pour un clés en main

À RÉGLER VOUS AUREZ PAYÉ

5 % à la signature

25 % 20 % à l'achèvement des fondations

40 % 15 % à l'achèvement des murs

60 % 20 % à la mise hors eau

15 % à la mise hors air

20 % à l'achèvement des prestations 95 %

100 % 5 % à la réception

Le solde sera réglé lors de la levée des réserves.

Les appels de fonds seront à régler sous 15 jours, d'où l'importance de les transmettre à réception dûment validés par vos soins à votre établissement bancaire.

À noter : le coût de l'assurance Dommages-ouvrage, spécifié dans votre CCMI, sera également à régler à la signature du contrat mais ne sera remis à l'encaissement qu'une fois toutes les conditions suspensives réalisées.



Pour la réalisation de votre contrat de construction, les documents à fournir à Maison de Cèdre à réception :

- · récépissé de dépôt du Permis de Construire
- · demande de pièces complémentaires pour le Permis de Construire
- · accord de Permis de Construire
- promesse de vente pour le terrain
- offres de prêt signées
- titre de propriété du terrain (attestation du notaire) •

CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

DÉFINITION DE L'OPÉRATION

1-1 OBJET DU CONTRAT

Par le présent contrat de construction, la personne ci-après dénommée constructeur se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements pour le compte du client dont le nom figure aux conditions particulières et appelé ci-après le maître de l'ouvrage.

1-2 RAPPEL DE LA LÉGISLATION

Avant la signature du contrat de construction, le constructeur a communiqué au maître de l'ouvrage l'ensemble des informations pré-contractuelles visées aux articles I 111-1 et suivants du code de la consommation tels qu'ils résultent de la loi n°2014-344 du 17 mars 2014.

Le présent contrat est régi par les textes légaux et réglementaires, notamment les articles L.231 à L.231-13 du Code de la construction et de l'habitation tels qu'ils résultent de la loi n°90-1129 du 19 décembre 1990.

1-3 DÉFINITION DE L'OUVRAGE

La construction projetée est conforme aux règles de construction prescrites par le Code de la construction et de l'habitation, notamment de son livre 1er, à celles prescrites par le Code de l'urbanisme et par la réglementation parasismique et plus généralement aux règles de l'art et est définie par les documents suivants annexés au présent contrat :

- · le plan de la construction à édifier, comportant les travaux d'adaptation au sol, les coupes et élévations, les cotes utiles et l'indication des surfaces de chacune des pièces, des dégagements et des dépendances. Le plan comporte en outre les raccordements aux réseaux divers précisés par la notice descriptive ci-jointe et les éléments d'équipement intérieur et extérieur qui sont indispensables à l'implantation, à l'utilisation et à l'habitation de l'immeuble. Un dessin d'une perspective de l'immeuble est joint au plan. Ce plan est daté et signé par les parties.
- · la notice descriptive conforme au modèle type agréé par arrêté ministériel donnant les caractéristiques techniques tant de l'immeuble lui-même que des travaux d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble

La notice fait entre ces éléments la distinction prévue à l'article L.231-2 d selon que ces éléments sont compris dans le prix convenu (travaux à la charge du constructeur) ou non compris dans le prix (travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution)

La notice mentionne les raccordements de l'immeuble à l'égout ou à l'assainissement individuel et aux distributions assurées par les services publics, notamment aux distributions d'eau, de gaz, d'électricité ou de chauffage en distinguant ceux qui sont inclus dans le prix et ceux qui sont à la charge du maître de l'ouvrage.

Elle porte, de la main du maître de l'ouvrage, une mention signée par laquelle il accepte le coût des travaux à sa charge qui ne sont pas compris dans le prix convenu et en précise le montant taxes comprises.

1-4 DESCRIPTION DU TERRAIN

La construction désignée aux conditions particulières du présent contrat sera édifiée conformément à la notice descriptive et aux plans ci-dessus mentionnés sur le terrain dont le maître de l'ouvrage est soit propriétaire, soit bénéficiaire de droits réels lui permettant de construire ou qu'il atteste être en voie d'acquérir.

Le maître de l'ouvrage doit fournir au constructeur sous sa responsabilité tous renseignements concernant le terrain et notamment:

- · certificat d'urbanisme;
- · tous les documents approuvés du lotissement (déclaration préalable ou permis d'aménager règlement et cahier des charges du lotissement) :
- · certificat d'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement ou des équipements du lot visés à l'article R.442-18 du Code de l'urbanisme ;
- · plan de situation :
- · plan de bornage réalisé par un géomètre-expert indiquant les courbes de niveau et les cotes NGF;
- · servitudes et viabilité;
- · tous éléments en sa possession constitutifs d'une étude de sol plans de bâtiments existants - permis de démolir.

