
<https://www.anil.org/votre-projet/vous-achetez-vous-construisez/construction-et-travaux/deroulement-des-travaux/>

Accueil / Vous achetez, vous construisez / Construction et travaux / Déroulement des travaux

Déroulement des travaux

Ouverture du chantier

Ne laissez jamais démarrer les travaux sans avoir obtenu les prêts sollicités et le permis de construire.

Dès que le permis de construire a été accordé, veillez à ce qu'il soit affiché très visiblement sur le terrain pendant toute la durée du chantier.

L'affichage du permis sur le chantier est très important puisqu'il conditionne le départ du délai de deux mois pendant lequel doit s'exercer le recours éventuel d'un tiers.

S'il n'y a pas eu affichage, le recours contre l'autorisation de construire peut être exercé pendant trente ans.

Au commencement des travaux, vous devez adresser à la mairie une déclaration d'ouverture de chantier en trois exemplaires : elle vous est fournie avec la demande du permis de construire.

Si vous vous êtes adressé à un constructeur et que vous l'avez chargé de l'accomplissement des formalités administratives, il effectuera lui-même l'affichage et la déclaration. Les travaux doivent obligatoirement débiter dans un délai de deux ans à compter de la notification du permis de construire.

Ils ne peuvent être interrompus pendant plus d'une année.

Si ces délais ne sont pas respectés, l'autorisation de construire n'est en principe plus valable. Mais elle peut être prorogée une fois pour une durée d'un an.

Les travaux peuvent être exceptionnellement interrompus pendant trois ans lorsque le permis a autorisé une construction en deux tranches dont la première tranche a une superficie inférieure à 100 m².

Soyez donc vigilant sur la durée d'une éventuelle interruption de travaux, qu'elle soit ou non imputable à l'entreprise.

Réalisation des travaux

C'est le [contrat](#) que vous avez signé qui détermine :

- les délais dans lesquels la construction doit être achevée ;
- l'échelonnement des versements selon le rythme d'avancement des travaux.

Vous avez intérêt à contrôler personnellement l'avancement des travaux, leur conformité aux documents contractuels, même si vous avez confié la direction des travaux à un technicien qualifié ou à un constructeur. La meilleure solution est de vous mettre d'accord par écrit avec le constructeur ou l'entrepreneur lors de la négociation du contrat, sur les possibilités et les conditions de visite du chantier.

Dans le cas où vous avez signé un contrat de construction avec fourniture de plan, vous devez donner votre accord à votre banquier avant qu'il effectue chaque versement de fonds au constructeur.

Apparition d'un désordre en cours de chantier

C'est à l'entrepreneur ou au constructeur de le réparer. Si vous constatez son inaction, vous pouvez le mettre en demeure, par lettre recommandée avec avis de réception, d'effectuer les travaux nécessaires.

Si les malfaçons, d'une manière certaine, vous paraissent très graves et susceptibles de remettre en cause la solidité de la maison, il peut être nécessaire de faire arrêter le chantier. Dans ce cas, il vous faudra saisir le juge des référés afin qu'il ordonne l'arrêt des travaux et une expertise.

Pour engager un référé, adressez-vous au Tribunal de Grande Instance dont dépend le lieu d'implantation de votre maison (l'assistance d'un avocat est conseillée pour cette démarche).

Arrêt ou interruption de travaux

ARRÊT OU RETARD SANS DÉPASSEMENT DES DÉLAIS DE LIVRAISON

Ce peut être une interruption momentanée, sans conséquence grave. Informez-vous directement auprès du constructeur ou de l'entrepreneur.

Si aucun motif valable ne vous est fourni, et si l'interruption se prolonge au-delà d'un délai raisonnable, vous mettez le constructeur ou l'entrepreneur en demeure de reprendre les travaux, par lettre recommandée avec avis de réception, en lui fixant un délai déterminé.

