

B-A-BAT®

Travaux & Constructions

Le guide pratique : du projet... à la réalisation

François Daurys-Fougeray

- Les règles d'urbanisme et de construction
- Les permis et les autorisations
- Les démarches et les procédures
- Le financement du projet
- La sélection des entreprises et des produits
- Le travail non déclaré et ses risques
- La rédaction des contrats d'entreprises, d'architecture et de construction
- Les assurances et les garanties
- Le suivi du chantier et le paiement des travaux
- La réception des ouvrages, etc.

TOP éditions
▲

édition 2001

ISBN : 2-87731-178-3

© TOP éditions, 2001 - 25, rue Monge 75005 PARIS



Tous droits de traduction, de reproduction et d'adaptation réservés pour tous pays.

La loi du 11 mars 1957 n'autorisant, aux termes des alinéas 2 et 3 de l'article 41, d'une part, que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective » et, d'autre part, que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration, « toute représentation ou reproduction intégrale, ou partielle, faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause, est illicite » (alinéa 1^{er} de l'article 40).

Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, sans autorisation de l'éditeur ou du Centre français du droit de copie (20, rue des Grands-Augustins 75006 Paris), constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du Code pénal.

MÉMENTO

M1. LA GESTION DU PROJET	21
M1.1 Les travaux sont-ils soumis à autorisation ?	22
a) Les travaux d'entretien, de réparation ou de dépannage	23
b) Les travaux d'aménagement et d'équipement	24
c) Les travaux de construction	25
M1.2 Comment sélectionner les professionnels ?	25
M1.3 Quel contrat conclure avec les entreprises ?	27
a) Les travaux d'entretien, de réparation ou de dépannage	27
b) Les travaux d'aménagement et d'équipement	27
c) Les travaux de construction	27
♦	
M2. LA GESTION DU CHANTIER	29
M2.1 Que faire durant les travaux ?	29
a) L'affichage	29
b) Le suivi du chantier	30
c) Le règlement échelonné	30
M2.2 Que faire à l'achèvement des travaux ?	31
a) Avant le paiement	31
b) Après le paiement	31
c) Les obligations de fin de chantier	31
♦	
M3. LA GESTION DES PROBLÈMES	32
a) Des défauts sont relevés durant la réalisation	32
b) Les délais de réalisation ne sont pas respectés	32
c) L'exécution des réserves émises à la réception pose problème	32
d) La prestation est insatisfaisante	33
e) La protection juridique	33
f) La solution judiciaire	33
M3.1 L'injonction de faire	34
a) La demande	34
b) La procédure	35
c) La solution	36

M3.2	L'exécution de travaux publics sur la propriété privée	37
	a) La règle	38
	b) La procédure	38
	c) Les travaux	40
	d) L'utilisation des matériaux	41
	e) La définition du préjudice	41
	f) La réparation	43



1. RÈGLES GÉNÉRALES

1.1.	LES RÈGLES D'URBANISME	47
1.1.1	Les dispositions communes à toutes les localités	48
	a) La création de surfaces de plancher	48
	b) L'implantation des constructions	50
	c) La desserte des constructions	52
	d) L'aspect des constructions	53
1.1.2	Les dispositions applicables aux territoires non dotés d'un plan d'occupation des sols (POS)	54
	a) La localisation et la destination des constructions	54
	b) La construction en dehors des zones urbanisées	55
	c) l'environnement des constructions	56
1.1.3	Les dispositions définies par un POS	56
1.1.4	Les infractions et les risques inhérents	61



