

# CONSTRUISEZ SEREINEMENT

Sans surcoûts  
ni délais à rallonge !

BLOG CONSTRUCTION MAISON

Pierre Fournier



## A lire – Très important !

Ce livre est sous licence [Creative Common 3.0 "paternité - pas de modification"](#).

Concrètement vous êtes invité à le **partager et à le distribuer gratuitement** tant que vous ne le modifiez pas et que vous **citiez la source** en incluant **le lien** :

<https://blog-constructionmaison.com/>

Si vous souhaitez **me contacter**, rendez-vous sur le formulaire de la page [À propos](#) du Blog Construction Maison.

## Avertissements :

J'ai fait tous les efforts pour vous compiler le **maximum d'informations exactes** dans ce livre. Je vous invite tout de même, **si nécessaire**, à vérifier les normes, les codes et les lois de la construction en vigueur ! En **aucun cas** je ne suis juriste ou expert de la construction.

**Bonne lecture à tous** et inscrivez-vous à la **newsletter** du [Blog](#) si ce n'est pas déjà fait !

# Sommaire :

<b>Bien préparer son projet de construction de maison</b> .....	1
Estimer son budget : .....	1
Estimation rapide de votre projet de construction : .....	2
Avec ou sans apport ? .....	2
Choisir le terrain : .....	2
Aspect financier : .....	3
Lieu de vie : .....	4
Aspect technique : .....	5
Choisir la maison : .....	5
Quel type de maison choisir ? .....	6
Quels matériaux choisir ? .....	7
<b>Notaire, choix du constructeur et financement !</b> .....	9
Le notaire préambule : .....	9
Répondre aux conditions suspensives : .....	10
Choix du constructeur : .....	10
Dépôt du permis de construire, affichage obligatoire et recours des tiers : .....	12
Le financement : .....	14
Le notaire, suite et fin : .....	15
<b>Gros oeuvre et second oeuvre</b> .....	16
Viabilisation du terrain : .....	16
Gros oeuvre : .....	17
Un petit point sur la visite de chantier : .....	17
Préparation du terrain et soubassement : .....	18
Élévation des murs et toiture : .....	19
Second oeuvre : .....	20
Les revêtements extérieurs : .....	20
Menuiserie et isolation : .....	20
Cloisonnement des pièces : .....	21
Plomberie : .....	21



Electricité : .....	21
VMC / Chauffage : .....	22
<b>Peintures, finitions et aménagements intérieurs</b> .....	23
Maison prête à finir, à peindre ou à décorer ?.....	23
maison prête à finir : .....	23
maison prête à peindre : .....	24
maison prête à décorer : .....	24
Les postes à se réserver : .....	24
Escalier et menuiseries intérieures : .....	24
Les murs : .....	25
Les sols .....	27
La salle de bain : .....	27
La cuisine : .....	28
N'oubliez pas les extérieurs ! .....	29
<b>Remise des clés et CCMI</b> .....	31
Avant la remise des clés : .....	31
L'étape des 95% dans la construction : .....	32
Un petit point de psychologie ! .....	33
Le jour J : .....	34
Seul ou mal accompagné ? .....	35
Prenez le temps de tous vérifier : .....	35
Sans réserves : .....	37
Avec réserves : .....	37
Chantage aux clés ! .....	40
Conseils et assistances juridiques : .....	40
Célébrez ! .....	41

## Bien préparer son projet de construction de maison

Ça y est vous vous êtes décidés et vous souhaitez **devenir propriétaire**. Vous vous voyez déjà devant votre barbecue à profiter du soleil dans votre jardin ? Et bien ce n'est pas pour tout de suite, il va falloir **préparer votre projet de construction** au mieux pour éviter les surprises.

De plus, **construire prend du temps** :

- La plupart des entreprises vous demanderont **9 à 12 mois** de délai **pour la construction**,
- À cela se rajoute le délai entre la signature du compromis de vente du terrain et la **signature chez le notaire** (en moyenne **3 mois**),
- Le délai d'obtention du **permis de construire** (jusqu'à **3 mois** en zone réglementé par les ABF (Architecte des Bâtiments de France),
- Et c'est sans compter le délai incompressible du "**recours des tiers**" de **2 mois** (un voisin qui voudrait vous mettre des bâtons dans les roues).

### **Estimer son budget :**

C'est probablement l'achat le plus important de votre vie, il faut donc cerner le budget que vous pouvez/voulez mettre dans ce projet.



## Estimation rapide de votre projet de construction :

La première solution, probablement la plus simple, est de vous rendre sur n'importe quel site de "**calculette en ligne**" pour faire quelques simulations (rappeler vous de la règle des 33% ! Les banques vous prêteront l'équivalent d'un tiers de vos revenus. Sachez que pour les foyers disposant de forts revenus le taux d'endettement peut être un peu plus élevé car le reste à vivre est important).

La deuxième solution, pas beaucoup plus compliquée, est de prendre **rendez-vous avec votre banquier**. Il est censé vous connaître et vous fera donc une proposition réaliste de vos capacités d'emprunt. Il est à noter que c'est rarement la meilleure offre. La concurrence vous proposera certainement mieux pour gagner un client (surtout si vous avez un peu d'épargne et/ou vous êtes prêt à prendre chez eux des produits financiers ou d'assurance).

A cette étape du projet, il est inutile de faire appel à d'autres banques ou à un courtier.

## Avec ou sans apport ?

En France, **aucune loi n'impose à un emprunteur de devoir faire un apport pour un crédit immobilier**. Donc le banquier qui vous dit que les frais de notaires "doivent" être payés en apport essaye de vous forcer la main ;).

Cependant, il est plus simple de faire valider votre dossier (**au meilleur taux possible**) si vous en avez un. Cela prouve votre capacité d'épargne et rassure la banque sur le "risque" que vous représentez.

Plus les taux bancaires seront bas moins il sera judicieux de mettre de l'apport.

Les prêts d'aides à l'accession ne sont pas à négliger notamment le :

- Prêt à Taux Zéro ([PTZ](#)) pour les **primo-accédant** (ou ceux qui n'ont pas été propriétaires pendant deux ans). Il faut bien vérifier les conditions d'éligibilité et en particulier la localisation du terrain !
- Plan d'Épargne Logement et Compte Épargne Logement ([PEL/CEL](#))
- Prêt à l'accession sociale ([PAS](#))
- Prêt Conventionné ([PC](#))
- Prêt Action Logement ou Prêt employeur (Vérifier avec votre employeur)

## Choisir le terrain :

On rentre dans le vif du sujet. Vous voulez devenir rien de moins que propriétaire terrien ! La recherche de terrain n'est pas si évidente et prend bien souvent plusieurs mois. Vous devez vous poser de nombreuses questions :



### Aspect financier :

Pour faire le lien avec le paragraphe précédent sur le budget, vous devez savoir qu'il y a des **frais annexes** importants à l'achat du terrain. Malheureusement, certains professionnels de la construction les minimisent. Il pensent qu'à budget égal vous aurez plus d'argent à dépenser pour leur poste.

Cela m'est arrivé pour les **viabilisations de mon terrain**. L'architecte qui devait superviser la construction du hors d'eau hors d'air, avait budgété 1000€ pour l'eau et 1000€ pour le tout à l'égout (TAE). Au final on en a eu pour 1249.43 et 3840.49 euros ! Et c'est sans compter les 2306.06€ de raccordement Télécom qui avait été omis. (Pour une maison de ville directement sur le trottoir soit **5396.49€ de surcoût** avant même de commencer la construction...).

La morale de l'histoire, **budgetez large** et renseignez-vous à la source pour connaître les tarifs :

- Taxe de raccordement à l'égout (TRE),
- Taxe d'aménagement (TA),
- Le bornage éventuel du terrain (pour info une borne de géomètre tourne autour de 1000€ la borne). Si vous dénicher un **octaénaire** terrain biscornu dans la jungle non borné, renoncez à l'achat,
- La viabilisation éventuelle du terrain (dans les zones densément construite il y a beaucoup de terrains en "drapeau". Ce sont des terrains en lots arrières, on y accède

par un chemin parfois de plusieurs dizaines de mètres et les coûts de viabilisation peuvent s'envoler),

- Zone du PTZ en cas d'éligibilité, Une idée contre intuitive pourrait laisser penser qu'un terrain vendu plus cher vous coûtera plus cher. Ce n'est pas forcément le cas si celui-ci est dans une zone mieux valorisée par le PTZ. ... faites vos calculs !
- Frais de notaire (environ 8% du prix du terrain)
- Frais d'agence (commission fixe ou variable)

## Lieu de vie :

Ce sont les questions essentielles qui vont guider votre recherche. Et la première est :

- **L'EMPLACEMENT! L'EMPLACEMENT ! L'EMPLACEMENT !** (rassurez-vous je ne vous fais pas ouvrir une franchise McDonald's ;), mais c'est le nerf de la guerre immobilière). Je vois nombre de personnes qui, pour des raisons financières font construire loin de leur lieu de travail pour faire des économies ... Un couple, deux voitures, à 40 km de leur travail c'est 37 000 km par an soit environ 2 800€ d'essence (plus de 200€ par mois, sans compter l'usure plus rapide de la voiture, les réparations, la fatigue, le temps en moins en famille ...). Cela vaut certainement un effort financier sur l'achat du terrain (ou prendre plus petit, après tout c'est moins d'entretiens) ou se former à la négociation immobilière.
- La **proximité des commerces, des services, des écoles et des pôles de santé** (on rejoint le point précédent ;)). Pour les écoles maternelles et primaires le maillage est en général important mais soyez vigilant pour les collèges et lycées,
- **L'orientation** est un point qui est trop souvent négligé par le néophyte. La réglementation thermique est de plus en plus dure (pour notre bien) et il sera d'autant plus facile de respecter cette réglementation en ayant des **terrains exposés sud**. De plus, cela vous fera faire des économies. Vous gagnerez en **confort et luminosité**.
- **La surface**: Il est à mon sens **inutile de choisir trop grand** (Sauf si votre hobby est l'élevage d'ânes du Poitou). En général on veut toujours plus grand que ce que l'on a besoin. Il vaut mieux plus petit et mieux proportionné que grand et biscornue (on privilégiera par exemple la longueur de façade à la surface) ... Garder à l'idée que plus grand, c'est plus cher (plus de clôture, plus de plantes, un plus grand chemin d'accès ...) et que c'est plus d'entretiens (vous ne voulez peut-être pas passer tous vos weekend à la tonte). **La moyenne des surfaces des terrains pour les nouvelles constructions est de 1200m<sup>2</sup> en France et 700m<sup>2</sup> en Ile de France.**

Le lieu de vie est choisi et vous êtes dans les clous pour le budget ! Vous pensez enfin avoir trouvé le terrain de vos rêves ! Ne vous emballer pas trop vite, il reste certains points à lever avant de faire une proposition ...