En cas de [contrat de construction de maison individuelle](#), avec ou sans fourniture de plan si, malgré la mise en demeure, les travaux n'ont pas repris, vous devez simultanément avertir l'établissement de crédit ou la société d'assurance qui a apporté sa garantie de livraison à prix et délais convenus. Le garant devra alors mettre en oeuvre la procédure prévue à cet effet.

Dans le cas où l'entrepreneur n'a pas repris les travaux dans le délai fixé : vous faites constater l'arrêt des travaux par un huissier.

Informez-vous des difficultés réelles rencontrées par l'entreprise.

S'il y a réellement abandon de chantier, vous pouvez solliciter du tribunal par une procédure en référé, qu'il contraigne l'entreprise ou le constructeur à l'exécution du contrat, avec condamnation au paiement d'une somme forfaitaire par jour de retard.

Le constructeur ou l'entrepreneur peut se dégager de toute responsabilité lorsque le retard des travaux est imputable :

- à la force majeure ou à un cas fortuit, c'est-à-dire un événement imprévisible et indépendant de la volonté des parties ;
- à la survenance d'intempéries anormales qui empêchent la poursuite des travaux ;
- à votre propre fait : un non-paiement des acomptes, exigence de travaux non prévus au contrat.

Dans le cadre d'une interruption non justifiée par le constructeur ou l'entrepreneur, cessez tout paiement jusqu'à la reprise effective des travaux.

La procédure en référé permet de prendre des mesures urgentes dans l'attente d'une décision de justice. Le juge peut ordonner notamment la reprise des travaux sous astreintes, c'est-à-dire sous peine du paiement d'une somme forfaitaire par jour de retard. Pour engager un référé, adressez-vous au Tribunal de Grande Instance dont dépend votre maison.

Au cas où en cours d'exécution des travaux, le constructeur fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire, le garant peut mettre en demeure l'administrateur judiciaire de se prononcer sur l'exécution du contrat.

À défaut de réponse dans le délai d'un mois, et sans que ce délai puisse être prorogé, le garant procède à l'exécution de ses obligations. Il y procède également dans le cas où, malgré sa réponse positive, l'administrateur ne poursuit pas l'exécution du contrat dans les quinze jours qui suivent sa réponse.

DÉFAUT DE LIVRAISON DANS LES DÉLAIS

Lorsque votre contrat est couvert par une garantie de livraison (obligatoire en cas de contrat de construction d'une maison individuelle avec ou sans fourniture de plan) : vous devez informer le

garant qui a apporté sa garantie de livraison à prix et délai convenus du non respect des délais de livraison. Il mettra lui-même en demeure le constructeur ou l'entrepreneur principal de livrer l'immeuble. En cas de carence du constructeur ou de l'entrepreneur, le garant doit désigner sous sa responsabilité la personne qui déterminera les travaux.

Toutefois et, à condition que l'immeuble ait atteint le stade du hors d'eau, le garant peut vous proposer de conclure vous-même des marchés de travaux avec des entreprises qui se chargeront de l'achèvement. Si vous l'acceptez, le garant versera directement aux entreprises les sommes dont vous serez redevable.

Lorsque vous ne bénéficiez pas d'une garantie de livraison : vous pouvez solliciter le tribunal par une procédure en référé, afin qu'il contraigne l'entrepreneur à terminer les travaux, avec condamnation au paiement d'une somme forfaitaire par jour de retard si rien n'est prévu au contrat.

Réception des travaux

Votre construction ou vos travaux achevés, vous procédez à leur réception : en présence des entrepreneurs ou du constructeur, vous constatez l'achèvement des travaux, leur bonne exécution et leur conformité à votre contrat, en établissant un procès-verbal.

