

## Sommaire

- P. 1 Le mot du Président
- P. 1 La construction neuve en Deux-Sèvres
- P. 2 Le contrat de construction
- P. 3 En Bref
- P. 3 L'activité de l'ADIL
- P. 4 Les brèves de l'énergie



## Le mot du Président

Madame, Monsieur,

L'assemblée générale de l'ADIL a eu lieu le 20 avril dernier. Cette dernière a procédé au renouvellement statutaire du Conseil d'administration dans son ensemble. Bienvenue à Mme Chantal RIVAULT, nouvelle représentante de la CAF et à M. Michel PAILLEY, adjoint au Maire de Niort qui représente la ville.

Je remercie le Conseil d'administration pour m'avoir renouvelé, à nouveau, sa confiance en tant que

président. Je serai accompagné au sein du bureau par Madame Andrée Mainguet, vice-présidente - Monsieur Jérôme JEANJEAN - secrétaire et Monsieur François CONSTANT - trésorier.

Nous continuerons à oeuvrer afin de développer la structure et à rendre un service de qualité aux Deux-Sévriens.

Bonne lecture *Christian Bremaud*

## Le logement individuel neuf en Deux-Sèvres

### Vers un ralentissement ?

ADIL-EIE des Deux-Sèvres  
 28 rue du Bas Paradis - 79000 NIORT  
 Tél : 05 49 28 08 08 - Courriel : [accueil@adil79.fr](mailto:accueil@adil79.fr)  
[www.adil79.org](http://www.adil79.org)

Directeur de la publication : F.X. BERTHOD

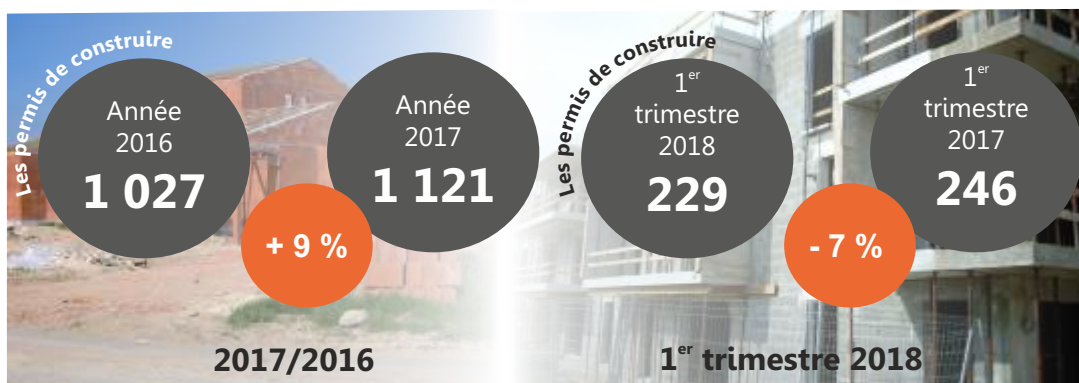
Rédaction :  
 Actualités juridiques : N. BRILLOUET  
 Les brèves de l'énergie : L. SABOURIN

Relecture :  
 P. NOURAUD

Conception & réalisation : F.X. BERTHOD

Crédit photos : ADIL 79

Toute reproduction même partielle est interdite.



# Le contrat de construction

## Quand doit-on avoir recours au CCMI ?

Si une seule entreprise se charge de l'ensemble de la construction, la signature d'un CCMI est proposée au maître de l'ouvrage (au particulier) :

- Soit un "contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan" lorsque le constructeur fournit le plan ;
- Soit un "contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture de plan" si le particulier fournit le plan (élaboré par un architecte, un professionnel compétent ou par ses soins).



Si plusieurs entreprises interviennent pour la construction, mais qu'une entreprise principale se charge au moins des travaux de gros-œuvre, de mise hors d'eau et hors d'air (des murs, de la toiture, de la pose des huisseries et des vitres) : le maître d'ouvrage doit signer un "CCMI sans fourniture de plan" avec l'entreprise principale et un "contrat d'entreprise" pour chaque prestation (plomberie, électricité ou chauffage, par exemple) avec chacun des corps de métier qui interviennent après la mise hors d'air.