1.2.	LES RÈGLES D'ÉQUIPEMENT ET D'UTILISATION	64
	a) L'équipement des terrains et/ou des constructions	64
	b) Les conditions d'utilisation du bien	66
1.2.1	Les servitudes, les droits et les obligations subséquentes	67
	a) La construction en bordure de voie	67
	b) Les servitudes de passage	68
	c) Les servitudes de mitoyenneté	69
	d) Les servitudes de vue	72
	e) Le droit de vue et d'ensoleillement	73
	f) Les servitudes d'écoulement	74
	g) La servitude de tour d'échelle	74

	h) Les servitudes de réception radioélectrique	75
	i) La copropriété	76
	j) Les lotissements	76
	k) Les sondages et les travaux souterrains	77
	l) Les nuisances dues à certaines activités	79
1.2.2	La distribution, l'alimentation et le raccordement aux réseaux	80
	a) L'électricité	80
	b) Le gaz	81
	c) L'eau potable	81
	d) Les eaux usées	83
	e) Les eaux pluviales	84
1.2.3	Les travaux de ravalement	85
♦		
1.3.	LES RÈGLES DE CALCUL DU DROIT A CONSTRUIRE	87
	a) Le coefficient d'occupation du sol (COS)	87
	b) La surface de plancher	88
1.3.1	La règle de calcul de la surface hors œuvre brute (SHOB)	88
	a) Les éléments constituant la SHOB	89
	b) Les éléments exclus de la SHOB	89
1.3.2	La règle de calcul de la surface hors œuvre nette (SHON)	90
	a) Les surfaces de plancher des combles et des sous-sols non aménageables	90
	b) Les surfaces de plancher des constructions non closes	92
	c) Les surfaces de plancher destinées au stationnement	92
	d) Les surfaces de plancher des bâtiments agricoles	93
	e) Les surfaces de plancher affectées à l'habitation	94
	f) Les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux de réfection	94
♦		
1.4.	LES RÈGLES DE CONSTRUCTION	96
	a) L'objet	96
	b) Le contrôle	97
1.4.1	Les dispositions applicables aux bâtiments d'habitation	97
	a) La nature des dispositions	97
	b) L'habitabilité minimale	98
	c) Les prescriptions sanitaires	99

	d) Les caractéristiques sanitaires	99
	e) L'isolation phonique	100
	f) L'accessibilité	102
	g) Le chauffage	103
	h) Les surfaces vitrées	103
	i) La sécurité	104
	j) Les équipements divers	106
1.4.2	Les dispositions supplémentaires applicables aux bâtiments d'habitation collectifs neufs	106
	a) Les conditions d'accès aux immeubles	106
	b) Les conditions relatives à l'accessibilité des immeubles par les personnes handicapées	107
	c) Les caractéristiques sanitaires	108
	d) Les équipements divers	108
1.4.3	Les dispositions applicables aux établissements recevant du public ou ouverts au public	109
	a) La définition des locaux concernés	109
	b) Les travaux concernés	110
	c) Les conditions d'accessibilité aux personnes handicapées	111
	d) La spécificité des établissements et installations accueillant du public assis	115
	e) La spécificité des établissements d'hébergement hôtelier	115
	f) La particularité des installations sportives et socio-éducatives	116
	g) La signalisation due aux personnes handicapées	117
1.4.4	Les infractions et les risques inhérents	118



2. PRÉPARATION DU PROJET

2.1. LA CLASSIFICATION DES TRAVAUX	121
2.1.1 Les travaux assujettis au permis de construire	122
2.1.2 Les travaux soumis à déclaration préalable	123
2.1.3 Les travaux « libres »	127
2.1.4 Les travaux assujettis au permis de démolir	129
a) Le champ d'application du permis de démolir	129
b) Les travaux concernés	131



2.2. LE PROJET ARCHITECTURAL	132
a) Le recours obligatoire à l'architecte	132
b) Le recours facultatif à l'architecte	133
2.2.1 Les travaux de construction	134
a) Les constructions de faibles importances	134
b) Les constructions de « modèles types »	134
2.2.2 Les travaux réalisés sur des bâtiments existants	135
a) Les travaux d'agrandissement et de surélévation	135
b) Les travaux d'aménagement et d'équipement des espaces intérieurs	135
c) Les travaux d'aménagement et d'équipement des vitrines commerciales	136
♦	
2.3. LA CONSTITUTION DU DOSSIER	137
2.3.1 Le permis de construire	138
2.3.2 La déclaration de travaux	141
a) Le régime général	141
b) Le déclaration de clôture	142
2.3.3 Le permis de démolir	143
2.3.4 Les pièces complémentaires à fournir	145
a) Le demandeur n'est pas le propriétaire	145
b) Le demandeur mandate un tiers pour les démarches	145
c) La construction doit occuper le domaine public	145
d) La construction se trouve dans un lotissement	145
e) La construction déroge aux règlements	146
f) Des démolitions sont nécessaires avant la réalisation	147
g) La construction nécessite la création ou l'utilisation de certaines servitudes	147
h) La construction nécessite de défricher, abattre ou couper des bois	147
i) Les travaux et constructions spécifiques	148
j) Le changement de destination	149
L Les immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques	149