Déroulement de la réception des travaux

LA RÉCEPTION NE PEUT SE FAIRE SANS VOUS

Les professionnels vous convoquent dès l'achèvement des travaux. Soyez présent à la réception :

- si vous avez signé un contrat de construction de maison individuelle, la réception se fait directement avec le constructeur ;
- si vous avez signé un contrat avec plusieurs entreprises (maçon, couvreur, électricien, chauffagiste, plombier...) vous procédez, soit à une réception unique, soit à une réception avec chaque entreprise, en présence le cas échéant de l'architecte ou du maître d'oeuvre chargé de la coordination des travaux. Une réception unique a l'avantage de faciliter la mise en jeu éventuelle des garanties.

Vous pouvez vous faire assister par un professionnel du bâtiment, il vous aidera à apprécier l'état du logement.

VISITE DU LOGEMENT

Visitez le logement avec la plus grande attention.

- Vérifiez que les travaux réalisés sont conformes à ceux prévus par les plans, la notice descriptive

et votre contrat.

- Contrôlez soigneusement le fonctionnement de tous les équipements (fenêtres, ventilation mécanique, installation de chauffage et production d'eau...).

PROCÈS-VERBAL

Vous établissez un procès-verbal écrit dans lequel vous mentionnez avec précision vos réserves éventuelles; vous conservez un exemplaire daté et signé par votre interlocuteur (constructeur, entrepreneur, architecte ou maître d'œuvre mandaté) et vous-même.

Réception sans réserve

Vous ne constatez à la réception ni désordres, ni défauts de conformité : vous acceptez les travaux et vous signez le procès-verbal sans réserve.

Si vous avez signé un contrat de construction de maison individuelle ou un contrat avec un entrepreneur qui réalise à lui seul le gros oeuvre, le hors d'eau et hors d'air : vous avez un délai supplémentaire de huit jours à compter de la réception pour notifier au constructeur ou à l'entrepreneur les désordres non signalés lors de la réception, à condition toutefois d'avoir effectué la réception avec lui, sans l'assistance d'un autre professionnel.

Dans tous les cas, signalez toujours vos réserves par écrit, dans les délais prévus par la loi, en adressant une lettre recommandée avec demande d'avis de réception au professionnel concerné.

Travaux inachevés

Si tous les travaux prévus au devis descriptif ne sont pas exécutés ou si les imperfections sont telles que vous les considérez comme inachevés : vous pouvez refuser la réception.

Vous reportez à l'amiable la date de réception avec le constructeur ou les entrepreneurs, ou vous saisissez le juge des référés pour demander l'achèvement des travaux.

Désordres

PROCÈS-VERBAL

Vous mentionnez tous les désordres dans le procès-verbal de réception et vous fixez par écrit avec l'entreprise le délai dans lequel ils devront être réparés.

Si lors de la réception, ou dans le délai prévu par la loi (huit jours en cas de contrat de construction de maison individuelle), vous ne signalez pas tous les vices alors apparents, vous risquez de ne pas pouvoir en obtenir réparation.

CONSIGNATION DU PRIX

Vous consignez une partie du prix jusqu'à la réparation des désordres que vous avez signalés.

La consignation consiste à bloquer une partie du prix auprès de tout organisme ou professionnel (Caisse des Dépôts, notaire, ou tout autre professionnel présentant une garantie financière), choisi en accord avec le constructeur, le vendeur ou l'entreprise, ou, à défaut, désignée par le président du tribunal de grande instance ;

- si vous avez signé un contrat de construction de maison individuelle : vous pouvez consigner 5 % maximum du prix de la maison ;
- si vous avez signé un contrat d'entreprise : votre contrat peut prévoir que 5 % maximum du montant des travaux pourront être consignés ; en l'absence de cette clause, vous ne pourrez consigner le solde qu'après accord avec l'entrepreneur ou, le cas échéant, sur demande devant le juge des référés.

Le constructeur ou l'entrepreneur ne peut pas refuser de vous remettre les clés, même si vous avez effectué des réserves à la réception et si vous n'avez pas payé le solde du prix, dès lors que vous l'avez consigné. En cas de refus abusif, vous pouvez saisir le juge des référés.

Si vous ne pouvez pas attendre la réception pour vous installer, prévoyez par écrit que l'entrée dans les lieux ne vaudra pas réception.