Pour rappel, le contrat d'entreprise n'est pas réglementé. Il est donc important de se renseigner, notamment **auprès des juristes de l'ADIL avant de s'engager.**

Avant de signer un contrat pour la construction d'une maison, le maître d'ouvrage doit être propriétaire du terrain ou titulaire d'une promesse de vente sur ce terrain.

## Que contient le CCMI ?

Le CCMI avec fourniture de plan est le plus réglementé (loi du 19 décembre 1990). Depuis le 8 août 2015, le maître d'ouvrage bénéficie d'un délai de rétractation de dix jours pour renoncer, le cas échéant, au contrat (auparavant, le délai était de sept jours).

Ce contrat doit répondre à un modèle type et comporter notamment :

### 1) Des conditions suspensives

Le contrat ne peut prendre effet et le chantier ne peut débuter que si toutes les conditions suivantes sont réalisées : acquisition effective du terrain, obtention des prêts et permis de construire, souscription à une assurance dommages-ouvrage, attestation de la garantie de livraison par le constructeur au maître de l'ouvrage pour son chantier.

Si elles ne sont pas réalisées à la date prévue au contrat, et au plus tard à l'ouverture du chantier, le CCMI devient caduque. Toute somme versée préalablement doit être intégralement remboursée.

### 2) Les plans, la notice descriptive et la notice d'information

Ces documents doivent préciser :

- les travaux d'adaptation au sol, les travaux de raccordement à

l'égout et aux autres réseaux publics et les éléments d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation, à l'utilisation et à l'habitation de la maison ;

- La notice descriptive doit faire la distinction entre les éléments selon qu'ils sont compris ou non dans le prix convenu. Elle indique le coût des travaux, non compris dans le prix, qui restent à la charge du maître d'ouvrage ;
- Une notice d'information conforme à un modèle type doit être incluse.

### 3) Des indications sur le prix

Il s'agit du prix convenu forfaitaire et définitif sous réserve de sa révision : celui-ci comprend la rémunération de tout ce qui est à la charge du constructeur, le coût du plan, la garantie de livraison et, le cas échéant, la garantie de remboursement et les frais d'études du terrain ; et s'il y a lieu, le coût des travaux "réservés" indispensables à l'implantation et à l'utilisation de la maison que le maître d'ouvrage a expressément décidé de prendre à sa charge ; ils doivent être chiffrés et décrits précisément (main d'œuvre et matériaux compris).

Bon à savoir : le maître d'ouvrage dispose de 4 mois à compter de la signature du contrat pour demander l'exécution des travaux réservés au constructeur au prix indiqué.

L'échelonnement des paiements s'effectue en fonction de l'avancement des travaux ; ils ne doivent pas dépasser les pourcentages fixés par la loi qui diffèrent selon

que le constructeur possède une garantie de remboursement, lorsque le constructeur exige des paiements avant l'ouverture du chantier. Le contrat ne peut interdire au maître d'ouvrage de visiter le chantier, en présence du constructeur, préalablement aux versements des échéances.

Dans certains cas, le constructeur peut demander le versement d'un dépôt de garantie limité à 3 % du prix de la construction ; il est bloqué sur un compte spécial ouvert au nom du maître d'ouvrage, jusqu'à la réalisation de toutes les conditions suspensives et est ensuite déduit des premiers paiements prévus par le contrat. Cette possibilité est peu utilisée en pratique.

Avant la signature du contrat, aucune somme ne doit être versée.

### 4) Des informations relatives au déroulement des travaux

Doivent être précisés la date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et les pénalités prévues en cas de retard de livraison.

Le constructeur doit avoir souscrit une garantie de livraison auprès d'un établissement financier ou une société d'assurance qui s'engage en cas d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat, à terminer la maison



au prix convenu. Elle doit couvrir le chantier et être établie au nom du maître d'ouvrage.

### 5) Des informations relatives aux assurances

Le constructeur doit fournir l'attestation des assurances de responsabilité professionnelle et décennale qu'il a contractées. Elles doivent viser expressément le chantier du maître d'ouvrage.