2.4. LES DÉMARCHES ET PROCÉDURES	151
a) Les mesures d'opposition de l'administration	151
b) Le recours des tiers	153
c) La régularisation de situation	154
2.4.1 Le permis de construire	155
a) L'autorité compétente	155
b) Le dépôt de la demande	156
c) L'instruction de la demande	157
d) Le contrôle de l'instruction de la demande	159
e) L'instruction du dossier	160
f) Le délai d'instruction	162
g) La décision	163
h) Les cas particuliers	164
2.4.2 Le permis de construire à titre précaire	165
a) L'objet du permis	165
b) La décision	166
2.4.3 La déclaration de travaux	167
a) La nature des travaux	167
b) L'autorité compétente	167
c) Le dépôt de la demande	168
d) L'instruction de la demande	169
e) La décision	170
2.4.4 Le permis de démolir	171
a) L'autorité compétente	171
b) Le dépôt de la demande	172
c) L'instruction de la demande	173
d) Le contrôle de l'instruction de la demande	174
e) L'instruction du dossier	174
f) Le délai d'instruction	175
g) La décision	176
♦	
2.5. LE FINANCEMENT DU PROJET	178
2.5.1 Le prêt épargne-logement	179
a) Le PEL	179
b) Le CEL	181
2.5.2 Le prêt à taux 0 %	182

3. SÉLECTION DES INTERVENANTS

3.1. LES CRITÈRES DE SÉLECTION	187
a) Le cahier des charges	187
b) Le devis	188
c) Les renseignements sur l'entreprise	188
d) Le choix final	189
3.1.1 La qualification	190
a) L'appréciation empirique et/ou consultative	190
b) La certification des produits et des services	191
3.1.2 La certification	192
a) La certification de la qualification	192
b) La certification de la qualité	193
c) La certification des fournitures	194
d) Le marquage NF	195
e) Le marquage CE	196
♦	
3.2. LE RISQUE MAJEUR (le travail non déclaré)	197
a) La définition	197
b) Les personnes concernées	198
c) Les sanctions	198
3.2.1 La responsabilité conjointe	199
a) Le maître d'ouvrage ou le donneur d'ordre est un particulier	199
b) Le contrat est conclu entre deux professionnels	200
c) La découverte d'un sous-traitant en situation irrégulière	201
3.2.2 La solidarité financière	202
a) La définition	202
b) Les entreprises étrangères	203
c) La mise en œuvre	203
d) Les limites	204
♦	
3.3. L'EMPLOI DE MAIN-D'ŒUVRE	205
a) Le régime général	205
b) Le cumul d'emplois	206

4. DÉFINITION DES CONTRATS

4.1. LE CONTRAT D'ENTREPRISE	209
a) La nature du contrat	209
b) Les prestations concernées	210
c) La responsabilité de l'entreprise	210
d) La rédaction du contrat	211
e) Le coût des travaux	212
f) La révision du prix	212
g) La retenue de garantie	213
h) Les modalités de paiement	214
i) Les conditions suspensives	215
j) La sous-traitance	216
♦	
4.2. LE CONTRAT D'ARCHITECTE	217
a) La nature de l'intervention	217
b) L'objet de la mission	218
c) La rémunération	222
d) Le règlement des litiges	223
♦	
4.3. LES CONTRATS DE CONSTRUCTION	224
a) L'objet du contrat	224
b) La nature du contrat	224
c) Les exclusions	225
d) Le délai de rétractation	225
e) La sous-traitance des travaux	226
4.3.1 Le contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan	227
a) Les travaux assujettis	227
b) La définition des travaux	228
c) La définition du coût de la construction	230
d) Le dépôt de garantie	231
e) La révision du prix	232
f) Les conditions suspensives autorisées	233
g) Les modalités de financement	234

	h) Les modalités de paiement	235
4.3.2	Le contrat de construction sans fourniture du plan	237
	a) Les travaux assujettis	237
	b) La rédaction du contrat	237