Garanties après la réception

Garanties

GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT

Pendant un an à compter de la date de la réception, vous bénéficiez d'une garantie de parfait achèvement: l'entrepreneur et le constructeur sont tenus pendant un an de réparer tous les désordres (quelles que soient leur nature et leur importance) mentionnés lors de la réception ou durant l'année qui suit.

Si vous avez signé un contrat de construction de maison individuelle, avec ou sans fourniture de plan, l'établissement qui a accordé sa garantie de livraison à votre constructeur est tenu, en cas de défaillance de celui-ci, de faire exécuter les travaux nécessaires à la réparation des désordres que vous avez signalés lors de la réception (ou dans les huit jours).

GARANTIE D'ISOLATION PHONIQUE

Cette garantie relève de la garantie de parfait achèvement, laquelle est due par l'entrepreneur, pendant un délai d'un an à compter de la réception des travaux (article 1792-6 du Code civil). Cette délai d'un an court, en matière de vente d'immeuble à construire, à compter de la prise de possession (livraison).

GARANTIE BIENNALE

Pendant deux ans, à compter de la date de la réception, vous bénéficiez d'une garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement. Tous les éléments d'équipement qui peuvent être enlevés ou remplacés sans détériorer le bâtiment, par exemple, les volets, la robinetterie ou les équipements ménagers, sont garantis par l'entrepreneur, le constructeur ou le vendeur pendant deux ans à compter de la réception.

GARANTIE DÉCENNALE

Pendant dix ans, vous bénéficiez de la garantie décennale qui couvre les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage et des éléments d'équipement indissociables ou qui rendent le logement impropre à sa destination.

Mise en oeuvre des garanties

Dès qu'un désordre survient après la réception des travaux, vous devez le signaler sans retard, par lettre recommandée avec avis de réception à votre entrepreneur, votre constructeur ou votre vendeur. Si votre interlocuteur ne le répare pas dans le délai prévu, vous devez saisir le juge du tribunal de grande instance avant l'expiration des délais de un, deux, ou dix ans à compter de la réception : à défaut vous ne bénéficierez pas des garanties correspondantes.

Afin de permettre la réparation plus rapide de ces désordres, vous êtes couvert par des assurances.

Ne faites pas l'économie de cette assurance indispensable et obligatoire.

- Si vous achetez un logement sur plan, c'est le vendeur qui aura souscrit l'assurance dommages-ouvrage pour votre compte ; elle est comprise dans le prix.
- Dans tous les cas, cette assurance est à votre charge.
Le maître de l'ouvrage (c'est-à-dire, vous, en cas de construction d'une maison ou de réalisation de gros travaux pour votre compte) doit pouvoir justifier qu'il a souscrit cette assurance dommages ouvrages obligatoire. La justification doit être apportée lors de la déclaration d'ouverture du chantier, à l'autorité compétente pour recevoir cette déclaration, c'est-à-dire au maire (code des assurances : art. R243-2).
Si vous n'avez pas souscrit directement l'assurance dommages-ouvrage, demandez au vendeur ou au constructeur de vous remettre l'attestation d'assurance dommages-ouvrage et un exemplaire du contrat d'assurance.

Assurances

ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

L'assurance dommages-ouvrage prend effet à l'expiration de la garantie de parfait achèvement, soit un an après la réception.

Elle couvre le paiement des réparations des désordres qui relèvent de la garantie décennale; vous

devez donc déclarer ces désordres à votre assureur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Toutefois, elle garantit également le paiement des réparations des désordres de nature décennale :

- survenus avant la réception, lorsque le contrat est résilié car l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations ;
- réservés à la réception et non réparés par le constructeur ;
- survenus pendant le délai de la garantie de parfait achèvement et non réparés par le constructeur.

ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ DES PROFESSIONNELS

Tous les participants à la construction - entrepreneurs, architectes, constructeurs ou vendeurs - doivent obligatoirement contracter une assurance couvrant la garantie décennale qui vous est due.

