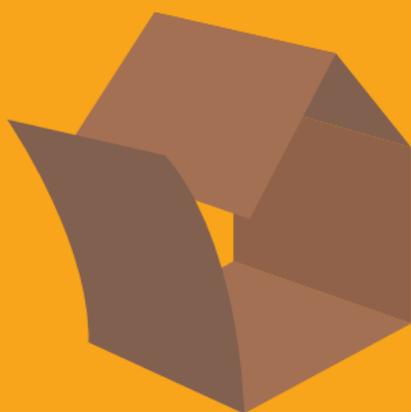


Construire sa maison bois en toute sécurité



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

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



Les différents intervenants

Le maître d'Ouvrage

Dans le cas d'une maison individuelle, le maître d'ouvrage est le particulier qui veut faire construire sa maison.

Le maître d'œuvre

Il s'agit soit d'un architecte (ou agréé en architecture), soit d'un bureau d'études, d'un économiste de la construction ou, tout simplement, d'un maître d'œuvre.

La mission d'un maître d'œuvre est en premier lieu de concevoir le projet, c'est-à-dire, la réalisation des plans et la rédaction des documents techniques. Mais il est souhaitable, pour ne pas dire indispensable, que sa mission intègre la coordination des travaux et les relations avec les entreprises.

L'intervention d'un architecte est obligatoire pour la construction d'une maison individuelle (ou une extension) de plus de 170 m².

Le constructeur de maisons individuelles

Il s'agit d'une profession réglementée par une loi, celle du 19 décembre 1990, qui définit le contrat de construction de maison individuelle. Le constructeur de maison individuelle va réaliser pour le maître d'ouvrage une maison et sera son seul interlocuteur.

L'entreprise de construction bois

Il s'agit d'une entreprise du bâtiment qui réalise la structure en bois d'un bâtiment, à savoir les murs, les planchers et la charpente, autrement dit, le lot « gros œuvre bois ».

Dans la majorité des cas, l'entreprise de construction bois possède une triple compétence : la conception technique (et pas architecturale) de l'ouvrage, la réalisation des composants bois (murs, planchers, charpente) et la mise en œuvre de ces composants.



À qui s'adresser pour construire une maison bois

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

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

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

Remarque : si, dans la majorité des cas, le constructeur de maison individuelle livre une maison clés en mains, il est possible que le maître d'ouvrage se réserve certains travaux appelés « travaux réservés ». Il s'agit le plus souvent de travaux de finitions.

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

Remarque : les banquiers ont un devoir de conseil vis-à-vis de leurs clients qui les obligent à vérifier le type de contrat passé entre le maître d'ouvrage et le (ou les) professionnel(s) à qui il va confier la réalisation de sa maison. De plus en plus de banques confient à un organisme extérieur le soin de vérifier la conformité à la loi de ce contrat.



Attention : certains maîtres d'ouvrage décident de s'adresser directement à différentes entreprises après avoir fait eux-mêmes leurs plans, les avoir achetés ou les avoir fait faire à un maître d'œuvre sans lui avoir confié de mission de coordination de chantier. Dans ce cas, le maître d'ouvrage devient, de fait, maître d'œuvre : il prend donc des responsabilités importantes et aura beaucoup de mal à s'assurer pour la mission qu'il exerce.



Les différents types de contrats

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI)

En signant un CCMI, le maître d'ouvrage confie au constructeur, qui s'y engage, la mission de concevoir et de réaliser sa maison individuelle. Le législateur a prévu deux types de CCMI :

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

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

Il est tout d'abord nécessaire de rappeler que l'intervention d'un architecte est obligatoire pour tout projet de construction de maison individuelle dont la surface est supérieure à 170 m². En dessous de cette surface, sa présence n'est pas obligatoire mais peut s'avérer judicieuse pour tout maître d'ouvrage qui souhaite une maison personnalisée.

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



Les situations à risque :

- quand le maître d'ouvrage est aussi son propre maître d'œuvre (cf. problème d'obtention de l'assurance dommage-ouvrage, obligatoire dans tous les cas),
- en cas de maîtrise d'œuvre directement liée ou dépendante d'une entreprise de construction bois.



Assurances & Garanties

La garantie décennale (assurance responsabilité civile décennale)

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

La garantie biennale ou garantie de bon fonctionnement

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

La garantie de parfait achèvement

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

La garantie de remboursement des acomptes

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

La garantie de livraison à prix et délais convenus

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

L'assurance dommage-ouvrage

Son objectif est de permettre au maître d'ouvrage d'obtenir le préfinancement du paiement des travaux relevant de la garantie décennale et ce, en dehors de toute recherche de responsabilité. Si cette assurance est indissociable du CCMI, elle n'est pas toujours prise par le maître d'ouvrage dans d'autres cas de figure. Pourtant, son utilité est double car, sans elle, l'indemnisation de sinistres pourra être très longue (expertises, contre-expertises, procès...) mais surtout, en cas de revente de la maison dans les dix ans, le maître d'ouvrage devient responsable vis-à-vis du nouvel acquéreur des conséquences pouvant résulter du défaut d'assurance.

