

Table des matières

Introduction	7
Chapitre 1 : Choisir son terrain	9
<i>Consulter le cadastre</i>	11
<i>Consulter le plan d'occupation des sols ou le plan local d'urbanisme</i>	11
Le coefficient d'occupation des sols	14
La présentation du plan local d'urbanisme	15
Les recours contre le plan local d'urbanisme	15
<i>Demander un certificat d'urbanisme</i>	17
<i>Vérifier l'existence de servitudes</i>	25
Les servitudes d'urbanisme	25
Les servitudes de voisinage	26
■ La mitoyenneté	26
■ Les clôtures	26
■ Les plantations	27
■ Les vues et percements d'ouvertures	27
■ Le droit de passage	27
Chapitre 2 : Obtenir un prêt	29
<i>Bénéficier d'un régime protecteur</i>	31
<i>Subordonner la construction à l'obtention du prêt</i>	33
Fournir des garanties	38
Chapitre 3 : Demander un permis de construire	41
<i>Les travaux soumis au permis de construire</i>	43
Champ d'application du permis de construire	44

Les constructions nouvelles dispensées de formalités	44
Les travaux sur constructions existantes	44
<i>Le dossier de demande de permis de construire</i>	<i>45</i>
Composition du dossier de permis de construire	45
L'instruction de la demande de permis de construire	59
<i>L'autorisation de construire</i>	<i>60</i>
<i>Les recours contre le refus de délivrance du permis</i>	<i>62</i>
Le recours pour excès de pouvoir	63
Le recours en plein contentieux	63
<i>La déclaration d'achèvement des travaux</i>	<i>64</i>
<i>Le certificat de conformité</i>	<i>64</i>
Chapitre 4 : Déclarer ses travaux	67
<i>Les travaux soumis à déclaration préalable</i>	<i>69</i>
Les travaux de faible importance	69
Les travaux de ravalement	71
Les travaux sur des monuments historiques	71
Les travaux relatifs aux installations techniques des services publics	71
<i>Le dossier de déclaration préalable</i>	<i>72</i>
Le dépôt du dossier	72
L'instruction de la demande	80
La décision	80
Les recours contentieux	82
Chapitre 5 : Réaliser seul sa construction	83
<i>Devenir entrepreneur</i>	<i>85</i>
<i>Conclure les contrats d'entreprise</i>	<i>86</i>
Le choix du marché	90
■ Le marché à forfait	90
■ Le marché au mètre	91
Le choix des matériaux	91
Le choix de l'ouvrage	92
Le respect du délai	92
<i>Sous-traiter</i>	<i>93</i>

Chapitre 6 : Faire construire sur son propre terrain 99

<i>Le contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan</i>	101
Quand conclure un contrat de construction de maison individuelle ?	102
Comment doit être formé le contrat de construction de maison individuelle ?	103
<i>Quelles sont les obligations du constructeur ?</i>	106
<i>Quelles sont les obligations du maître de l'ouvrage ?</i>	108
<i>Le contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plan</i>	109
Que doit contenir le contrat ?	111
Comment le contrat est-il exécuté ?	111

**Chapitre 7 : Faire construire sans être propriétaire
du terrain 113**

<i>Pour une bonne compréhension</i>	115
Les trois conditions déterminantes de la conclusion du contrat de vente d'immeuble à construire	115
■ Première condition : un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation	115
■ Deuxième condition : un transfert de propriété	116
■ Troisième condition : la réalisation de la construction	117
<i>Les deux catégories de vente d'immeuble à construire</i>	118
La vente à terme	118
La vente en l'état futur d'achèvement	118
<i>Le contrat préliminaire à la vente d'immeuble à construire</i>	118
La rédaction du contrat	119
Les obligations des parties	121
<i>L'établissement du contrat définitif</i>	122
La rédaction du contrat	122
Les obligations du contrat	123
■ Les obligations du vendeur	123
■ Les obligations de l'acheteur	124
<i>La livraison de l'immeuble</i>	126

<i>Les garanties de bonne fin</i>	127
La garantie d'achèvement	128
■ La garantie intrinsèque	128
■ La garantie extrinsèque	128
La garantie de remboursement	128
<i>Le paiement du prix par l'acquéreur</i>	129
Chapitre 8 : Mandater un promoteur	131
<i>La formation du contrat</i>	133
Dans quels cas le contrat de promotion immobilière est-il obligatoire ?	135
Quelles sont les conditions de formation du contrat ?	136
Que doit contenir le contrat ?	136
<i>Les obligations du promoteur</i>	138
L'obligation d'édifier	138
L'obligation d'information	139
L'obligation de garantir	140
<i>Le paiement du prix par le maître de l'ouvrage</i>	140
Chapitre 9 : Recourir à un architecte	143
<i>Les obligations de l'architecte avant le début des travaux</i>	145
L'avant-projet	145
Les choix de l'architecte	145
■ Le choix des matériaux	146
■ Le choix des entrepreneurs	146
<i>Les obligations de l'architecte pendant les travaux</i>	146
La direction	146
La surveillance	147
<i>Les obligations de l'architecte après la livraison des travaux</i>	147
<i>Le paiement des honoraires de l'architecte</i>	147
Chapitre 10 : Acheter une maison préfabriquée ou inachevée	149
<i>La maison en kit</i>	151

<i>La maison prête à finir</i>	152
Premier cas : vous êtes propriétaire du terrain objet de la construction	153
Deuxième cas : vous n'êtes pas propriétaire du terrain objet de la construction	153
<i>La maison clés en mains</i>	154
<i>La maison inachevée</i>	154
Chapitre 11 : S'assurer	157
<i>Les assurances obligatoires</i>	159
L'assurance de dommages	159
L'assurance de responsabilité	160
<i>Les garanties données par l'assureur</i>	160
L'assurance de dommages	161
L'assurance de responsabilité	162
<i>La déclaration du sinistre</i>	163
Chapitre 12 : Engager la responsabilité du constructeur	169
<i>Le défaut de conformité</i>	171
<i>Le dommage à l'ouvrage</i>	173
Les dommages relevant de la garantie décennale	174
■ Premier cas	175
■ Deuxième cas	175
■ Troisième cas	175
Les constructeurs soumis à la garantie décennale	176
Le régime de la garantie décennale	176
<i>Le non-fonctionnement d'un élément d'équipement</i>	177
<i>Le désordre</i>	178
<i>Le dommage intermédiaire</i>	179
<i>Le produit défectueux</i>	179
<i>Le retard dans la livraison</i>	180

<i>Le manquement à l'obligation de conseil et d'information</i>	180
<i>Le manquement à l'obligation d'assistance</i>	181
<i>Le trouble anormal du voisinage</i>	181
Annexe : Faire face à la faillite de l'entrepreneur	183
Bibliographie et adresses utiles	187
Index	189