Il répondra seul à l'égard des tiers de son droit de construire

RÉALISATION DES TRAVALIX

2-1 DÉMARCHES ET FORMALITÉS ADMINISTRATIVES

2-1-1 Demande de prêts

Le constructeur fournit, avec les documents remis par le maître de l'ouvrage les éléments techniques nécessaires à la demande de prêt.

Le maître de l'ouvrage fait son affaire personnelle de l'obtention des prêts, la participation et la responsabilité du constructeur étant limitées aux documents techniques qu'il serait amené à lui fournir en vue de l'obtention du ou des prêts.

2-1-2 Demande de permis de construire

Le maître de l'ouvrage constitue par les présentes le constructeur mandataire pour l'accomplissement des démarches et formalités nécessaires à l'obtention du permis de construire

A cet effet, le maître de l'ouvrage lui communiquera les documents visés à l'article 1-4. Le constructeur constitue en autant d'exemplaires qu'il en est besoin le dossier de demande de permis de construire et le dépose, après signature par le maître de l'ouvrage et dès que tous les préalables administratifs relatifs au terrain sont réunis, auprès de l'autorité compétente dans le délai fixé aux conditions particulières.

2-2 TRAVAUX RÉSERVES

Les travaux visés à la notice descriptive qui ne sont pas compris dans le prix convenu peuvent être exécutés par le constructeur au coût de leur évaluation à la demande expresse du maître de l'ouvrage dans les quatre mois de la signature du contrat, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Passé ce délai de quatre mois, le constructeur pourra en refuser l'exécution.

2-3 RÉALISATION

Le constructeur fera réaliser sous son entière responsabilité les travaux compris dans le prix convenu

Le constructeur assume l'entière responsabilité de la coordination des travaux et se réserve d'interdire l'accès au chantier à toute personne étrangère à son personnel ou à celui des réalisateurs désignés par lui.

Le maître de l'ouvrage pourra demander au constructeur une visite de chantier préalablement à chaque échéance des paiements et à la réception des travaux

2-4 MODIFICATIONS

Les plans et la notice descriptive acceptés par les parties sont considérés comme

Toute modification, tant au niveau du plan que de la notice, faite à la demande du maître de l'ouvrage et acceptée par le constructeur, devra faire l'objet d'un avenant signé par les parties.

2-5 FORMALITÉS COMMENCEMENT DES TRAVAUX

Les travaux ne pourront recevoir aucun début d'exécution avant que le maître de l'ouvrage n'ait effectué le versement des sommes prévues à l'article 3-3 et fait parvenir au constructeur les éléments suivants dès qu'ils seront en sa possession.

- · obtention éventuelle du permis de démolir;
- · attestation de propriété du terrain ou de droits réels permettant de construire ;
- autorisation de construire,
- · attestation de police dommages ouvrage ou note de couverture ;
- · arrêté d'alignement, documents d'arpentage d'un géomètre expert si nécessaire ;
- attestation notariée de signature des actes de prêts, copie des actes de prêts ou engagement de paiement comptant :
- · tous autres documents et autorisations nécessaires.

D'autre part, les travaux ne pourront recevoir aucun début d'exécution avant que le maître de l'ouvrage n'ait fait exécuter tous les travaux préalables au démarrage du chantier et dont le maître de l'ouvrage n'a pas demandé l'exécution au constructeur Il s'agit notamment

· du bornage du terrain;

- · de l'alimentation en eau et en électricité du chantier, l'imputation du coût de ces fluides nécessaires à l'exécution des travaux à la charge du constructeur étant précisée dans la notice descriptive;
- · de l'accès du chantier par les camions et engins de chantier du constructeur ou de ses entrepreneurs.

2-6 DÉLAIS

Les travaux commenceront dans le délai fixé aux conditions particulières à compter de la réalisation des conditions suspensives et formalités définies à l'article précédent. La durée de construction à compter du commencement des travaux sera celle fixée aux conditions particulières.

Le délai de construction et la date de fin du délai contractuel de construction seront prorogés:

- · de la durée des interruptions de chantiers imputables au maître de l'ouvrage, notamment celles provoquées par des retards de paiement;
- · en cas de modifications demandées par le maître de l'ouvrage, notamment par voie d'avenants, ou imposés par l'administration;
- · de la durée des travaux dont le maître de l'ouvrage s'est réservé l'exécution ainsi que des retards apportés dans leur exécution :
- · de la durée des interruptions pour cas de force majeure ou cas fortuits;
- · de la durée des intempéries définies à l'article L 5424-8 du Code du travail pendant lesquelles le travail est arrêté, signalées par lettre recommandée avec accusé de réception au maître de l'ouvrage ou par lettre remise en main propre contre décharge.