Le maître d'ouvrage doit souscrire une assurance dommages-ouvrage avant l'ouverture du chantier : elle est obligatoire et indispensable.



#### Quelques conseils utiles avant de s'engager :

Il est conseillé de contacter plusieurs constructeurs et de comparer les prestations proposées après leur avoir fait visiter le terrain : prix, services, qualité technique, délai de livraison, labels, garanties, performance énergétique.

Il peut être intéressant de demander à chaque constructeur un modèle de son contrat et de sa notice descriptive afin de l'examiner avant tout engagement.

Il est essentiel de vérifier que le constructeur détient :

- une garantie de livraison donnée par une société d'assurance ou un établissement financier, agréé pour cette activité ; destinée à permettre l'achèvement des travaux en cas de défaillance du constructeur, elle est obligatoire ;
- une assurance de responsabilité professionnelle et une assurance de responsabilité décennale qui garantit le maître d'ouvrage en cas de désordres dans la construction.

Par ailleurs, il est recommandé de se renseigner au tribunal de commerce pour savoir si l'entreprise ne fait pas l'objet d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire.

#### Quelques conseils utiles au cours de la construction et à la réception :

Si le maître d'ouvrage souhaite apporter des modifications à son projet, en cours de chantier, il doit en faire la demande au constructeur ; un avenant au contrat, daté et signé, doit, avant leur exécution, prévoir les conditions financières et techniques de leur réalisation et les modifications éventuelles de délais.

# Le contrat de construction

Les travaux terminés, ils sont réceptionnés avec le constructeur en établissant un procès-verbal. Deux possibilités :

- Soit le maître d'ouvrage se fait assister par un professionnel du bâtiment - architecte, maître d'œuvre agréé en architecture, contrôleur technique, ingénieur conseil notamment lors de la réception avec le constructeur :

o si aucun désordre n'est apparent, le maître d'ouvrage verse le solde du prix au constructeur ;

o si des désordres sont constatés, ils doivent être mentionnés précisément dans le procès-verbal et le maître d'ouvrage consigne auprès d'un organisme choisi d'un commun accord, le solde, 5 % maximum du prix, jusqu'à leur réparation.

- Soit le maître d'ouvrage procède seul à la réception avec le constructeur :

o il dispose d'un délai de huit jours à compter de la remise des clés pour lui signaler par lettre recommandée les désordres apparents éventuels ;

o il verse le solde du prix à l'expiration de ce délai, sous réserve qu'aucun désordre ne soit apparu entre-temps ; dans le cas contraire ou si les réserves formulées à la réception ne sont pas levées, il consigne auprès d'un organisme choisi d'un commun accord (ou, par défaut, désigné par le président du tribunal de grande instance), 5 %

## L'activité de l'ADIL

L'ADIL, en partenariat avec le Département et la CAF, a co-animé 4 réunions à l'attention des bailleurs privés sur le thème de la prévention des expulsions. Il s'agissait notamment d'informer les particuliers sur les précautions à prendre avant la signature du bail ainsi que sur les dispositifs de prévention existants. Ces rencontres ont été plébiscitées par les participants, et des réunions devraient prochainement se mettre en place à l'attention d'autres publics.

L'ADIL participe également aux forums « Café Prévention » organisés par Calyxis sur l'ensemble du département. Ces demi-journées ont pour but de sensibiliser les personnes âgées sur l'adaptation de leur logement, la santé, la nutrition, les activités physiques et de loisirs... Les particuliers peuvent rencontrer des professionnels qui répondront à leurs questions notamment en matière de maintien à domicile : Comment adapter son logement ? Quelles sont les aides financières qui existent pour ces travaux ?

**Les permanences départementales de l'ADIL n'auront pas lieu durant les 2 mois d'été. Elles reprendront à la rentrée, en septembre.**

Les tarifs sociaux de l'énergie sont remplacés par le "chèque énergie". Ce chèque envoyé automatiquement aux personnes depuis fin avril remplissant les conditions de ressources permet de régler les factures d'énergie ou des travaux de rénovation énergétique des logements.

Le Ministère de la transition écologique et solidaire a mis en service un simulateur pour vérifier l'éligibilité d'un ménage à l'aide.