Demandez-leur avant l'ouverture du chantier, :

- de justifier qu'ils sont couverts par une assurance spécifique pour les travaux qu'ils réalisent.
- s'ils ont souscrit une assurance chantier.

Le constructeur (dans le cas d'un contrat de construction de maison individuelle), ou les entreprises (en cas de contrats d'entreprise), sont responsables du chantier jusqu'à la réception, c'est-à-dire en général, la remise des clés. Le promoteur est responsable jusqu'à la livraison.

Vérifiez que le professionnel a bien effectué la déclaration d'ouverture de chantier et l'a transmise à l'assureur.

ASSURANCE HABITATION

Souscrivez une assurance multirisque habitation dès la réception ou la livraison de votre logement. A partir de cette date, vous êtes en effet responsable des accidents qui peuvent survenir (notamment incendies et dégâts des eaux).

Comparez les prestations et les tarifs qui vous sont proposés avant de choisir votre assureur.

En cas de construction d'une maison individuelle, souscrivez-la, dès que la maison est hors d'eau et hors d'air.

Garanties après la réception

Garanties

GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT

Pendant un an à compter de la date de la réception, vous bénéficiez d'une garantie de parfait achèvement: l'entrepreneur et le constructeur sont tenus pendant un an de réparer tous les désordres (quelles que soient leur nature et leur importance) mentionnés lors de la réception ou durant l'année qui suit.

Si vous avez signé un contrat de construction de maison individuelle, avec ou sans fourniture de plan, l'établissement qui a accordé sa garantie de livraison à votre constructeur est tenu, en cas de défaillance de celui-ci, de faire exécuter les travaux nécessaires à la réparation des désordres que vous avez signalés lors de la réception (ou dans les huit jours).

GARANTIE D'ISOLATION PHONIQUE

Cette garantie relève de la garantie de parfait achèvement, laquelle est due par l'entrepreneur, pendant un délai d'un an à compter de la réception des travaux (article 1792-6 du Code civil). Cette délai d'un an court, en matière de vente d'immeuble à construire, à compter de la prise de possession (livraison).

GARANTIE BIENNALE

Pendant deux ans, à compter de la date de la réception, vous bénéficiez d'une garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement. Tous les éléments d'équipement qui peuvent être enlevés ou remplacés sans détériorer le bâtiment, par exemple, les volets, la robinetterie ou les équipements ménagers, sont garantis par l'entrepreneur, le constructeur ou le vendeur pendant deux ans à compter de la réception.

GARANTIE DÉCENNALE

Pendant dix ans, vous bénéficiez de la garantie décennale qui couvre les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage et des éléments d'équipement indissociables ou qui rendent le logement impropre à sa destination.

Mise en oeuvre des garanties

Dès qu'un désordre survient après la réception des travaux, vous devez le signaler sans retard, par lettre recommandée avec avis de réception à votre entrepreneur, votre constructeur ou votre vendeur. Si votre interlocuteur ne le répare pas dans le délai prévu, vous devez saisir le juge du tribunal de grande instance avant l'expiration des délais de un, deux, ou dix ans à compter de la réception : à défaut vous ne bénéficierez pas des garanties correspondantes.

Afin de permettre la réparation plus rapide de ces désordres, vous êtes couvert par des assurances.

Ne faites pas l'économie de cette assurance indispensable et obligatoire.

- Si vous achetez un logement sur plan, c'est le vendeur qui aura souscrit l'assurance dommages-ouvrage pour votre compte ; elle est comprise dans le prix.

- Dans tous les cas, cette assurance est à votre charge.

Le maître de l'ouvrage (c'est-à-dire, vous, en cas de construction d'une maison ou de réalisation de gros travaux pour votre compte) doit pouvoir justifier qu'il a souscrit cette assurance dommages ouvrages obligatoire. La justification doit être apportée lors de la déclaration d'ouverture du chantier, à l'autorité compétente pour recevoir cette déclaration, c'est-à-dire au maire (code des assurances : art. R243-2).