En cas de retard dans la livraison, le constructeur devra au maître de l'ouvrage une indemnité égale à 1/3000ème du prix convenu fixé au contrat par jour de retard.

2-7 RÉCEPTION

La réception a pour objet de consacrer l'accord des parties sur la conformité de l'ouvrage aux conditions du présent contrat. Elle a pour effet de transférer la garde et les risques de la construction au maître de l'ouvrage au sens de la loi du 4 janvier 1978.

Elle est sollicitée par le constructeur et, en tout état de cause par la partie la plus diligente, et prononcée contradictoirement.

Elle aura lieu dans les mêmes conditions que les travaux dont le maître de l'ouvrage s'est réservé l'exécution soient ou non achevés.

Les modalités pour la réception sont définies comme suit :

- Dès l'achèvement des travaux prévus au contrat et avant toute occupation, le constructeur proposera au maître de l'ouvrage la date de visite de réception (par lettre recommandée avec avis de réception, le préavis étant au minimum de huit iours).
- · Si le maître de l'ouvrage ne se présente pas à cette convocation, sauf à justifier d'un motif légitime d'absence, la notification qui lui a été faite entraîne les pénalités de retard prévues à l'article 3-5 calculées sur le solde du prix, sans préjudice de la possibilité offerte au constructeur de faire prononcer la réception judiciairement.

Lors de la réception, le maître de l'ouvrage peut s'il le désire se faire assister par un professionnel habilité conformément à l'article L.231-2 f) du Code de la construction et de l'habitation ou par tout autre professionnel de la construction titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission.

2-7 a) Si le maître de l'ouvrage se fait assister par un professionnel, le constructeur est, par l'effet de la réception, et conformément à l'article L.231.8 du Code de la construc tion et de l'habitation déchargé de tous les vices apparents. Lorsque le procès-verbal de réception ne fait l'objet d'aucune réserve, le maître de l'ouvrage règle le solde restant dû au constructeur qui procède à la remise des clefs.

2-7 b) Si le maître de l'ouvrage ne se fait pas assister par un professionnel, le maître de l'ouvrage pourra, dans un délai de huit jours suivant la réception, dénoncer les vices apparents qu'il n'aurait pas signalés lors de la réception. Dès l'expiration de ce délai de huit jours, et si aucune réserve n'a été formulée, le solde est payable au constructeur.

Dans le cas ou des réserves auraient été formulées lors de la réception ou dans le délai de 8 jours, une somme au plus égale à 5% du prix convenu, est consignée jusqu'à la levée de ces réserves entre les mains d'un consignataire accepté par les deux parties ou, à défaut, désigné par le président du tribunal de grande instance.

PRIX & FINANCEMENT

3-1 PRIX CONVENU

Le prix défini au présent contrat comprend : le coût de la construction seule, le coût des options prévues et retenues par le maître de l'ouvrage.

Ce prix convenu est établi selon les conditions économiques et fiscales en vigueur à la date de signature du présent contrat.

La TVA est calculée au taux en vigueur à la date de la signature du contrat.

Toute modification de ce taux sera répercutée au maître de l'ouvrage

Le prix convenu est forfaitaire et définitif sous réserve s'il y a lieu de sa révision dans les conditions et limites convenues à l'article 3-2.

Il ne comprend pas le montant des taxes et impôts dont le maître de l'ouvrage est redevable tels que, par exemple, la taxe d'aménagement, les participations d'urba-

Dans l'éventualité d'avenants, ceux-ci seront ajoutés ou retranchés au prix global dès

Le prix sera révisé en fonction de l'indice BT01 selon l'une des deux modalités suivantes, aux choix des parties

- · a) Révision du prix d'après la variation de l'indice entre la date de signature du contrat et la date fixée à l'article L.231-12, le prix ainsi révisé ne pouvant subir aucune variation après cette date
- · b) Révision sur chaque paiement dans la limite de 70% de la variation de l'indice défini ci-dessus entre la date de la signature du contrat et la date de la livraison prévue au contrat, aucune révision ne pouvant être effectuée au-delà d'une période de 9 mois suivant la date définie à l'article L.231-12 lorsque la livraison prévue doit avoir lieu postérieurement à l'expiration de cette période.

Les parties conviennent du choix de l'option aux conditions particulières.

L'indice servant de base pour le calcul de la révision est le dernier indice publié au jour de la signature du contrat. La variation prise en compte résulte de la comparaison de cet indice avec le dernier indice publié avant la date de chaque paiement ou avant celle prévue à l'article L.231-12 selon le choix exprimé par les parties.