Pour plus de renseignements : [www.chequenergie.gouv.fr](http://www.chequenergie.gouv.fr)

# LES brèves de l'énergie

## Exposition d'œuvres d'art en grandes surfaces de bricolage

L'Espace Info Energie de l'ADIL expérimente une nouvelle forme de communication auprès du grand public. Samedi 21 Avril, une exposition d'œuvres d'art a été organisée à Castorama. L'objectif pour les conseillers info énergie est d'aborder le thème de la rénovation de manière décalée.

### Une expérimentation suivie au niveau national\*

Fin 2017, L'ADEME, en partenariat avec le Plan Bâtiment Durable, a lancé un appel à expérimenter "ExpéRENOS" pour tester sur le terrain de nouvelles idées destinées à massifier la rénovation énergétique.

Sur 80 candidatures, 12 ont été retenus dont 2 projets deux-sévriens : l'un porté par la Communauté de communes du Thouarsais et le "Pop Up Réno" porté par l'ADIL-EIE79.

L'ADEME a donné 6 mois pour développer et expérimenter une idée innovante. Les résultats des 12 expériences menées sur le territoire national seront livrés fin juin à Paris, lors d'un événement ouvert à tous.

### Le Pop Up Réno c'est quoi?

Des opérations de sensibilisation, nous en faisons régulièrement : salon de l'habitat, défi Famille A Energie Positive, sensibilisation dans les entreprises...

L'idée de cette expérimentation est de ne pas reproduire le stand EIE classique (maquette de maison, boîte de matériaux, brochures, accessoires éco-geste), mais de proposer une animation décalée, autour d'œuvres d'art, pour aborder la question du confort chez soi, la santé, ou encore la réduction de la facture d'énergie.

### Une expérience inédite pour les clients du magasin

L'ADIL-EIE79 a organisé une animation inédite dans la grande surface de bricolage Castorama à Niort le 21 avril 2018.

Les clients qui sont venus faire des achats dans cette grande surface ont eu l'occasion de découvrir plusieurs œuvres d'art de l'artiste imaginaire Hélène de Verre exposées dans l'allée centrale.

Un tableau "Ceci n'est pas un café" inspiré de l'œuvre de Magritte, une VMC dans le style Ready Made et une œuvre néon.

Ces œuvres permettaient d'aborder le sujet de la

rénovation de manière décalée. Les clients du magasin pouvaient poursuivre la réflexion, accompagnés des conseillers de l'Espace Info Energie de l'ADIL en faisant un auto-diagnostic rapide de leurs logements autour d'un café.



L'objectif de cette journée était que les clients de Castorama qui entament un projet de rénovation aient le réflexe de contacter les conseillers de l'Espace Info Energie de l'ADIL pour avoir des renseignements sur les travaux et les aides financières qui en découlent.

### 15 000 L d'air par jour

La VMC dans le style Ready Made permet d'aborder les questions de qualité d'air intérieur.

Nous respirons 15 000 L d'air par jour, nous passons les  $\square$  de notre temps à l'intérieur.

La VMC permet d'avoir un air sain dans une maison. Cela permet d'éviter les moisissures, d'évacuer l'humidité et toute la pollution intérieure (produits ménagers, parfums, poussières...) qui est jusqu'à 9 fois plus importante qu'à l'extérieur.

**Exemple :** d'une maison des années 70 sur sous sol de 100m<sup>2</sup> au nord de Niort. Cette maison est restée en l'état depuis sa construction mis à part la chaudière qui a été changée récemment. L'étiquette énergétique de vente indique la classe D ce qui implique une facture de gaz de 1350€.

Suite à l'achat du logement, les nouveaux propriétaires se sont lancés dans un projet de rénovation pour rendre la maison moderne et confortable. Ils ont profité des travaux pour isoler la maison, changer les fenêtres et installer une ventilation.

Après rénovation, les propriétaires pourront profiter du confort de leur logement classé étiquette B et se chauffer seulement pour 560 €/an soit 1€53 /jour.

C'est le prix d'un café !

### Ceci n'est pas un café

*Une fois votre logement rénové BBC vous pourrez vous chauffer pour le prix d'un café par jour*