Si vous n'avez pas souscrit directement l'assurance dommages-ouvrage, demandez au vendeur ou au constructeur de vous remettre l'attestation d'assurance dommages-ouvrage et un exemplaire du contrat d'assurance.

Les assurances

Il vous revient de souscrire deux assurances : l'assurance dommages-ouvrage et l'assurance multirisque habitation.

Il revient au(x) constructeur(s) intervenant sur le chantier de souscrire l'assurance de responsabilité décennale.

Votre assurance dommages-ouvrage

Cette assurance est indispensable et obligatoire.

Attention, si vous ne la souscrivez pas, en cas de revente dans les dix ans de l'achèvement de votre bien et en cas de désordres affectant la solidité de votre maison, ou la rendant impropre à sa destination, vous devenez débiteur de l'obligation sur vos fonds personnels.

SOUSCRIPTION DE L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

Si vous faites construire ou rénover un logement, vous devez la souscrire vous-même, avant l'ouverture du chantier, auprès de l'assureur de votre choix après avoir éventuellement comparé les prestations et les tarifs de plusieurs assureurs.

Votre constructeur vous proposera peut-être de souscrire pour votre compte, l'assurance dommages-ouvrage : son coût est alors souvent avantageux, mais vérifiez bien le contenu des garanties.

En cas de refus d'assurance : si, alors que vous avez fait une demande écrite à une société d'assurance agréée à cet effet, celle-ci refuse de vous assurer ou pratique un tarif manifestement abusif qui s'apparente à un refus d'assurance, vous avez intérêt à saisir le Bureau Central de Tarification (renseignez-vous à l'[ADIL](#) sur les démarches à effectuer).

Dans tous les cas, cette assurance est à votre charge.

Si vous ne l'avez pas souscrite directement, demandez au vendeur ou au constructeur de vous

remettre l'attestation d'assurance dommages-ouvrage et un exemplaire du contrat d'assurance.

PRISE D'EFFET DE L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

L'assurance dommages-ouvrage prend effet à l'expiration de la garantie de parfait achèvement, soit un an après la réception.

Elle couvre le paiement des réparations des désordres qui relèvent de la garantie décennale. Vous devez donc déclarer ces désordres à votre assureur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Toutefois, elle garantit également le paiement des réparations des désordres de nature décennale :

- survenus avant la réception, lorsque le contrat est résilié car l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations ;
- réservés à la réception et non réparés par le constructeur ;
- survenus pendant le délai de la garantie de parfait achèvement et non réparés par le constructeur.

Votre assurance multirisque habitation

- Souscrivez une assurance multirisque habitation dès la réception ou la livraison de votre logement. À partir de cette date, vous êtes en effet responsable des accidents qui peuvent survenir (notamment incendies et dégâts des eaux).
- Comparez les prestations et les tarifs qui vous sont proposés avant de choisir votre assureur.
- En cas de construction d'une maison individuelle, souscrivez-la, dès que la maison est hors d'eau et hors d'air.

L'assurance de responsabilité décennale des professionnels

Tous les participants à la construction-entrepreneurs, architectes, constructeurs ou vendeurs - doivent obligatoirement contracter une assurance couvrant la garantie décennale qui vous est due pour les désordres, même s'ils résultent d'un vice du sol, qui pourraient compromettre la solidité de l'ouvrage, ou qui le rendraient impropre à sa destination. (article 1792 du Code Civil).

Toute clause du contrat qui limiterait la responsabilité de constructeur ou de l'entrepreneur en contradiction avec ce texte est nulle et réputée non écrite.

Faites inscrire au contrat les numéros de police d'assurance, les coordonnées de l'assureur et vérifiez que le professionnel a bien effectué la déclaration d'ouverture de chantier et l'a transmise à l'assureur (pour chaque intervenant au chantier si vous négociez avec plusieurs entreprises).