Article L 231-12

La date prévue pour l'application des deuxième et troisième alinéas du précédent article est celle de l'expiration d'un délai d'un mois qui suit la plus tardive des deux dates suivantes

a) La date de l'obtention, tacite ou expresse, des autorisations administratives nécessaires pour entreprendre la construction :

b) La date de la réalisation de la condition suspensive sous laquelle le contrat a été conclu ou est considéré comme conclu en application des articles 17 et 18 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier.

3-3 MODALITÉS DE RÈGI EMENT

Le prix convenu, conformément aux articles R.231-7 et R.231-8 du Code de la construction et de l'habitation, sera payé suivant l'une des deux grilles d'appels de fonds reproduites ci-après. Les parties conviennent du choix de l'option aux conditions particulières.

a) Le constructeur justifie de la garantie de remboursement prévue par l'article R.231-8 du Code de la construction et de l'habitation.

Cette garantie fait l'objet d'une attestation annexée au présent contrat. Conformément à l'article R.231-7 du Code de la construction et de l'habitation, le pourcentage maximum cumulé exigible aux différents stades de la construction d'après l'état d'avancement des travaux est fixé, par application du troisième alinéa de l'article L.242-2, de la manière suivante

- · 5% à la signature du contrat ;
- · 10% à l'obtention du permis de construire ;
- 15% à l'ouverture du chantier;
- · 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 et de

Le solde est payable conformément aux dispositions de l'article 2-7.

b) Le constructeur ne justifie pas de la garantie de remboursement prévue par l'article R.231-8 du Code de la construction et de l'habitation. Le paiement du prix se fera alors de la façon suivante

- 15% à l'ouverture du chantier;
- · Pour la suite, la grille est identique à celle prévue à la clause a).

Le solde est payable conformément aux dispositions de l'article 2-7.

Les parties conviennent aux conditions particulières de l'existence ou non d'un dépôt de garantie. Dans l'affirmative, ce dépôt ne pouvant excéder 3% du prix de la

construction, sera effectué à un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage et s'imputera sur les premiers paiements prévus au contrat

Les sommes dont le maître de l'ouvrage dispose au titre de son apport personnel construction qui lui sont consentis.

3-4 MODALITÉS DE FINANCEMENT

Lorsque le maître de l'ouvrage sollicite des prêts, il s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires pour que les fonds affectés à la construction soient versés au constructeur sans aucun retard.

Les paiements intervenant aux différents stades de la construction peuvent être directement effectués par le prêteur sous réserve de l'accord écrit du maître de l'ouvrage à chaque échéance et de l'information du garant.

3-5 RETARDS DANS LES PAIEMENTS

Les sommes non payées dans le délai de quinze jours à dater de la présentation de l'appel de fonds produiront intérêts au profit du constructeur au taux de 1% par mois sur les sommes non réglées. Si après mise en demeure, ces sommes (intérêts de retards compris) ne sont pas réglées dans le délai de huit jours, le constructeur est en droit d'interrompre les travaux, et, conformément à l'article 1184 du Code Civil, pourra demander, un mois après cette mise en demeure, la résolution du contrat avec dommages-intérêts.

GARANTIES

4-1 PRÊTS

4-1-1 Liens avec les prêts

Les articles L.312-1 et suivants du Code de la consommation portant protection de l'emprunteur immobilier s'applique au présent contrat.

Conformément à l'article L.312-15 du Code de la consommation, le maître de l'ouvrage déclare que le prix convenu sera payé à l'aide d'un ou de plusieurs prêts. Les conditions particulières précisent le ou les prêts prévus, leur(s) montant(s) et leurs

4-1-2 Déclaration de non recours à des prêts

Lorsque le prix convenu doit être payé sans l'aide de prêts, le maître de l'ouvrage doit en application de l'article L.312-17 du Code de la consommation inscrite de sa main une mention manuscrite reproduite aux conditions particulières

4-2 GARANTIE DE REMBOURSEMENT

Le constructeur garantit le remboursement des sommes versées avant l'ouverture du chantier dans les cas suivants :

- · lorsque le contrat ne peut être exécuté faute de réalisation des conditions suspensives définies à l'article 5-1 dans les délais prévus;
- · lorsque le chantier n'est pas ouvert à la date convenue ;
- · lorsque le maître de l'ouvrage exerce la faculté de rétractation prévue à l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation

Les modalités de cette garantie sont définies aux conditions particulières.

Cette garantie prend fin à la date d'ouverture du chantier. La déclaration d'ouverture du chantier est notifiée par le constructeur à l'établissement garant.