♦♦

5. APPRÉCIATION DES GARANTIES

5.1.	L'ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ CIVILE	243
	a) La nature de la garantie	243
	b) La durée de la garantie	243
	c) Les personnes concernées	244
	d) Les dommages couverts par la garantie décennale	245
	e) Les dommages couverts par la garantie biennale	247
	f) Les exceptions de garantie	247
	g) La réalisation de la garantie	248

♦

5.2.	L'ASSURANCE DE DOMMAGES AUX OUVRAGES	249
	a) La nature de la garantie	249
	b) La prise d'effet de la garantie	250
	c) La durée de la garantie	251
	d) Les personnes concernées	251
	e) La nature des dommages couverts	252
	f) Les conditions de prise en charge	254
	g) La réalisation de la garantie	255

♦

5.3.	LA GARANTIE DE LIVRAISON	257
	a) L'objet de la garantie	257
	b) Le fonctionnement de la garantie	258
	c) La disparition des entreprises	259
	d) La réalisation de la garantie	260
	e) L'extinction de la garantie	260

♦

5.4.	LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT	262
	a) La nature de la garantie	262
	b) L'objet de la garantie	262
	c) La réalisation de la garantie	263
	d) Le recours contre la non-exécution de la garantie	264

5.5. LA GARANTIE DE REMBOURSEMENT	265
a) La nature de la garantie	265
b) L'objet de la garantie	265
c) La couverture de la garantie	266
d) La réalisation de la garantie	266



6. RÉALISATION DU PROJET

6.1. LA PUBLICITÉ DE L'AUTORISATION DE TRAVAUX	269
6.1.1 L'affichage sur le terrain	270
a) L'objet de l'affichage	270
b) La nature de l'affichage	270
6.1.2 L'affichage en mairie	272
	♦
6.2. LE DÉLAI DE RÉALISATION DES TRAVAUX	273
a) Le délai normal de réalisation	273
b) Le délai légal d'inactivité du chantier	273
c) La prorogation du délai de réalisation	274
	♦
6.3. LE CHANTIER	276
a) La clôture du chantier	276
b) L'accès au chantier	276
6.3.1 L'ouverture de chantier	277
a) La déclaration d'ouverture de chantier	277
b) L'obligation d'assurance	278
6.3.2 L'interruption contrainte des travaux	278
a) Le contrôle des infractions	278
b) Le constat de l'infraction	279
c) La procédure d'interruption des travaux	279
d) Les mesures interruptives	281
6.3.3 Le contrôle technique	282
a) L'objet du contrôle	282
b) Le contrôleur technique	282



6.4. LA RÉCEPTION DES TRAVAUX	284
a) La nature d'une réception	284
b) Les principes qui régissent une réception	284
6.4.1 Le procès-verbal de réception	285
a) La réception avec réserve	285
b) La réception sans réserve	286
6.4.2 L'assistance technique	288
♦	
6.5. LES OBLIGATIONS DE FIN DE CHANTIER	289
6.5.1 La déclaration d'achèvement des travaux	289
a) La nature de la déclaration	289
b) Les personnes concernées	290
c) L'intérêt fiscal	290
d) Le contrôle de la conformité	291
e) Les prescriptions particulières	293
6.5.2 Le certificat de conformité	293
a) La nature du certificat	293
b) Les exceptions	294
c) Le délai d'obtention	295
d) Le certificat tacite	295
e) Les causes de refus	296
♦	
7. ANNEXES	297
Carnet d'adresses	299
Les mots-clés	312
Les réponses aux 150 questions les plus le plus fréquemment posées	