## Aspect technique :

Il reste quelques points à vérifier :

- **Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)** : Consultable en mairie (ou en général sur son site internet), il vous donnera la surface et la hauteur maximale de la future construction, les distances par rapport aux limites de propriété, place de parking obligatoire, nombre de plantation d'arbre par m<sup>2</sup> ...
- Si le terrain est en **zone de protection du patrimoine** (un Architecte des Bâtiments de France pourra vous demander de passer à une couverture en petites tuiles plates en ardoise (40 tuiles au m<sup>2</sup>) au lieu de votre bonne grosse tuile en terre cuite H14 ... imaginez 50€/m<sup>2</sup> de plus-value sur une toiture de 150m<sup>2</sup> ! Et oui, il vaut mieux être au courant avant.
- **Le Certificat d'urbanisme** : il est à obtenir à la mairie et il garantit la constructibilité du terrain. C'est le **sésame indispensable avant de faire une offre** !
- **Etude de sol** : Obligatoire depuis peu, le vendeur du terrain devra vous l'annexer lors de la vente du terrain. Un mauvais sol peut avoir des **répercussions importantes sur le coût des fondations** (idem pour un terrain en pente),
- **Les servitudes de passage**: C'est un passage qui doit être laissé libre pour l'usage d'un tiers.

## Choisir la maison :

L'un des grands avantages de faire construire sa maison est de partir d'une page blanche. Vous avez une liberté de choix (dans la limite des contraintes du terrain et du PLU) qui peut vous laisser perplexe.



## Quel type de maison choisir ?

De plain-pied, en L ou à étage ? Traditionnelle ou résolument moderne ? Les possibilités qui s'offrent à vous sont grandes et vous seuls pourrez choisir, ou presque.

- Maison moderne ou traditionnelle :

Il ne faut pas oublier de **consulter le PLU**, vous aurez probablement des difficultés à faire construire un mas provençal, avec ses tuiles rondes si caractéristiques, au milieu des maisons bretonnes en granit rose et tuiles d'ardoise de Perros-Guirec !

De la même façon, **méfiez-vous des ABF** ! Nous avons la chance d'être dans un pays chargé d'histoire avec un patrimoine que le monde nous envie ... mais cela implique un très grand nombre de zones protégées. Vu le nombre d'églises, de châteaux et autres lavoirs classés aux monuments historiques (plus de 45 000 !) il y a de grandes "chances" que vous y ayez le droit ! (en bonus ce petit [outils](#) pour vous faire peur il vous permet de vérifier rapidement toutes les zones protégées) Il sera difficile de faire construire une maison moderne avec toit plat et bardage bois peint en rouge vif en face de l'abbaye du coin.

- Maison de plain-pied :

Avantage : Idéale si vous souhaitez prendre de l'âge dans votre maison, comme il n'y a **pas d'escalier** à monter, quel que soit votre état de santé vous bénéficierez de toutes les pièces de la maison.

Inconvénient : **Nécessite un terrain plus grand**, et est globalement **plus chère** à construire (plus de terrassement et plus de surface de fondation, de dalle et de toiture. En générale cela coûte plus chère que l'élévation d'un étage)

- Maison à étage :

Avantage : Le **choix** le plus courant et le plus **rationnel** (tant en terme de coût que d'adaptation à un terrain complexe) C'est la **maison familiale** par excellence. Il n'y a pas d'inconvénient majeur si vous pensez à faire une suite parentale (chambre avec salle de douche à l'italienne idéalement) au rez-de-chaussée (malheureusement personne n'est à l'abri d'un accident de la vie)

- **Maison en L** : (ou en T en H et n'importe quelle autre lettre de l'alphabet !)

Avantage : Donne **beaucoup de cachet** et permet de s'adapter à n'importe quelle configuration de terrain. La tendance étant aux terrains de plus en plus petits c'est une façon d'en tenir compte.

Inconvénient : Des formes plus complexes entraînent toujours des surcoûts

- Maison bioclimatique :

J'ai hésité à faire une catégorie "bioclimatique", la nouvelle réglementation thermique étant tellement contraignante que toutes les maisons précédemment citées devront de toute façon être performantes.

Une maison bioclimatique le sera plus facilement en utilisant certaines **règles de bon sens**. Les principales étant de construire une maison aux formes compactes (faciles à chauffer) et bénéficiant d'une **exposition sud** (tout en se préservant des surchauffes estivales avec de généreuses **avancées de toiture ou des pergolas bioclimatiques**).

- Avec ou sans sous-sol :

Avantage ; **double la surface de votre rez-de-chaussée**, à vous la grande buanderie, l'atelier et la grande salle de jeu pour les enfants (et que sais-je encore ? Salle home-cinéma, salle de sport ...)

Inconvénient : Il faut bien prendre toutes les spécificités du terrain et il y a nécessairement une **plus-value**. De plus soyez vigilant et vérifiez bien que l'entreprise est assurée pour la création de sous-sol intégraux et le fait dans les règles de l'art (**étanchéité, drainage, éventuelles pompes de relevages ...**)

## Quels matériaux choisir ?

Il ne s'agit pas ici de faire de vous le maçon du 3ème millénaire mais il vous faut connaître les bases pour choisir le bon constructeur. Dans ce paragraphe je vais m'atteler à vous présenter brièvement les différents types de matériaux pour construire votre maison. C'est un point à ne pas négliger pour faire le choix de son constructeur.

- Le parpaing

C'est probablement le **pire matériau** et c'est pourtant **le plus utilisé**. Les habitudes ont la vie dure, particulièrement dans le BTP. Ses seuls avantages sont le coût et la disponibilité.

Ses inconvénients; Fort coût en énergie grise, aucune efficacité thermique, pas de régulation de l'humidité, résiste mal à l'humidité. Il nécessite une isolation complète, souvent faite par l'intérieure (toujours les habitudes qui ont la vie dure ...).

- Le bloc béton cellulaire

Mieux que le parpaing, il est isolant mais nécessite souvent une isolation complémentaire pour atteindre la norme RE2020. C'est un moindre mal par rapport au parpaing.

- La brique classique

Un **grand classique de la construction**, meilleur caractéristique en termes d'isolation et de régulation de l'humidité que le parpaing. Elle est cependant plus chère à la pose et nécessite aussi une isolation complémentaire.

- La brique alvéolaire

C'est une brique dont l'épaisseur a été augmentée pour se servir aussi de son **caractère isolant** (donc pas d'isolation supplémentaire à prévoir). Avec la RE2020 cela commence à faire des épaisseurs importantes. Elle doit être particulièrement bien posée pour bénéficier de ses avantages (collage joint mince), il faut donc être **vigilant lors du gros œuvre**.

Plus technique et plus chère que les constructions traditionnelles.

- La maison ossature bois

Très tendance et dans l'air du temps. Il s'agit d'un **choix écologique et durable**. L'isolation se fait dans l'ossature (panneaux de fibre, isolant en vrac ...). Le confort d'hiver est excellent mais il faut faire attention au **manque d'inertie de ces matériaux et donc au confort d'été**. C'est le choix que j'ai fait pour notre maison et malheureusement les périodes chaudes de plusieurs jours sont difficiles à gérer ...

- Le bloc isolant à bancher

Pour moi c'est **le meilleur choix**. En terme d'isolation on ne peut pas faire mieux (**isolation par l'extérieur**). De plus le voile béton intérieur amène **l'inertie nécessaire pour le confort d'été**. Ce qui me manque cruellement avec ma maison ossature bois ! Le problème c'est que c'est la solution **la plus onéreuse**. Cependant, comme pour tout, les prix baissent. Faites donc vos calculs.

Ca y est vous êtes **prêt à faire le grand saut** ! Vous allez en prendre pour 15, 20 ou 25 ans (et je ne parle pas de Fleury-Mérogis) Je vous retrouve dans le **prochain article** pour vous parler du **choix définitif du constructeur, de la signature chez le notaire** et de tout ce que cela implique !

## Notaire, choix du constructeur et financement !

Vous avez enfin **trouvé le terrain de vos rêves**. Vous avez une bonne idée de la maison dans laquelle vous voulez vivre. Pour que cela **devienne concret** il va falloir tout finaliser. A ce stade, vous avez certainement dû voir quelques **constructeurs ou architectes** pour avoir une idée générale de ce que vous voulez et si cela correspond à votre budget.



### **Le notaire préambule :**

Avant toutes choses, il est très important de savoir qu'une **proposition d'achat pour un terrain vous engage** sans délai de rétractation (sauf en cas de lotissement) ! Vous avez peut-être l'habitude de voir Stéphane Plaza faire signer à tout bout de champ des lettres de proposition d'achat pour "réserver" une maison ou un appartement. Ce n'est pas le cas pour la **promesse de vente d'un terrain ...**

L'**avant contrat** (que ce soit le compromis de vente ou la promesse de vente) est un contrat à part entière, avec ses **obligations** qui peuvent être **lourdes de conséquences**. Il est possible de le rédiger avec le vendeur sur une feuille blanche. Dans certains cas l'agent immobilier se propose lui-même de le rédiger.

Il est évident que compte tenu de l'importance de celui-ci **je vous conseille de prendre un notaire**. Il a un devoir de conseil et cela ne vous coûtera pas plus cher. Vous passerez devant

le notaire de toutes les façons lors de la signature définitive (**acte authentique de vente**). Si le vendeur a déjà un notaire, ils se partageront les émoluments. Donc pas de surcoût là non plus.

Je ne suis pas juriste donc je vous incite vivement à passer par le notaire. Sachez que c'est au moment de l'avant contrat que vous devrez noter toutes les **conditions suspensives**. Elles rendront caduques le contrat et vous libérez de vos obligations envers l'acheteur **sans pénalités**.

Typiquement les **clauses suspensives** sont:

- **L'obtention du crédit immobilier** (en précisant bien les conditions du prêt (taux et durée du prêt))
- Les conditions d'urbanisme (**obtention du permis de construire**, pas de servitudes de passage grave, pas de préemption de la commune ...)
- Délai du **recours des tiers** purgé
- La **situation hypothécaire** du bien

L'avant-projet est le moment où l'on convient entre acheteur et vendeur des **montants d'indemnisations** des parties en cas de non signatures définitives (autres que les cas des clauses suspensives). On y fixe aussi le **délai pour lever les clauses suspensives**. Vous êtes peut être pressé de faire construire mais sachez que vous avez tout intérêt à négocier le plus long possible.

## Répondre aux conditions suspensives :

### Choix du constructeur :

Avant d'accorder votre confiance à un **constructeur**, il s'agit de déterminer sous quel contrat vous voulez faire construire. En effet, construire dans le cadre d'un contrat d'architecte ou avec un constructeur national (qui fait des maisons sur plan) n'implique pas les mêmes choses (tant en **terme de protections** que de **tarifs** mais aussi au niveau de la prise en compte de **vos besoins**).