4-3 GARANTIE DE LIVRAISON A PRIX ET DÉLAIS CONVENUS

En garantie de son engagement de réaliser les travaux au prix convenu, le constructeur justifie d'une convention de cautionnement par laquelle l'organisme habilité, précisé aux conditions particulières, s'oblige à compter de la date d'ouverture du chantier à prendre en charge les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat conformément à l'article L.231-6 du Code de la construction et de

4-4 RESPONSABILITÉS ET ASSURANCES

Le constructeur déclare avoir souscrit l'assurance de responsabilité civile décennale obligatoire prévue par les articles L.241-1 et L.243-1-1 du Codes des assurances. Il en justifie dans les conditions prévues aux articles L.241-1 et L.243-2 du Code des assurances, par la remise d'une attestation d'assurance.

Par les présentes, le maître de l'ouvrage mandate le constructeur pour l'accomplissement des démarches et formalités nécessaires à l'obtention de l'assurance « dommages-ouvrage » obligatoire. Les conditions particulières indiguent si son coût est compris ou non dans le prix convenu. S'il n'est pas compris, le maître de l'ouvrage en assure le paiement auprès de la compagnie ou auprès du constructeur, en sus

Le maître de l'ouvrage peut, dans les conditions particulières, s'engager à souscrire directement et personnellement le contrat d'assurance « dommages-ouvrage ».

Dans ce cas, il assure le paiement de son coût, qui n'est pas compris dans le prix convenu, directement auprès de la compagnie qu'il a choisie et fournit l'attestation au constructeur dans le délai de réalisation des conditions suspensives.

doivent être versées avant celles qui constituent le montant du ou des prêts à la Le constructeur s'engage à respecter la garantie de parfait achèvement d'un an à compter de la réception.

> Cette garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale, d'un mauvais entretien ou d'un usage abusif.

> Tout déplacement demandé par le maître de l'ouvrage pour remédier à un désordre hors garantie ou dû à une mauvaise utilisation donnera lieu à facturation des frais de main d'œuvre et de transports correspondants.

CONDITIONS SUSPENSIVES & RÉSOLUTOIRES

5-1 CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent contrat est conclu sous condition de l'obtention des éléments suivants :

- · acquisition par le maître de l'ouvrage de la propriété du terrain ou des droits réels lui
- obtention des prêts :
- · obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives ;
- · obtention de l'assurance « dommages-ouvrage » ;
- · obtention de la garantie de livraison à prix et délais convenus.

En conséquence, si une ou plusieurs de ces conditions ne se réalisent pas dans le délai prévu aux conditions particulières, le contrat sera considéré comme caduc et les sommes versées par le maître de l'ouvrage lui seront remboursées.

La condition d'obtention des prêts est satisfaite lorsque le maître de l'ouvrage a reçu une offre correspondant aux caractéristiques du financement décrites aux conditions particulières

Le maître de l'ouvrage déclare ne pas bénéficier actuellement d'emprunts susceptibles de remettre en cause l'endettement maximum accepté par l'organisme de crédit permettant l'obtention du ou des prêts indispensables à la réalisation de l'opération.

5-2 RÉSILIATION

La résiliation du contrat par le maître de l'ouvrage en application de l'article 1794 du Code civil entraîne l'exigibilité en plus des sommes correspondant à l'avancement des travaux d'une indemnité forfaitaire évaluée à 10% du prix convenu de la construction en dédommagement des frais engagés par le constructeur et du bénéfice qu'il aurait pu retirer de la réalisation complète de la construction.

5-3 RÉTRACTATION DU MAÎTRE DE L'OUVRAGE

Le présent contrat et ses annexes visées aux articles R.231-3 et R.231-4 du Code de la construction et de l'habitation seront adressés par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La notice d'information conforme au modèle type agréé par arrêté est reproduite au présent contrat. A compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte, le maître de l'ouvrage dispose d'un délai de dix jours pour se rétracter. Passé ce délai, le contrat sera réputé définitif

DISPOSITIONS DIVERSES

Propriété des plans: le constructeur conserve en toute hypothèse ses droits et notamment l'entière propriété de ses plans, études, avant-projets avec l'exclusivité des droits de reproduction conformément aux articles L.122-1 et suivants du Code de la propriété intellectuelle.

Le maître de l'ouvrage s'interdit d'utiliser à titre personnel ces plans, études et avant-projets ou de les céder à des tiers à titre onéreux ou gratuit pour quelque utilisation que ce soit sans l'accord du constructeur.