*Cette assurance dommage-ouvrage est souscrite par le maître d'ouvrage :
elle est toujours obligatoire.*



Contrats et assurances

Assurance ou garantie	Contrat de construction de maison individuelle	Maîtrise d'œuvre + marchés de travaux
Garantie décennale	OUI	OUI (M.O. + entreprises de gros œuvre)
Garantie biennale	OUI	OUI (entreprises de second œuvre)
Garantie de parfait achèvement	OUI	OUI
Garantie de remboursement des acomptes	OUI	NON
Garantie de livraison à prix et délais convenus	OUI	NON
Assurance dommage-ouvrage	OUI	OUI (prise par le maître d'ouvrage)



Quelques conseils de bon sens

S'adresser à un constructeur, un architecte ou une entreprise ayant « pignon sur rue ».

Demander à visiter des maisons déjà réalisées et, si possible, en présence du propriétaire.

Demander une présentation des assurances et garanties du maître d'œuvre, de l'entreprise ou du constructeur.

Ne pas verser, à la signature, d'acomptes supérieurs à 5 %.

Etre particulièrement vigilant en cas d'achat de kit et/ou de produits importés.

Lire avec attention le contenu des devis.



Attention : en cas de revente d'une maison dans les dix ans suivant sa construction (période de la garantie décennale), le notaire a l'obligation de demander au vendeur son attestation d'assurance dommage-ouvrage.

Si cette assurance n'a pas été souscrite, l'acheteur en sera informé et sera à même de demander soit l'annulation de la vente, soit une baisse significative du prix de la transaction.



ATTENTION AUX FAUSSES ÉCONOMIES

Vente en kit

La vente en kit est peu réglementée en France et est souvent assimilée à de la vente de matériaux de construction. La vente d'un kit complet de maison bois (ossature bois ou bois massif) est soumise au marquage CE, ce qui indique que les éléments du kit répondent à des exigences dites essentielles.

Lors de l'achat d'un kit de construction, il est indispensable de bien prendre en compte l'ensemble des coûts qui, dans la plupart des cas, ne sont pas intégrés au kit : terrassement, fondation, branchements, plomberie, électricité, couverture...

Pour bénéficier de toutes les garanties et assurances légales, le kit devra être monté par un professionnel bénéficiant notamment d'une assurance décennale.

L'auto-construction

Si, pour certains, la construction d'une maison constitue un véritable épanouissement personnel, la plupart des personnes qui s'engagent dans cette démarche le font essentiellement pour des raisons économiques. Mais l'auto-construction peut réserver des surprises tant d'un point de vue technique, que financier ou juridique.

D'un point de vue technique, la réalisation d'une maison bois nécessite de véritables compétences et doit être menée avec précision et rigueur : elle nécessite un véritable professionnalisme et on ne s'improvise par constructeur bois du jour au lendemain. De plus, elle requiert le plus souvent l'utilisation d'engins de levage.

D'un point de vue financier, il faut faire attention aux « fausses économies » et bien intégrer la totalité du coût de la construction, du terrassement aux finitions. De plus, même si vos heures ne vous coûtent rien, il y a des limites à ne pas dépasser.

D'un point de vue juridique enfin, il faut rappeler que l'assurance dommage-ouvrage est dans tous les cas OBLIGATOIRE et qu'elle doit être présentée en cas de revente dans les 10 ans. Or, obtenir une dommage-ouvrage dans le cas d'auto-construction est quasiment impossible.



Pourquoi choisir un adhérent AFCOBOIS

Choisir un adhérent AFCOBOIS pour faire construire sa maison, c'est :

- s'adresser à un véritable spécialiste de la construction bois qui maîtrise et prend la responsabilité de la conception technique et de la réalisation de l'ouvrage qu'il a vendu à son client,
- faire le choix d'un professionnel qui signe une charte de qualité (voir Charte AFCOBOIS sur le site www.afcobois.org) qu'il peut compléter par son engagement dans des démarches qualité (qualification QUALIBAT, charte maison bois 21, certification PEFC...),
- sélectionner une entreprise ou un constructeur bois dont les assurances ont été vérifiées par un organisme extérieur,
- s'engager auprès d'un acteur de la construction bois qui, par son adhésion à un syndicat professionnel, marque sa volonté de développer son métier dans la qualité et la performance, et qui accepte que ses clients fassent l'objet d'une enquête de satisfaction diligentée par le syndicat.



23 rue du Départ - Bureaux 22 - 75014 Paris
Tél. 01 40 47 98 93 - Fax 01 40 47 32 05
info@afcobois.fr

Constructeur AFCOBOIS