Pour information, pour les maisons ayant une **surface de plancher supérieure à 150 m<sup>2</sup>**, vous serez dans l'obligation de passer par un **architecte** pour le dépôt du permis de construire.

- L'autoconstruction

Vous êtes sans le sous ? Vous êtes un peu fou et vous adorez apprendre ? Ou vous êtes du BTP ainsi que chacun de vos cousins ? Cela peut-être une solution à envisager. Vous êtes à la fois **maître d'œuvre et maître d'ouvrage**. Il faut pouvoir y consacrer du temps, beaucoup de temps...

Pour ma part j'ai laissé faire une entreprise pour le hors d'eau hors d'air (enveloppe de la

maison) et nous avons intégralement fait l'intérieur en famille... en autodidacte et bien sûr avec plein de surprises !

Dans tous les cas, il ne faut pas oublier que vous êtes **responsables de vos travaux**. En cas de revente, de votre maison, **vous ne pouvez pas accorder une garantie décennale** aux futurs acquéreurs. Cela sera obligatoirement mentionné dans l'acte de vente, si bien que vous risquez une sévère **moins-value**.

De plus, vous prenez un risque important si par exemple le nouveau propriétaire a un sinistre. Il risque de se retourner contre vous. Dans ce cas, il n'y aura pas d'assurance et je vous laisse imaginer les **conséquences potentielles** ! Moralité, le plus prudent est de ne pas revendre pendant 10 ans ...

- Contrat d'entreprise

Comme pour l'autoconstruction, vous êtes toujours **maître d'œuvre et maître d'ouvrage**. Cependant, vous ne mettez pas la main à la pâte (normalement). Vous cherchez chaque entreprise, vous **coordonnez et supervisez le chantier** pour toutes les étapes. C'est moins chronophage que l'autoconstruction mais il faut tout de même être très présent. Cela peut s'avérer très compliqué à gérer. Il suffit qu'un corps de métier soit en retard et cela peut entraîner une cascade d'événements.

Vous risquez par ailleurs d'avoir différents corps de métiers (et donc d'entreprises) qui se rejettent la balle **en cas de problème** (le peintre dira que c'est l'enduseur, l'enduseur dira que c'est le plaquiste et le plaquiste dira que c'est le peintre ... à moins que ce soit l'enduseur !).

- Contrat de maîtrise d'œuvre

Comme son nom l'indique, vous laissez la maîtrise d'œuvre à un ... maître d'œuvre (inutile de m'applaudir !). Il faut être vigilant avec ce type de contrat. Il n'y a **pas de garantie du prix** et il peut y avoir des **variations de 20 à 30%** entre l'estimatif et les devis définitifs !

- Contrat d'architecte

Similaire au contrat précédent, sauf que la maîtrise d'œuvre est laissée à un architecte. L'architecte a dans ce cas une prestation complète. Vous n'aurez donc qu'**un seul interlocuteur**, de l'avant-projet (définition des besoins, du mode de vie, du coût ...) jusqu'à la remise des clés. Cela peut être très sécurisant ... si vous tombez sur un bon ! Tout comme le contrat de maîtrise d'œuvre les prix peuvent varier tant que vous n'êtes pas en possession des devis.

- Contrat de construction de maison individuelle (CCMI)

Ce contrat est soumis à une **réglementation très stricte**. C'est celui qui est le plus pratiqué et le plus sécurisant. Si vous n'avez pas de quoi assumer un surcoût et/ou si vous ne pouvez pas consacrer trop de temps à votre chantier, **c'est le contrat le plus sécurisant**.

Maintenant que vous connaissez les modes de constructions, vous pouvez choisir **celui qui convient à votre projet**. Gardez toujours à l'esprit la part de "risque" que vous êtes prêt à assumer, financièrement et émotionnellement (impact sur la vie de famille par exemple sur un projet en autoconstruction).

Voici une petite liste des points à surveiller pour valider votre choix :

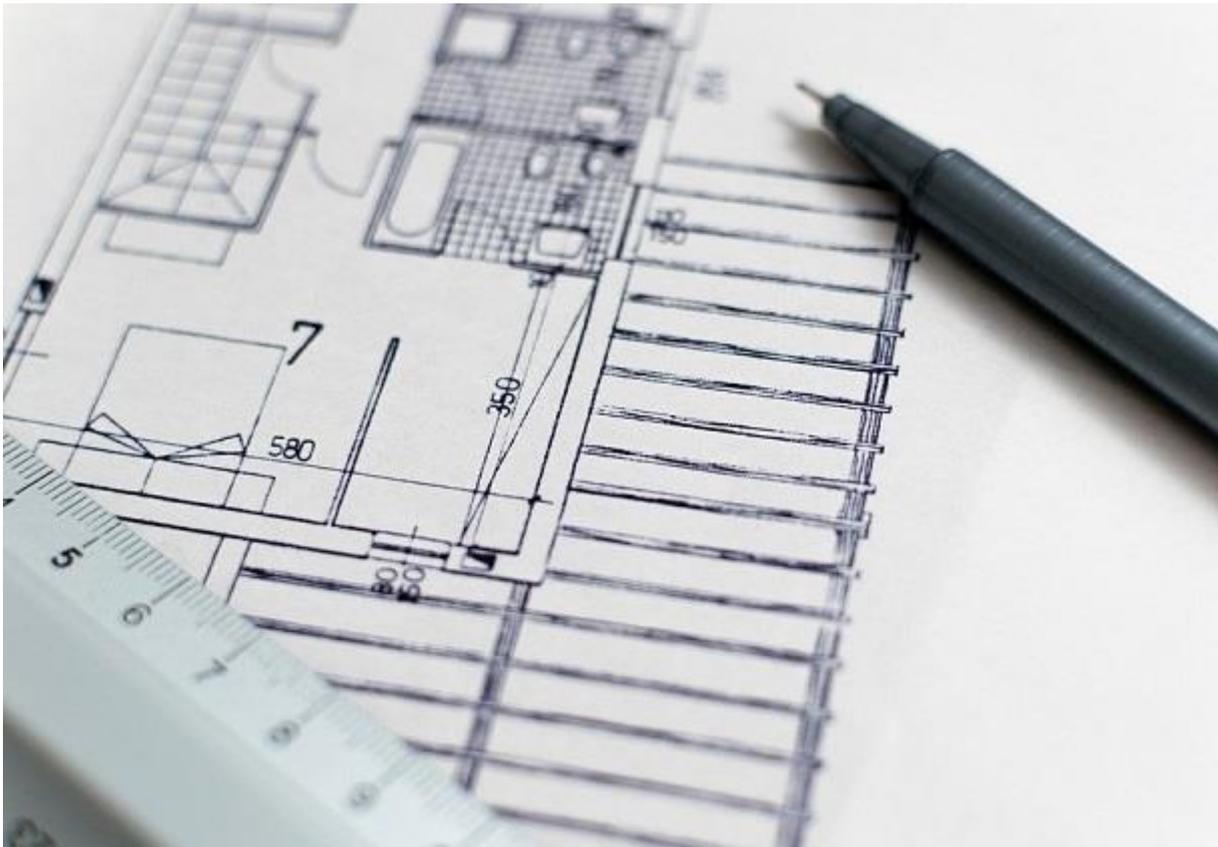
- Demandez les **assurances responsabilité civile et décennale** ainsi que la **dommage ouvrage**. N'hésitez pas à appeler l'assureur pour vérifier la validité,
- Renseignez-vous sur la **solvabilité des entreprises**,
- **Visitez des chantiers** (propreté des chantiers), **discuter avec les employés** (prestataires ou intérimaires payés au lance-pierre ?),
- Trouvez d'**anciens clients**, regardez les **avis en lignes** et contactez les **associations locales** de constructeurs.

La durée de construction est longue. Une bonne relation avec le maître d'œuvre est indispensable. Si vous avez le moindre doute à l'avant-projet, passez votre chemin (ce n'est pas en plein chantier avec les premiers problèmes qui arrivent que les relations vont s'améliorer) !

### **Dépôt du permis de construire, affichage obligatoire et recours des tiers :**

Maintenant que vous connaissez la personne à qui vous allez laisser **le plus gros chèque de votre vie**, vous allez pouvoir lui demander de déposer le **permis de construire** (ou le faire vous même si vous faite le choix d'être à la fois maître d'œuvre et maître d'ouvrage).

*Petit rappel : pour les surfaces de plancher supérieures à 150 m<sup>2</sup>, architecte obligatoire !*



Le **permis de construire** est un dossier comprenant de **nombreuses pièces** et elles sont toutes importantes ! Ne négligez rien, il faut bien sûr qu'il soit conforme au **PLU** mais n'oubliez pas le reste !

Par exemple, pour le miens, j'ai eu un retour du service assainissement de la communauté de commune dont je dépends parce qu'il manquait sur l'un des plans la zone d'évacuation des eaux pluviales côté jardin.

Les différentes pièces sont consultables [ici](#). N'oubliez pas de demander votre récépissé de dépôt de permis de construire !

Une fois le dépôt réalisé en mairie, vous devez faire l'affichage sur votre terrain du permis de construire pendant 2 mois sans discontinuité. Cet affichage est là pour prévenir les voisins de votre construction.

Pour prévenir des susceptibilités de chacun, je vous conseille de faire le tour du voisinage pour vous présenter et présenter le dossier. Il se peut qu'il y ait des incompréhensions ou des demandes. Cela minimisera les risques de dépôt de recours. Il ne faut pas venir en terrain conquis et imposer votre projet.

Faites preuve d'empathie, aux yeux du voisinage, vous êtes l'envahisseur qui vient troubler leur tranquillité. Rassurez-les sur ce point. Pour ma construction avec son bardage bois, beaucoup de gens ont critiqués et maintenant elle fait partie du paysage. Les voisins se sont habitués.

Même si ce n'est pas obligatoire, je vous recommande fortement de faire passer un huissier pour faire contrôler la présence du panneau de permis de construire. Il dressera un procès-verbal avec la date du premier jour d'affichage et un deuxième passage de contrôle aléatoire.

A l'issue des 2 mois vous pourrez demander à la mairie une attestation de non recours des tiers.

Je vous livre une petite astuce : beaucoup de constructeurs vous fourniront le panneau de permis de construire avec leur nom pour se faire un peu de pub ... remplacer le par celui d'une association d'aide aux constructeurs. Ils comprendront qu'ils ne pourront pas "jouer" avec les règles.

### **Le financement :**

Il est rare que l'on puisse financer sa maison cash (du moins ça n'a pas été mon cas). Il va donc falloir financer tout cela avec un prêt bancaire. **Spoiler alert ! Cela fera l'objet d'une série d'articles !**

Dans les grandes lignes il y a deux cas :

- Vous passez par un courtier :

C'est probablement la **solution la plus simple**. J'ai cependant choisi le deuxième choix, à savoir visiter toutes les banques de la ville ! Avec le recul, je ne le ferais probablement plus. Le passage par le courtier est un **gain de temps** non négligeable, d'autant plus que vous êtes déjà bien pris avec toutes les autres choses que vous ne pouvez pas déléguer...