A défaut, le constructeur pourra lui réclamer à titre d'indemnité une somme équivalent à 15% du montant du marché

Recours contre le permis de construire : le maître de l'ouvrage s'engage à avertir sans délai le constructeur de tout recours contre le permis de construire qui lui serait notifié dans le cadre de l'article R.600-1 du Code de l'urbanisme ou dont il aurait connaissance par tout autre moven.

Information sur la médiation des litiges de la consommation : tout litige se rapportant à l'application du présent contrat doit faire l'objet de la part du maître de l'ouvrage d'une réclamation écrite par lettre recommandée avec accusé de réception auprès du

Si le maître de l'ouvrage, personne physique, n'a pas obtenu satisfaction à la suite de sa demande formulée conformément à la procédure prévue à l'alinéa précédent, il peut recourir à la médiation de la consommation en s'adressant à :

MEDICYS 73, boulevard de Clichy - 75009 PARIS Tél.0149701593 et à sa plate-forme d'e-médiation : www.medicys.fr.

ÉTAPE 6 : *Chantier*OUVERTURE DU CHANTIER

Le début des travaux est une étape importante. Avec l'ouverture du chantier, c'est le projet de la maison de vos rêves qui se concrétise!

QUELLES SONT LES CONDITIONS À RESPECTER POUR DÉMARRER LE CHANTIER ?

Il faudra nous envoyer plusieurs documents officiels pour démarrer votre construction, certaines étapes sont également obligatoires de notre côté.

De votre côté:

- · L'accord du permis de construire
- La photo de l'affichage du panneau de permis de construire sur votre terrain,
- · Le titre de propriété
- · Les accords de financement
- La Déclaration Réglementaire d'Ouverture du Chantier faite en mairie (DROC).
- La réalisation des travaux à votre charge [accèsplateforme solide pour engin de levage, eau & électricité à disposition]

Pour La Maison de Cèdre :

- La souscription aux assurances: garantie de remboursement, de livraison, dommages ouvrage,...
- · L'étude thermique
- Lea levée des clauses suspensives
- · L'invitation à la Mise Au Point de votre chantier
- L'invitation à l'implantation de votre maison

QU'EST-CE QUE LA DÉCLARATION RÉGLEMENTAIRE D'OUVERTURE DE CHANTIER ?

La Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier (DROC) est un document administratif nécessaire pour que le chantier de votre future maison débute.

Ce document doit obligatoirement être adressé à la mairie dès le commencement des travaux. Un fois le formulaire rempli et signé, il doit être déposé en mairie ou envoyé avec accusé de réception. Cette démarche peut être effectuée en ligne sur le site officiel du gouvernement.

QUELS SONT LES

RENDEZ-VOUS

INCONTOURNABLES DU

CHANTIER?

Vous serez convié à la réunion de mise au point avant le démarrage du chantier. En interne nous la nommons la "MAP". Le but de cette réunion est de relire en détail votre contrat et de valider vos choix. Cette réunion sera l'occasion de rencontrer votre conducteur de travaux attitré qui aura en charge le suivi de la construction.

Plus tard, au démarrage du chantier, votre conducteur de travaux vous convie à l'implantation de votre maison. Ce jour-là, le géomètre trace la maison sur le terrain et détermine le niveau zéro, autrement dit le niveau du revêtement de sol au rez-de-chaussée.

QUEL EST LE DÉROULEMENT DU

CHANTIER?

Voici les grandes étapes de la construction de votre future maison:

- Les fondations, l'assainissement et le soubassement: le sol est nivelé, préparé à accueillir les fondations et les tranchées des réseaux sont creusées. L'assainissement se fait avant la mise en place du soubassement. Il peut prendre plusieurs formes selon la nature de votre projet: raccordement au tout à l'égout, installation d'une fosse septique, phytoépuration, etc... Le soubassement dépend également de votre projet. La dalle qui sera mise en œuvre sur le soubassement deviendra le support du futur plancher.
- · Les murs, la charpente et la couverture : les pans des

murs porteurs seront posés ainsi que les pans de la toiture. Une fois ces étapes réalisées, on dit que la maison est mise « hors d'eau ».

- Les menuiseries extérieures, portes et fenêtres: les menuiseries extérieures sont montées en atelier lors de la conception des murs, la mise « hors d'air » s'effectue donc en même temps que la pose des pans de mur et de toit sur chantier.
- Le second œuvre : si vous avez signé une formule « clés en main », La Maison de Cèdre se chargera également du second œuvre qui consiste à l'installation des cloisons intérieures, l'installation de la plomberie, du chauffage et de l'électricité.

PUIS-JE VISITER LE CHANTIER QUAND JE LE SOUHAITE ?

La sécurité est primordiale sur votre chantier, jusqu'à la date de réception de votre maison nous sommes responsable de tout accident sur votre chantier.