D'un point de vue financier, le courtier a plusieurs façons de se rémunérer. La banque le commissionne – mais du coup ne commissionne pas son salarié – c'est donc sans surcoût pour vous. Vous lui payez des honoraires de courtage (un montant fixe ou variable par rapport au montant du crédit) mais il **négociera pour vous les frais de dossier** et vous aurez probablement l'un des meilleurs possibles.

Dernier point et pas des moindres ... vous ne payez rien tant que vous n'avez pas signé le crédit. Vous ne prenez donc **aucun risque à le faire travailler**.

- Vous le faites-vous même :

Il va falloir encore une fois vous armer de **patience**... et beaucoup vous renseigner ! Il est certain qu'il y a **beaucoup d'argent à économiser** sur le financement (et sur l'assurance).

Si vous souhaitez vous lancer dans cette expérience, je ne peux que vous inciter à **vous former**. Il y a beaucoup de paramètres à prendre en compte. Quelques dizaines d'euros sur votre

mensualité et quelques euros sur votre assurance peuvent être équivalent au montant d'un **magnifique tour du monde** en fin de crédit.

## Le notaire, suite et fin :

Vous avez enfin levé toutes les **conditions suspensives**. Vous avez convenu d'une date chez le notaire avec le vendeur. Le grand jour est arrivé ! Le notaire va vous lire le contrat de vente et tout l'historique du terrain depuis la grande famine de 1315 (ne piquez pas du nez). A l'issue de tout cela, vous allez pouvoir signer et enfin devenir **PROPRIETAIRE** !



Enfin ne vous emballez pas trop vite, ce n'est qu'un lopin de terre pour le moment. Il reste un petit détail ... **la construction** !

## Gros œuvre et second œuvre

Les choses sérieuses commencent ! Après avoir vu ce qu'il faut savoir pour acheter le terrain, on entre dans le dur ! Tout d'abord, on va faire un rapide point de ce que sont le **gros œuvre** et le **second œuvre**.

- Le gros œuvre : Il s'agit de l'ensemble des éléments d'une construction lui conférant sa structure et sa solidité.
- Le second œuvre : c'est l'ensemble des ouvrages s'appuyant sur le gros œuvre (isolation, plomberie, électricité, cloisons...)

Petite mise en garde : la définition peut **fluctuer** un peu. Par exemple un bardage, l'enduit extérieur et la couverture (tuile) d'une maison ne sont pas assimilés à du gros œuvre. Cependant, dans la majorité des cas et **par abus de langage**, on les considère comme du gros œuvre. Il en va de même pour les menuiseries extérieures.

Au delà de savoir qui est quoi, vérifiez bien sur les contrats d'assurances des entreprises ce qui est pris en compte et pour quelle durée (garantie **biennale ou décennale**).



### **Viabilisation du terrain :**

Ce n'est pas à proprement parlé du gros œuvre au sens strict du terme. Cependant, vous allez faire intervenir un **terrasier** pour creuser l'emplacement des fondations. Il est donc

logique d'aborder le sujet des viabilisations maintenant. Pour **optimiser les coûts**, il va falloir **coordonner les travaux**.

Points importants : Les démarches sont longues, **prévoyez minimum 3 mois**. Il faut demander les **autorisations à la mairie** ainsi qu'à chaque réseau passant devant chez vous. Par exemple, Orange n'ira pas faire de tranchée pour vous raccorder s'il ne sait pas exactement où passe le gaz.

Pour les viabilisations d'un terrain, que cela soit pour l'eau, l'assainissement, le gaz ou le téléphone, il faut bien comprendre qu'il y aura 2 étapes :

- La viabilisation côté domaine public :

C'est la partie du réseau sur la **voie publique**. Malheureusement vous n'avez pas trop la main. Vous êtes dépendant des **entreprises propriétaires des réseaux** (ou de leurs **concessionnaires**). La seule chose que vous pouvez faire est de synchroniser leur passage.

En faisant cela, j'ai par exemple eu une moins-value de 449,46€ pour "réalisation de branchement en tranchée commune" lorsque je me suis raccordé à l'eau et au tout à l'égout. C'est toujours ça de pris !

- La viabilisation côté domaine privé :

C'est la partie du réseau qui se trouve **sur votre terrain**. Profitez du passage du terrassier pour tout préparer. Pensez aussi à tout ce qui pourrait **vous être utile**.

Prévoyez par exemple la tranchée pour l'alimentation électrique d'un portail électrique même si vous ne pensez pas en faire pour le moment. Si vous changez d'avis cela vous coûtera **bien plus cher** après (faire revenir un entrepreneur, défoncer votre allée, déraciner le rosier que votre belle-mère vous aura offert à la crémaillère...).

Point important : si vous avez des murs de clôtures à faire, **profitez du terrassement** et du **coulage des fondations** pour les effectuer maintenant. Cela vous fera **gagner de l'argent et du temps**. Souvent ce type de travaux est réalisé en fin de chantier ou après le chantier lorsque vous n'avez plus la motivation ou les finances pour le faire.

## Gros œuvre :

### Un petit point sur la visite de chantier :

Vous êtes certes **propriétaire du terrain** mais pendant toute la durée du chantier c'est le **constructeur** qui est responsable de la **garde juridique de l'ouvrage**. C'est pourquoi, si vous souhaitez passer sur le chantier, il est préférable de demander une **visite de chantier**.

Quel que soit le planning qui a été convenu avec votre constructeur, pensez à minima faire **une réunion de chantier avant chaque appel de fond** (il est illégal pour un constructeur

de vous refuser cette visite). Cela vous permettra de voir l'avancement et de ne pas débloquer une phase supplémentaire avant que la précédente ne soit correctement achevée.

Il est cependant conseillé de faire **le plus souvent possible** des réunions de chantier. Vous pourrez **constater et corriger plus rapidement les erreurs**. Plus celles-ci sont vu et corrigées tôt plus cela sera facile (et moins onéreux pour le constructeur).

Gardez à l'esprit que si vous voyez des problèmes particuliers, il faut le faire remonter **au conducteur de travaux**. Laissez les ouvriers faire leur travail, ce n'est pas de leur responsabilité. C'est mal vu par le constructeur si vous traitez directement avec eu.

### **Préparation du terrain et soubassement :**

Je vais vous présenter les **différentes étapes de la construction** de votre maison. Les étapes du gros œuvre sont les plus spectaculaires. Elles matérialisent enfin votre rêve et vous commence à voir les volumes.

Les spécificités de certains types de constructions ne seront pas forcément abordées dans cet article. Par ailleurs, vous trouverez dans le précédent chapitre les différents **matériaux qui peuvent être utilisés dans la construction** de votre maison.

- Le piquetage :

C'est la première action à mener. Il s'agit de marquer l'**emplacement de la construction**. Cela donne l'orientation exacte de la maison, ainsi que son emplacement dans le terrain. C'est absolument indispensable d'être **précis**. Cela donne les distances par rapport aux **limites séparatives** et donc par rapport aux voisins.

Il est fortement recommandé de passer par un **géomètre** pour cette étape. Il y engagera **sa responsabilité** et vous aurez l'assurance de commencer sereinement le projet. Cela a un coût mais par rapport au risque d'une mauvaise implantation c'est dérisoire ...

- Le terrassement :

Il s'agit des travaux consistant à **niveler le sol et à excaver le terrain** au niveau de la future maison. C'est un poste qui peut avoir un coût important selon le terrain choisi. Il est intéressant de noter que ce poste peut être prévu en dehors du CCMI.

Il faut cependant **être prudent**, si vous le faite vous-même, les surcoûts par rapport au chiffrage du constructeur seront à votre charge (attention notamment aux sols rocailloux) ... Si vous faites enlever de la terre, sachez que la terre végétale se revend (ou tout au moins se donne facilement) donc ne payer pas l'enlèvement de terre végétale au prix du remblai !



### Élévation des murs et toiture :

- La dalle :

Ce sera votre futur rez-de-chaussée. Il faut bien évidemment **vérifier sa planéité...** mais pas seulement ! Il faut bien vérifier la pose du ferrailage lors du coulage de votre dalle. Il y a malheureusement certains **“professionnels” peu scrupuleux** qui font des économies sur ce poste. C’est pourtant la **pérennité de l’ouvrage** qui se joue ici, alors pas de concession !

Attention à la météo ! Vous devrez être vigilant sur ce point. Le **béton à un temps de prise**. Il faudra attendre un délai de 28 jours environs avant d’avoir une solidité suffisante. On ne coule pas de béton en dessous de 5°C. Contrairement à ce que l’on pourrait penser, le chaud est pire que le froid. Un béton qui sèche **trop vite** peut ne **pas avoir la solidité voulue**.

- L’élévation des murs :

Comme dit précédemment, il y a un temps de prise pour la dalle à respecter. Donc votre chantier va être au **point mort quelques semaines**. L’élévation des murs est normalement une phase sans grands soucis.

Vous pouvez vérifier les emplacements des différentes ouvertures (positionnement latérales et hauteurs) mais surtout, **vérifiez la pose des linteaux** (il s'agit de l'élément au-dessus d'une fenêtre, baie, ou porte). Si vous choisissez un matériau avec isolation intégré, vérifiez que le linteau respecte le choix d'isolation que vous avez fait. Sinon vous risquez un **gros pont thermique**. De la même façon, vérifiez tous les points particuliers comme un œil de bœuf. Vous risquez un pont thermique ...

- La toiture :

Cela peut être un toit plat ou une toiture traditionnelle. Dans le cas d'une toiture avec une forte pente il est dommage de ne pas choisir une **charpente traditionnelle**. En effet, les charpentes industrielles (charpentes à fermettes) ne vous permettront pas d'avoir des **combles aménageables** ultérieurement.

## Second œuvre :

Nous sommes au stade où la **structure est terminée**. Les visites de chantier imprévues vont devenir compliquées dès que les menuiseries seront posées. C'est pour cela qu'il est nécessaire d'avoir gardé la possibilité dans le contrat de demander des **visites régulières** (idéalement hebdomadaire).

Les deux points suivants sont souvent assimilés à du gros œuvre :

### Les revêtements extérieurs :

Rien de particulier mais restez tout de même vigilant. S'il y a un enduit, vérifiez les conditions et les modes de poses (météo, désolidarisation et joint de dilatation si nécessaires...). Si l'enduit se fissure vous risquez de ne **pas avoir de recours**. En effet, une dommage ouvrage n'intervient que s'il y a un **désordre structurel** (défaut d'étanchéité par exemple). Une garantie dommage ouvrage n'intervient **jamais** pour les **problèmes d'ordre esthétiques**.

### Menuiserie et isolation :

Les menuiseries doivent être posées dans les **règles de l'art**. Il ne faut pas qu'il y ai de défaut d'**étanchéité à l'air**. Si vous avez la meilleure fenêtre du marché et que celle-ci laisse passer un filet d'air entre le châssis et la maçonnerie, c'est plus que dommage !

Vérifiez bien la **continuité de l'isolation** pour supprimer les ponts thermiques. Il faut que les pièces d'appuis et que la pose soient conformes aux préconisations du **bureau d'étude thermique** (ou aux préconisations du constructeur des menuiseries). Un autre point de vigilance concerne la vérification de la conformité des **caissons de volets roulants** (étanchéité à l'air et bon isolation thermiquement).

### **Cloisonnement des pièces :**

Pensez à une réunion de chantier pour vérifier l'emplacement des cloisons. J'utilise un petit télémètre laser (Bosch PLR 50). C'est pratique et rapide. Imaginez que la cuisine que vous avez conçue ne rentre pas parce que le plaquiste a décalé de quelques centimètres la cloison ...

Si vous avez fait le choix du BA13 pour les revêtements muraux intérieurs pensez à vérifier les couleurs des plaques ! Pour les pièces humides, elles sont vertes. Pour les endroits nécessitant une résistance au feu (exemple derrière un poêle à bois) elles sont rouges. De la même façon, il existe des plaques possédant de meilleures caractéristiques phoniques. Pensez-y !

### **Plomberie :**

C'est difficile de contrôler cette partie de la construction. Concernant les **évacuations**, il faut avoir la **pente nécessaires** et le **minimum de coudes serrés** pour éviter les bouchons. Demandez des bouchons d'accès aux endroits stratégiques pour passer un furet par exemple (non ce n'est pas l'animal ! C'est un outils pour déboucher une canalisation ...).

Il faut faire attention aussi aux choix des appareillages encastrés derrière la faïence. **Prenez de la qualité** et pensez à faire le maximum de **trappes de visites**. Personne n'a envie de détruire son carrelage mural au moindre problème.

### **Electricité :**

C'est peut être le point l'où on est le plus préservé des mauvaises surprises. La **norme NFC 15-100** vous garantit d'être globalement bien équipé et en toute sécurité. De plus, pour une nouvelle installation vous devez avoir le certificat du **consuel**. C'est un **organisme indépendant** qui garantit non seulement la **sécurité** des installations mais aussi une **harmonisation des équipements** minimum dans une maison.



### VMC / Chauffage :

Normalement, vous n'aurez **plus besoin de chauffage** avec la réglementation thermique **RE2020**. On parlera seulement de chauffage d'appoint consommant peu. Cela peut être des **chauffages de confort** type sèche serviettes dans la salle de bain.

Les maisons étant de plus en plus **étanches**, il est nécessaire d'avoir un système de **ventilation efficace (Ventilation Mécanique Contrôlée – VMC)**. Vérifiez bien la performance de la solution choisie. Cela évitera les problèmes d'humidité dans la maison.

Pensez aussi que les VMC peuvent être **de plus en plus performantes** (VMC double flux) et peuvent être combinées à des systèmes types **puits canadien**. Cela permet un préchauffage de l'air froid l'hiver et un rafraîchissement l'été (et on ne parle pas de clim !) complètement gratuit.

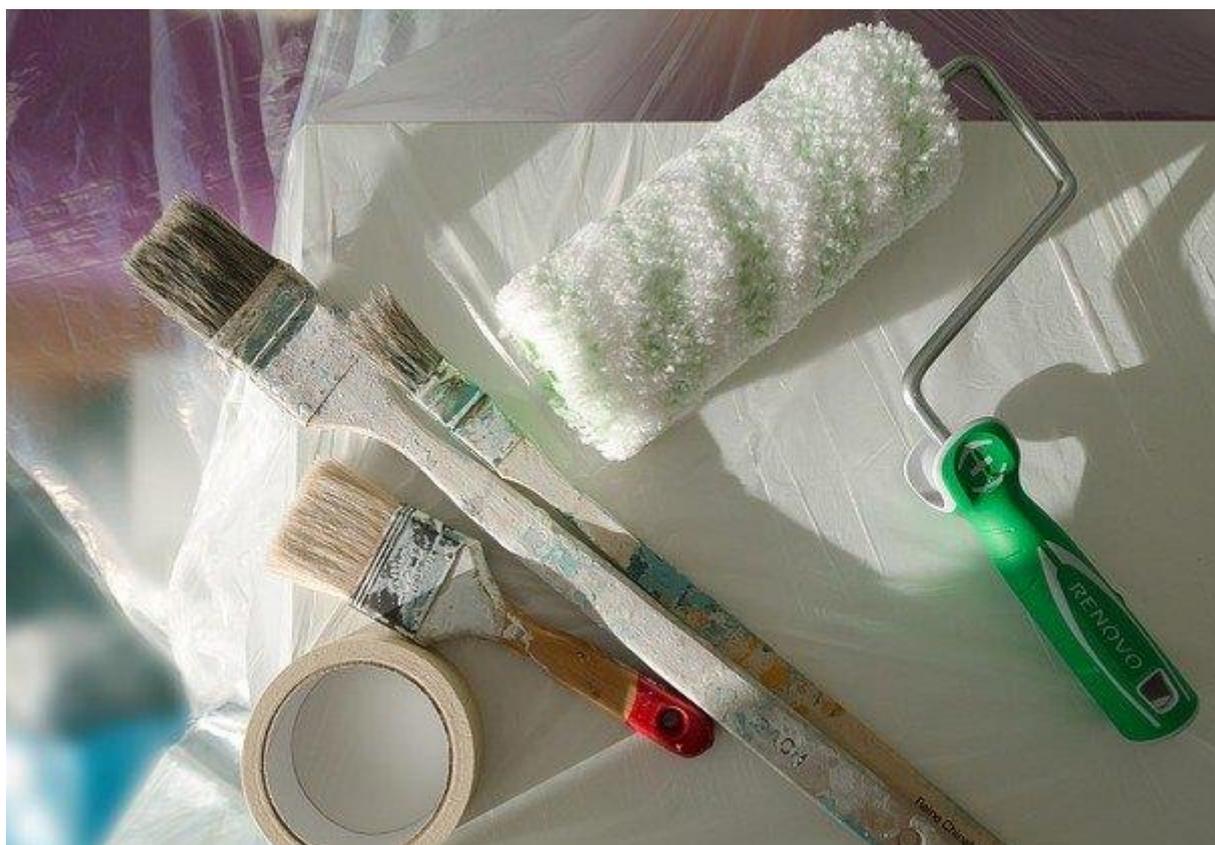
### À suivre !

Tout ce qui est **finitions intérieures** (peinture, aménagements de cuisine et de salle de bain, escalier bois...) font partie du **second œuvre**. Dans le cas d'une maison clé en main, c'est le constructeur qui s'occupe de tout cela. Cependant, **pour des raisons de budget**, nous sommes de plus en plus nombreux à le faire nous-même.

## Peintures, finitions et aménagements intérieurs

Ça y est, le gros cube dans le jardin est construit ! Vous êtes dans les starting blocks pour **attaquer les finitions** (ou vous préparez à déposer vos valises, si vous laissez le constructeur finir...). Dans cet article, je vais vous présenter **les points importants** pour gérer cette fin de chantier comme un pro ... ou presque !

*Si vous laissez faire le constructeur, je vous conseille d'aller voir l'article suivant sur la remise des clés. Je vous recommande cependant de lire cet article, il y a toujours quelques infos utiles à glaner !*



### Maison prête à finir, à peindre ou à décorer ?

#### Maison prête à finir :

Les maisons prêtes à finir dépassent un peu le cadre de cet article. Elles sont souvent appelées **hors d'eau hors d'air** ou **clos couvert**. Il reste presque toutes les **étapes du second œuvre** (électricité, plomberie, cloisonnement ...) et bien évidemment toutes les **finitions et aménagements intérieurs**.

Vous pouvez faire de **grosses économies** en faisant ce choix, mais vous pouvez aussi y laisser vos cheveux, voire votre couple ! Réfléchissez bien si vous souhaitez partir sur ce type de construction. A titre personnel, c'est ce que nous avons fait et nous sommes fiers du résultat !

### **Maison prête à peindre :**

Les maisons prêtes à peindre sont des maisons où les enduits muraux ont été fait (particulièrement les bandes entre les plaques de BA13). Le qualificatif de "prêt à peindre" laisse penser que vous n'avez qu'à sortir vos rouleaux et que vous pouvez y aller joyeusement ... ne vous y trompez pas ! **Il reste encore pas mal de travail !**

L'**enduit n'est pas complètement fini**. Il va falloir gratter votre support de tous les excédents d'enduits. Vous risquez aussi d'avoir des manques d'enduits. Vous devrez donc faire une passe de finition. A chaque fois vous devrez poncer, puis recharger, puis reponcer, puis recharger ... Pour un non professionnel, **cela peut être sans fin...** On charge toujours trop d'enduit et on en ponce 90%.

C'est typiquement le genre de tâche où il faut de l'expérience et un "coup de main". Pour moi, il est beaucoup plus facile de s'improviser électricien (j'espère qu'aucun électricien me lis) qu'enduseur. Vous serez prévenu !

### **Maison prête à décorer :**

Si vous en avez les moyens, c'est le **niveau de finition que je vous recommande**. La première sous couche de peinture est passée et la finition des enduits est faite. Il ne reste à ce stade que quelques retouches d'enduits à faire. Rien de bien méchant même pour un amateur.

Si pour une quelconque raison vous devez emménager chez vous en catastrophe, la maison sera **propre et habitable**. Bien sûr, le résultat d'une sous couche seulement est particulièrement horrible. La **sous-couche** a comme seul but de **préparer le support** et n'est absolument pas là pour la décoration.