Des visites sont possibles avec prise de rendez-vous préalable auprès de votre conducteur de travaux.



ÉTAPE 7 : *Réception*PLACE À LA RÉCEPTION

La construction de la maison de vos rêves est terminée! C'est maintenant l'heure de la visite préalable, qui sera suivie de la réception finale de votre maison, avec remise des clés. Ces étapes très importantes permettent de constater la fin des travaux.

La remise des clés officialise votre statut de propriétaire.

EN QUOI CONSISTE LA VISITE PRÉALABLE ?

La visite préalable est une pré-réception qui a lieu une à deux semaines avant la réception finale. Cette visite permet de vérifier que nos engagements ont bien été respectés et que les travaux sont correctement achevés

Accompagné de votre conducteur de travaux, vous inspecterez attentivement la maison, l'extérieur (bardage, fenêtres, vide-sanitaire,...) comme l'intérieur (sol, portes, équipements, prises électriques,...). Vous rédigez ensemble et signez un premier procès-verbal, si des défauts sont constatés vous émettrez alors des réserves.

COMMENT SE DÉROULE LA RÉCEPTION ?

Après la visite préalable, c'est l'heure de la réception! Vous effectuerez une nouvelle inspection de la maison avec votre conducteur de travaux, tout en vérifiant que les réserves ont bien été levées. Nous vous remettrons les clés de votre maison, ainsi qu'une pochette contenant les documents suivants:

- · Le procès-verbal de réception,
- · Les factures à 95 % et 100 %,
- · Une enquête de satisfaction,
- Le Consuel (l'attestation de conformité des installations électriques),
- · La liste des artisans qui sont intervenus,
- · L'attestation « Achèvement des Travaux »,
- · Le test d'étanchéité,
- · Les plans d'exécution signés,
- · L'étude thermique,
- · Le guide d'entretien,
- · Les notices techniques des appareillages,

- Les guides « Étre éco citoyen à la maison » (de l'Ademe)
- Les barillets seront également changés le jour de la réception.

QUELLES SONT LES GARANTIES DÉCLENCHÉES PAR LA RÉCEPTION ?

Au cours de la première année qui suit la réception, vous bénéficiez d'une garantie de parfait achèvement pour les travaux ayant fait l'objet du contrat. La Maison de Cèdre doit alors réparer les désordres décelées lors de la réception ou signalés la première année.

Au cours des deux années qui suivent la réception, vous bénéficiez également de la garantie de bon fonctionnement concernant les équipements que l'on peut dissocier de la construction, sous réserve qu'ils aient été compris dans les travaux objet du contrat.

La garantie décennale couvre pendant 10 ans à compter de la date de réception des travaux, les dommages ou malfaçons affectant la solidité de la construction.

ET ENSUITE?

Vous devrez faire parvenir à la mairie de votre commune sous 30 jours la déclaration d'achèvement des travaux (DAACT), en 3 exemplaires.

Cette déclaration correspond au formulaire Cerfa 13 408 × 02. Celle-ci informe les autorités de la fin des travaux et atteste de la conformité de votre maison par rapport au permis de construire.

La déclaration doit être accompagnée de certaines annexes, dont l'attestation finale de prise en compte de la RT2012, qui est remise lors de la réception.

Félicitation !!!

Vous faites désormais parti de la communauté des cèdres. Retrouvez nos heureux propriétaires sur nos réseaux sociaux.





Agence Départementale d'Information sur le Logement. Une agence dans la plupart des départements et assurant au plan local le conseil aux particuliers.

AEP

Alimentation en Eau Potable

Ensemble des équipements, des services et des actions qui permettent, en partant d'une eau brute, de produire une eau conforme aux normes de potabilité en vigueur, distribuée ensuite aux consommateurs.

APS

Avant-Projet Sommaire

Étude sommaire permettant d'en définir les principales caractéristiques du projet et d'en estimer le budget pour une prise de décision sur la suite à donner.

ARCHITECTE

Professionnel qui conçoit et dessine les plans des maisons. Il peut prendre en charge la mission complète de construction. Son intervention est obligatoire dès que la surface de plancher dépasse 150 m2.

ASSAINISSEMENT

Ensemble des travaux et équipement de collecte d'évacuation et de traitement des eaux usées et des eaux vannes.

BUREAU D'ÉTUDES THERMIQUES

Il réalise les études thermiques obligatoires indispensables pour que la maison respecte la norme actuelle. Ces études fixent notamment trois indicateurs incontournables: le besoin bioclimatique (Bbio), le plafond de consommation d'énergie (Cep) et la température intérieure de confort en été (Tic).