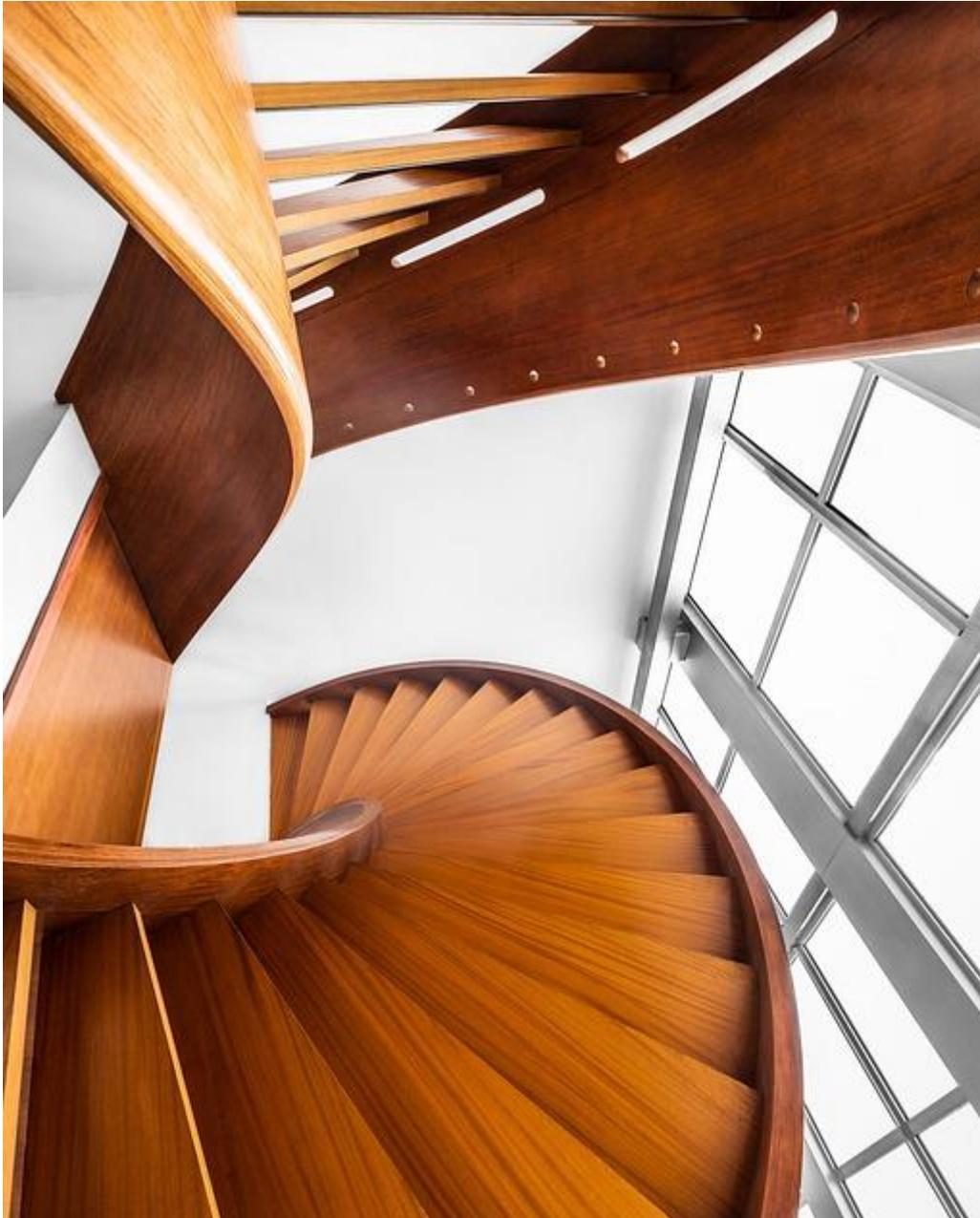
## **Les postes à se réserver :**

### **Escalier et menuiseries intérieures :**

L'escalier est bien plus qu'un simple moyen de monter à l'étage. Il distribue les pièces entre les niveaux. Il peut être la **pièce maîtresse de votre décoration**. Vous avez tout intérêt à ne pas laisser le constructeur le poser.

Vous aurez une liberté de choix (style, couleurs, matériaux) et c'est un poste qui peut **vite coûter cher**. Si malheureusement vous avez eu des imprévus (donc des dépenses) cela peut

être une des “valeurs d’ajustement” pour rentrer dans le budget. En effet, un escalier sur mesures avec des matériaux haut de gamme monte très rapidement à plusieurs milliers d’euros (voir plus de 10 000€ !).



Les **menuiseries intérieures** (portes, panneaux mobiles, verrières et brises vue en tout genre !) sont des éléments très importants qui donnent du **cachet à votre intérieur**. Cela sert de base à l’ensemble de votre décoration. Il peut être nécessaire de mettre la main à la pâte pour poser ces éléments. L’économie réalisée vous permettra de monter en gamme sur les matériaux et de personnaliser au maximum votre maison.

**Les murs :**

L'avantage lorsque vous faites construire ... c'est que c'est neuf! Oui, j'aime enfoncer les portes ouvertes ça fait moins mal ... Je veux dire par là que le support est nickel, bien plat et prêt (selon le degré de finition) à recevoir une belle peinture.

Cependant, si vous souhaitez mettre du papier peint vous pouvez ! Ici on ne juge personne. Vous avez même le droit de mettre dans le salon cette tapisserie style "Jungle"...

Je taquine, ne sous-estimer pas les papiers peint. Il est bien loin le temps de la tapisserie de grand-mère! Pensez-y pour apporter une touche déco à votre intérieur.

Vous l'aurez compris, je suis plutôt peinture pour les intérieurs. Avec un peu de méthode et de soins **c'est à la portée de tout le monde**. Je vais vous donner quelques **astuces indispensables** pour réussir cette étape.

En premier lieu : Ne lésiner pas sur la **qualité de la peinture** ! Oubliez la peinture bricotruc ou castomachin. Autant les GSB (grandes surfaces de bricolages) sont intéressantes pour pas mal de points, autant pour la peinture, c'est de la m\*\*\*\*, comme dirait notre ami Jean-Pierre Koff. R.I.P.

Il n'y a pas de mystère, un fût de peinture c'est cher. Ne soyez pas étonner de voir les 15 litres à 150€. La bonne nouvelle c'est que ce n'est pas si cher. Avec une peinture pro, **vous ferez en 1 couche ce que vous ferez en 3 avec une peinture de qualité**. Et cerise sur le gâteau, vous aurez **gagné du temps** et le résultat sera **plus qualitatif** !

Dans mon salon (lumière traversante) il m'a fallu 5 couches pour avoir un résultat juste correcte avec une marque connue vendue en GSB ... N'hésitez pas à aller chez les revendeurs pro, vous ne le regretterez pas !

La peinture c'est ingrat. Outre la qualité de la peinture, le point **le plus important c'est la préparation** du support. Il n'y a rien de magique ou d'astuces de tueurs. Si votre support est médiocre, le résultat sera médiocre... Par conséquent **préparez vos murs** ! Soignez-les, bichonnez les, enduisez les avec amour et poncez les tendrement. Ils vous le rendront au moment de la mise en peinture!

Pensez à bien **protéger votre chantier**, vous aurez un meilleur résultat et vous gagnerez du temps sur le nettoyage. Bâchez les sols, utilisez du scotch de masquage là où c'est nécessaire. Là encore, choisissez un scotch de qualité, notamment lorsque vous vous en servez pour délimiter 2 parties de murs de couleurs très différentes.



## Les sols

Il est souvent conseillé de réaliser du **carrelage au rez-de-chaussée**. C'est plus **facile à nettoyer** et c'est plus **résistant** (les fameux petits cailloux coincés dans la semelle de la chaussure ! comprenez qui pourra ...). Sans être extrêmement complexe, la pose d'un carrelage doit être faite dans **les règles de l'art**. En général, le constructeur le fera (et cela vous permettra de bénéficier de ses garanties).

A l'étage, vous avez plus de choix: **parquet, stratifié, moquette et autre linoléum** ... C'est souvent le **parquet stratifié** en pose flottante qui recueille les suffrages. Il est résistant (il résistera aux enfants qui feront tomber les jouets dessus). Il existe dans des variétés de motifs et d'aspects importants. Il est économique tout en restant assez qualitatif. Sa dernière qualité, et non des moindres, il est **rapide et facile à poser** ! Ne vous privez pas de le faire !

*Mon petit conseil : Si vous êtes limite en budget et que vous souhaitez-vous réserver certains postes. Il vaut mieux payer un pro pour faire un ratissage complet de vos murs (étapes de finitions) et faire le parquet vous-même que l'inverse.*

### La salle de bain :

Un aménagement de **salle de bain** de qualité, posé par un pro, devient vite très cher ! Je ne dis pas que cela n'est pas justifié, il y a **énormément de petites étapes**. Les surfaces sont petites et il y a de multiples temps de séchages (préparation des murs, étanchéité, collage carrelage et faïence, joints et nettoyage ...). Sans compter le montage des meubles et la poses des appareillages.

Si vous vous êtes réservé la pose de la salle de bain, c'est que vous vous êtes probablement laissé d'autres travaux. **Profitez que vous fassiez d'autres travaux** où vous pouvez vous interrompre facilement (typiquement de la pose de parquet), comme cela vous **optimisez votre temps** sur le chantier (pendant les nombreux temps de sèche de la création d'une salle de bain).



### La cuisine :

Comme la salle de bain, **la cuisine est un poste qui peut coûter** extrêmement cher.

L'avantage c'est qu'elle est, en générale, **plus simple à poser**.

Profitez-en pour le faire vous-même. Vous pouvez gagner une belle petite somme sur ce poste !

Il est important de bien réfléchir à sa conception. En général, vous trouverez toutes sortes de guides pour vous aider à la concevoir. On vous présentera le **"triangle d'activité"**: comment organiser la circulation entre les 3 zones de la cuisine (chaud, froid et eau). On vous donnera des conseils (Privilégier des tiroirs en caissons bas, prévoir une surface de dégagement au niveau de votre plan de travail près des plaques de cuisson ...).

Par contre, beaucoup "oublieront" de vous donner **les conseils pour optimiser le coût** de la cuisine. Ce sont les **accessoires** qui peuvent faire s'envoler le **prix d'une cuisine**. Optimisez le dessin de votre cuisine pour minimiser les plinthes, filer, joue de placage de meubles.

De la même façon, n'hésitez pas à prendre le **plan de travail** (et les crédences associées) ailleurs que là où vous achetez votre cuisine. Le poste plan de travail est un poste important. **Du standard** peut faire l'affaire pour l'emménagement. Cela permettra de mieux accessoriser vos caissons ou de vous payer l'électroménager. Libre à vous d'en changer plus tard ...



### **N'oubliez pas les extérieurs !**

Désolé de vous le dire mais ... **Combien de maisons ont un jardin miteux ?** Vous dépensez votre temps, votre énergie et votre argent dans la maison et le parent pauvre c'est le jardin. Je ne vous jetterai pas la pierre car c'est le cas chez moi ! Promis, cet été je m'en occupe sérieusement.

Trêve de plaisanterie, **ne sous-estimez pas le budget** que cela représente. Dans certaines communes les murs vous séparant de la voie publique vous sont imposés par le PLU. Si ceux-ci apparaissent sur les vues du permis de construire, vous devrez les faire pour avoir la validation du service de l'urbanisme. **Vous ne pourrez pas différer !**

De la même façon, le PLU peut vous imposer de planter un certain nombre d'arbre dans le jardin. Là aussi, cela à un coût, surtout si vous le faites faire. A l'inverse, si vous avez un vieil arbre dont les branches peuvent vous tomber dessus, il va falloir penser à l'abattre et à le dessoucheur (c'est rapidement un billet de 1000) !

Pensez aussi à l'**accessibilité de la maison**. Dès le premier hiver à patauger dans la boue quand vous rentrerez chez vous, vous maudirez le fait de ne pas avoir fait financer dans le crédit immobilier votre allée !

Dernier point, c'est aussi le premier **élément de sécurité**. Une bonne haie bien touffue est plus efficace que certains gadgets de sécurité compatible smartphone ! Il ne s'agit pas d'être parano mais selon les endroits, **il est nécessaire de clôturer** (encore plus si vous êtes l'heureux propriétaire d'une piscine, vous êtes légalement responsable, même si c'est un squatteur qui a un accident !).

Par ailleurs si vous avez **des enfants ou des animaux** c'est préférable d'avoir un jardin propre, sécuritaire et clos.



Vous touchez au but ! **Le saint Graal** est à portée de main, vous allez enfin recevoir **les clés** de votre maison !

Pour que cela se passe dans les **meilleures conditions**, je vous invite à lire **le prochain article**. Vous apprendrez toutes les **choses à savoir** ainsi que les **recours** que vous aurez s'il y a des problèmes.

## Remise des clés et CCMI

Vous allez enfin pouvoir **prendre possession** de votre maison ! **La remise des clés** est un moment qui peut être stressant mais c'est aussi le moment d'un changement de vie.

Dans cet article, je vais vous présenter principalement la remise des clés dans la situation où vous aurez fait construire en **Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI)**.

Il y a deux raisons principales à cela :

- Les constructions sous le régime du CCMI sont **les plus nombreuses**,
- Dans le cadre des autres types de contrats vous avez souvent les clés bien **avant la fin du chantier**. De plus, lors d'une construction en CCMI, c'est le constructeur qui juridiquement a la **garde du chantier** de votre maison. Il peut donc vous en **refuser l'accès** !



### **Avant la remise des clés :**

Il est évident qu'**une remise des clés se prépare**. C'est tout au long du chantier qu'il faut être vigilant. Il est illusoire de croire que tous les problèmes vont se résoudre dans les derniers jours de la construction (si vous avez été laxiste pendant la construction).

On ne le répétera jamais assez : **Visitez le plus régulièrement possible votre maison pendant le chantier.** Lors des réunions de chantiers vous pourrez faire remonter tous les points à modifier.

Tant que les différents problèmes ne sont pas réglés, vous ne signez pas le déblocage suivant. Il y a plusieurs avantages à cela :

- Très vite le constructeur comprendra qu'**il devra être vigilant** sur votre chantier. De lui-même, il évitera de laisser traîner les choses avec ses équipes/sous-traitants,
- Plus les erreurs sont vu **précocement**, plus il est **facile de les corriger**,
- Moins il y a de problèmes à résoudre avant les derniers 5% à régler en fin de chantier, plus il sera facile de faire **valoir vos droits à l'amiable**.
- Si vous avez été ferme pour les déblocages intermédiaires, le constructeur saura qu'il en sera probablement de même lors de la remise des clés et le signalement des éventuelles réserves.

### **L'étape des 95% dans la construction :**

Il s'agit de l'étape de l'**achèvement des travaux**. C'est en quelque sorte la pré-étape à la remise des clés. Si le constructeur est sérieux et si vous avez bien suivi votre chantier, cela devrait rester une **formalité**. N'oubliez pas qu'à cette étape vous devez être en possession du **consuel** (pour l'électricité) et du **qualigaz** (pour la conformité gaz). Il n'y a pas de remise des clés à envisager sans !

**Point sécurité indispensable** : n'acceptez pas de rendez-vous pour une remise des clés s'il **manque des garde-corps**. C'est un point essentiel de la sécurité de votre maison. Si vous acceptez une maison sans garde-corps, vous serez **responsable** s'il se passe un **accident**.

N'oubliez pas que la **remise des clés** doit vous être **notifiée par courrier** (en recommandé avec accusé réception – LRAR). Ce n'est pas une lubie d'un administratif quelconque, il y a **une réelle nécessité** à le faire.

Imaginez le jour de la remise des clés. Vous avez des réserves à inscrire sur le procès-verbal. Si il n'y a pas de preuve que c'était le jour officiel de la remise des clés, le constructeur peut très bien vous dire que c'est **une simple réunion de chantier** et vous demander de sortir (je vous rappelle que légalement, même si c'est vous le propriétaire, c'est le constructeur qui a la garde du chantier !).

Répondez donc à la convocation de la même façon (LRAR). C'est toujours **une protection pour vous**. Le constructeur a l'habitude de ce genre de procédure et ne vous en tiendra pas rigueur. Ça me permet d'ouvrir le sujet sur le prochain paragraphe ....



### Un petit point de psychologie !

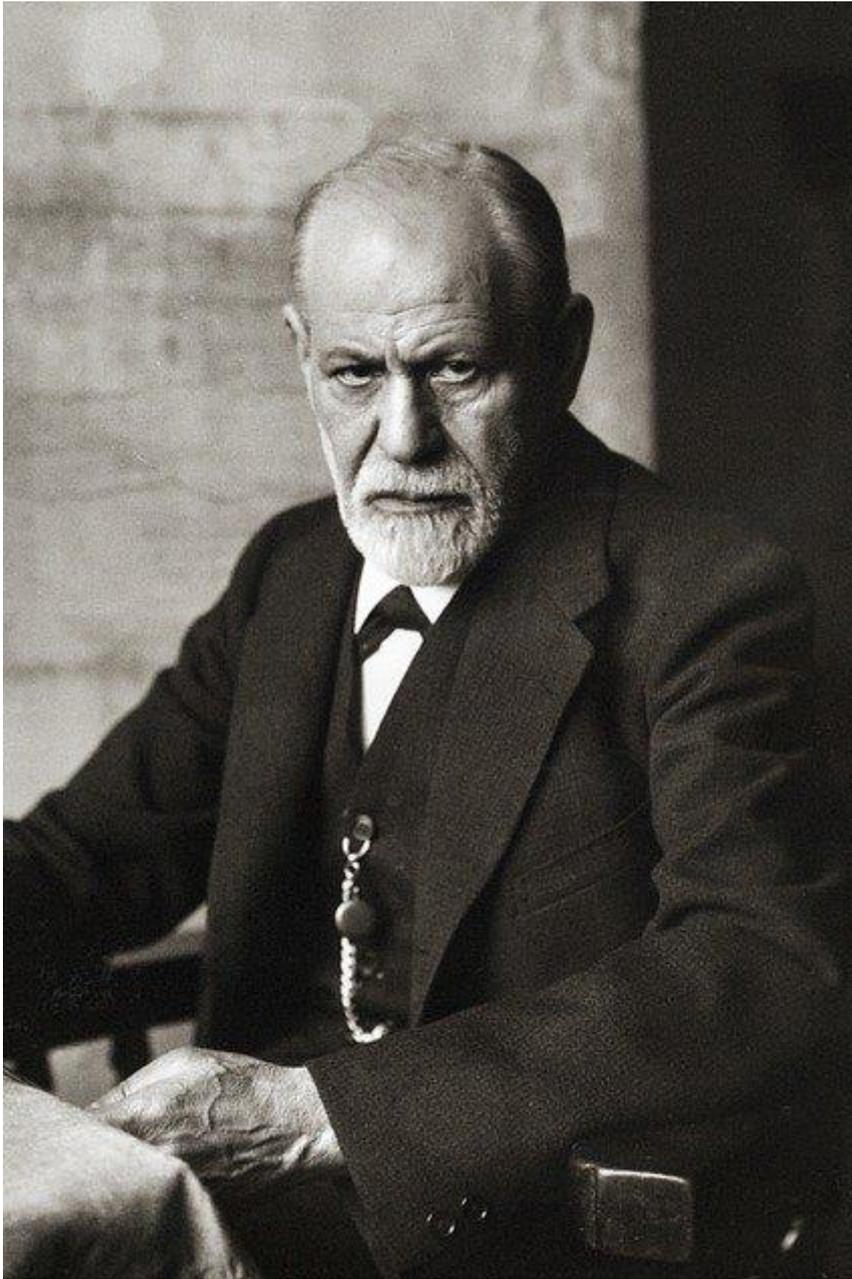
Tout comme **je ne suis pas juriste, je ne suis pas psychologue** ! Je vais cependant vous adresser quelques **petits conseils**.

Sans devenir parano, faire construire peut être usant pour les nerfs. Les litiges avec les constructeurs sont nombreux et cela peut aller très loin dans certains cas. Des professionnels peu scrupuleux peuvent vous faire un **chantage aux clés**.

Ils vous menacent de ne pas vous les remettre si vous voulez indiquer des réserves sur le procès-verbal de remise des clés. Qui plus est, ils vous obligent à leur remettre les 5% restant de la construction le jour de la remise des clés.

Tout cela est bien évidemment **illégal**. Ils jouent sur **vos peurs** ou sur **l'empathie** (ou sur **tout autre ressort psychologique** qu'ils auront décelé chez vous !). Alors ne culpabilisez pas si vous faites respecter les lois. Elles sont là pour vous protéger et si le constructeur n'a rien à se reprocher, où est le problème ?

N'oubliez pas l'adage: la confiance n'exclut pas le contrôle !



## Le jour J :

Vous êtes enfin prêts pour l'un des **plus grands événements de votre vie** ! Vous avez peut-être le barbecue dans le coffre de la voiture ! Un peu de patience, et surtout ne bâclez pas !

## Seul ou mal accompagné ?

On pourrait penser qu'il est préférable de se faire **accompagner par un professionnel de la construction** (architecte, expert ...) lors de la remise des clés et bien **surtout pas !**

Si vous êtes accompagné d'un expert, vous devrez établir (sans oublis) toutes les réserves **le jour même**.

Si vous n'êtes pas accompagné, **vous avez 8 jours pour le faire**. C'est plus sécurisant et même un expert peut passer à côté de certaines choses. Rien ne vous empêche, le lendemain, de venir avec une cohorte d'architectes ! Enfin n'oubliez pas qu'il faudra les payer...

## Prenez le temps de tous vérifier :

**Premier point indispensable:** Commencez **toujours** par les **extérieurs**. On y reviendra plus tard, mais cela vous évitera de vous faire jeter dehors par le constructeur si celui-ci ne veut pas vous remettre les clés ...

Aspect visuels des enduits, de la couverture ainsi que les gouttières et les descentes d'eau pluviales. Vérifiez le bon fonctionnement des portes, des volets, des robinets et prises électriques extérieurs (il ne faudra pas oublier le fonctionnement des points lumineux extérieurs, sonnettes ...)

**Continuez par les intérieurs :** Pensez à prendre une petite lampe sur prise, votre chargeur de téléphone ou encore mieux, ce petit **appareil testeur de prise** (il permet de vérifier le bon branchement de la prise de terre et d'éventuellement simuler un court-circuit pour tester le disjoncteur ).