Au moment d'effectuer la demande de permis de construire, une attestation thermique est à joindre au dossier signifiant que la maison respecte le niveau de performance thermique imposé par la loi.

BT01

Indice national du bâtiment tous corps d'Etat. Référence officielle de révision de prix de construction qui mesure l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment. Il est publié chaque mois par le Ministre chargé de la construction et de l'habitation.

CONSTRUCTEUR

Interlocuteur unique de l'acquéreur, il se charge de l'ensemble de la maison. Il travaille sous le régime du Contrat de construction d'une maison individuelle (CCMI· loi de 1990).

CONSUEL

Certificat délivré en fin de chantier par l'organisme CONSUEL qui certifie que l'installation électrique est bien conforme à la norme.

COURTIER

Professionnel effectuant l'activité de courtage en prêt immobilier et en assurance. Il sert d'intermédiaire entre l'emprunteur et la banque.

Certificat d'Urbanisme

Document délivré par la mairie de la commune qui mentionne les références cadastrales, les servitudes à respecter en cas de construction, et fait état des contraintes de raccordement aux réseaux (eau, gaz, EDF, assainissement).

Déclaration d'Achèvement des Travaux

Le maître d'ouvrage doit avertir la mairie dans les 30 jours qui suivent la clôture du chantier. La DAT permet à l'administration de s'assurer que les travaux sont conformes au permis de construire.

Déclaration d'Ouverture de Chantier

Cette déclaration fait partie du dossier d'autorisation de permis de construire. Le Client la remet à la Mairie en trois exemplaires à l'ouverture du chantier et en fait parvenir un exemplaire à son constructeur

Dommages-ouvrage

Toujours obligatoire (articles L 242 du Code des assurances et L 111-30 du Code de la construction et de l'habitation), cette assurance facilite la mise en œuvre de la garantie décennale.

DTU

Documents Techniques Unifiés

Document qui réunit l'ensemble des «Règles de l'art » et techniques de construction dont le bien-fondé est confirmé par l'expérience, pour chaque type d'ouvrage du bâtiment Il existe une centaine de DTU en France qui représentent la référence technique indiscutée dans tout règlement de litiges de conception ou de mise en œuvre portant sur les ouvrages concernés.

Outre les protections offertes par le contrat de construction (garantie de remboursement, garantie de livraison à prix et délai convenu, dommages-ouvrage) les maisons neuves bénéficient des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement et de la garantie décennale.

GÉOMÈTRE EXPERT

Professionnel chargé de dresser les plans et les documents topographiques qui délimitent les propriétés foncières. Il joue un rôle important dans le bornage du terrain.

HORS D'EAU/HORS D'AIR

Une maison est hors d'eau lorsque la toiture est posée et hors d'air lorsqu'elle est close et couverte.

MAÎTRE D'ŒUVRE

Dans le cas présent, il s'agit du constructeur, qui va concevoir et suivre l'exécution technique des travaux de construction réalisés par les différentes entreprises intervenant sur le chantier.

MAÎTRE D'OUVRAGE

C'est le particulier qui fait construire. En d'autres termes, c'est vous!

MAP

Mise au point

Réunion effectuée en amont de l'ouverture du chantier pour revoir les principaux points du contrat (notice descriptive, menuiseries, ...) et présenter le déroulement des travaux

PC

Permis de construire

Autorisation administrative délivrée en vue de la réalisation d'une opération de construction dans le respect de certaines règles et plus particulièrement celles relatives à l'urbanisme.

RÉCEPTION

Acte établi lors de la prise de possession au moment de la remise des clés. C'est aussi la date de départ des garanties.

RÉSERVES

Défauts (non-conformité, malfaçons, non-exécution...) relevés lors de la réception.

RT 2012

Réglementation thermique qui s'applique en France sur les bâtiments neufs, avec 3 exigences: efficacité énergétique correspondant aux besoins bioclimatiques du bâti, consommation énergétique modulée en fonction de différents critères et confort en été grâce à des techniques de rafraîchissement

VMC

Ventilation mécanique contrôlée

Elle assure le renouvellement de l'air des maisons neuves. Dite simple flux, elle s'adapte au nombre d'habitants. Dite double flux, elle récupère les calories de l'air sortant pour préchauffer l'air entrant tout en le

Et quelques abréviations:

EU Eaux Usées EP Eaux Pluviales Eau Froide Sanitaire Eau Chaude Sanitaire **ECS**

Haute Qualité Environnementale HQE

PTZ Prêt à Taux Zéro TAE Tout à l'Égout

TIC Température Intérieure Conventionnelle

VRD Voirie et Réseaux Divers