Il faut tout tester, chaque **prise**, chaque **interrupteur** (vérifiez le bon fonctionnement des va et vient). Comptez leur nombre ainsi que la conformité de leurs emplacements par rapport au plan (particulièrement dans la cuisine si vous avez déjà prévu votre plan).

Ouvrez et fermez toutes les **fenêtres** ainsi que leurs **volets** respectifs. Même chose pour les **portes** intérieures. Vérifiez leurs bonnes fermetures (et le sens d'ouverture !). Les condamnations WC et salle de bains ne sont-elles pas trop dures à manœuvrer pour un enfant ?

Concernant la plomberie, même chose. Testez ! Faites couler l'eau (suffisamment longtemps pour vérifier l'**absence de bouchons**). Vérifiez l'**absence de fuite**, eau chaude et eau froide au bon endroit (particulièrement dans une douche encastrée par exemple).

Attention aux **chocs et aux rayures** ! Prenez soins de vérifier l'émail des bacs à douches, lavabos et baignoires.

Petites astuces de nettoyage qui peut être utilisée à **vos dépends**. Si vous avez un endroit fraîchement nettoyé et encore humide, cela **peut masquer des rayures** (par exemple un plan de travail) ou masquer des variations de couleurs (par exemple joints de carrelage). Donc finissez la visite par ces endroits !

Si vous vous êtes réservés certains postes, comme la salle de bain et la cuisine, vous ne pourrez pas tester directement la plomberie. Profitez des 8 jours de délai pour le faire avec une **installation provisoire** (vous n'aurez probablement pas le temps de faire vos travaux définitifs en 8 jours !). Vous pourrez ainsi émettre les réserves nécessaires si besoin ...

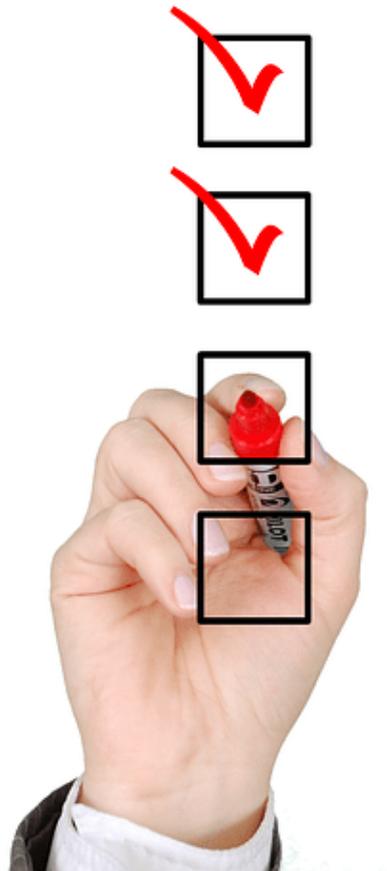
Testez aussi les **chauffages, VMC** et tous les **automatismes** d'une manière générale (domotique).

Pour l'ensemble des **appareillages**, vérifiez que l'on vous a installé ce que vous avez payé. Si vous avez signé du Legrand pour l'électricité, vérifiez que l'on ne vous a pas posé de l'ABB. Même chose pour la plomberie, du Geberit n'est pas du Castotruc.

D'une manière générale, contrôlez que tout est **conforme** à tous les documents que **vous avez signés**.

J'espère que vous avez une meilleure vision que moi pour les nuances de couleurs ! Vérifiez que les peintures et les sols choisis sont conformes ! Pour cela profitez au maximum de la **lumière du jour**. Il est très difficile d'avoir un rendu représentatif en lumière artificielle.

Dernier point (que vous auriez déjà dû faire aux précédentes réunions de chantier), vérifiez les **tailles de vos pièces** et pensez à prendre la **hauteur des plafonds**.



### Sans réserves :

Vous réceptionnez votre maison et **tout va pour le mieux** dans le meilleur des mondes ! Tout ce que vous voyez est magistralement beau, bien fait et fonctionnel ! Vous pouvez remercier votre constructeur... et lui verser les 5% que vous lui devez ! N'hésitez pas à **le recommander** autour de vous !

### Avec réserves :

Rassurez-vous, ce n'est pas dramatique d'avoir une ou deux réserves. Souvent les entreprises courent après les délais. Elles finissent souvent les chantiers à la dernière minute et dans ces cas-là, il y a bien souvent quelques "bricoles" à signaler.

Par contre, il est normal de les signaler. Vous vous êtes peut être endetté sur 25 ans. **Ne culpabilisez pas** de faire mention de ces réserves. C'est un dû. La grande majorité des

entreprises voudront passer à un autre chantier et récupérer leur 5%. Ils se dépêcheront pour lever les réserves.

**Point important** : Il est important de placer la somme restante **ailleurs que dans votre banque**. Il y a un risque réel de litige avec le constructeur si les réserves sont importantes. Vous pouvez passer à la **caisse des dépôts et consignations** – CDC (organisme publique et “neutre”).

- Cela permet de finir de **débloquer le crédit immobilier**. Vous commencez à rembourser plus rapidement et cela vous évite des **frais intercalaires**,
- Cela vous **dédouane complètement** vis à vis du constructeur. En cas de litige, il ne pourra pas dire que vous avez laissé traîner le règlement. En effet vous ne faites **pas d'intérêts sur cet argent** puisque la somme est consignée en dehors de vos comptes et géré par un tiers.
- Le constructeur est **rassuré** de ne pas travailler pour rien puisque l'argent est consigné. Il a la **garantie d'être payé** à la levée des réserves.
- Dernier point ... c'est **gratuit** !

Dans certain cas cela peut être plus compliqué. Vous avez alors 3 types de recours :

- Recours amiable

Dans le cas où vous constatez que le constructeur ne semble **pas très motivé à lever les réserves**, la première étape est de lui envoyer une lettre recommandée avec accusé réception (LRAR). Cette lettre est, ni plus ni moins, **une mise en demeure**.

Vous devez lui rappeler les **réserves du procès-verbal** et surtout lui imposer **un délai** pour le faire. Il faut que celui-ci soit raisonnable (pour qu'il puisse faire un travail de qualité) tout en lui **mettant la pression** (il faut que cela devienne sa priorité). Terminez votre courrier en lui montrant que s'il ne respecte pas ses engagements vous passerez à l'étape suivante :

- Recours par l'intermédiaire d'un tiers

Malgré vos relances et votre mise en demeure, les travaux n'avancent plus. Si cela est dû à de la mauvaise foi et non à un cas de force majeure il est **inutile d'attendre**.

Il faut lui montrer que vous êtes prêt à aller jusqu'au bout – comprendre le traîner en **justice** (même si ce n'est pas vrai et que c'est absolument à éviter ...). Dans ce cas, faites appel à un **conciliateur de justice** : Une personne neutre qui saura prendre le recul nécessaire pour trouver le **bon accord**.

- Recours judiciaire

Mauvaise nouvelle pour vous ... rien n'a marché et vous allez devoir passer par la justice. Il va falloir saisir le **tribunal d'instance** si le montant du litige est **inférieur à 10 000€** et celui de **grande instance au-delà**.

Dans le cas du tribunal de grande instance, vous devrez **obligatoirement être accompagné par un avocat**.

Ce genre de procédure est **longue et coûteuse**. Vous devez vous y engager si vous êtes sûr de vous. Demandez-vous si l'enjeu vaut le stress engendré par ce type de procédure.

Vérifiez aussi **l'état de l'entreprise** que vous attaquez. J'ai moi-même été lésé par une entreprise du bâtiment. Je ne suis pas allé jusqu'au procès. J'ai contacté d'autres clients qui avaient des problèmes bien plus graves avec cet entrepreneur.

Nous avons aussi **vérifié la solvabilité** de l'entreprise. Bien nous en a pris, elle a déposé le bilan quelques mois plus tard...

Si j'étais parti en justice, non seulement je n'aurais pas pu faire **valoir mes droit**, mais en plus j'aurais eu des **frais d'avocat** ...



## Chantage aux clés !

Je n'écris pas ce petit paragraphe **pour vous faire peur**. Malheureusement, c'est très loin d'être une légende urbaine. Il faut donc **être au courant**:

Dans certain cas (surtout quand il y a beaucoup de malfaçons), un constructeur essaiera de vous **forcer la main** pour que vous versiez les 5% restant de la construction en signant un procès-verbal **vierge de toutes réserves** !

Si vous ne le faite pas, il ne vous remet pas les clés. C'est bien évidemment **complètement illégal**. Il **DOIT** vous remettre les clés quelques soit les réserves que vous notez (d'où la nécessité d'avoir la convocation en lettre recommandé avec AR).

C'est pour cela que je vous avais conseillé de commencer la visite par l'extérieur. Ne quittez jamais la maison sans que vous ayez obtenu votre procès-verbal et vos clés.

Faites-vous **accompagner d'un huissier** si vous sentez que vous risquez d'être victime d'un chantage aux clés. L'huissier est là pour constater les malfaçons et le comportement du constructeur si celui-ci ne veut pas signer le procès-verbal.

L'huissier n'est pas un expert de la construction, par conséquent vous bénéficierez toujours du délai de 8 jours pour rajouter des réserves.

Il faut être sûr de vous et de vos droits. Ce genre de charlatans de la construction on du bagou et risque de vous faire douter. Restez ferme !

## Conseils et assistances juridiques :

La clé (sans mauvais jeu de mot) c'est d'être **informé**. Je vous conseille donc de suivre les articles de ce site (inscrivez-vous à la newsletter). Sachez aussi que vous pouvez-obtenir de l'aide "physique" souvent gratuitement :

- **Conseil juridique** via son assurance habitation (vérifiez votre contrat !),
- **Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL)** avec leurs antennes locales au niveau du département **ADIL**,
- **Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (DGCCRF)** : Pas forcément spécialisé bâtiment, mais c'est un nom qui peut faire peur à certaines entreprises peu scrupuleuses,
- Association de consommateurs/constructeurs (pas forcément gratuit, mais moyennant une inscription très raisonnable à l'association

## Célébrez !

Vous êtes enfin **chez vous** ! Prenez le temps de savourer et de fêter comme il se doit ce moment...



Et n'oubliez pas de faire **changer le barillet de chantier** par le constructeur !

## Important :

Si ce contenu vous a plus, n'hésitez pas à venir sur le [Blog](#) pour vous inscrire à la **newsletter** (si ce n'est pas déjà fait). Vous pourrez ainsi être tenu au courant des **derniers articles sortis** !

Vous pouvez aussi distribuer **gratuitement** ce livre selon les dispositions de la licence [Creative Common 3.0 "paternité - pas de modification"](#).

Il suffit de citer la source de ce livre, à savoir : <https://blog-constructionmaison.com/>

Merci à tous et à très bientôt sur le Blog !