

La maison individuelle face à l'expertise

Compagnie des Experts près la Cour
d'Appel de Basse-Terre

29 mai 2012

Michèle Robin-Clerc



Les sources de la sinistralité dans la maison individuelle

- Mauvais choix du terrain
- Absence architecte ou BET
- Maître d'Oeuvre inexpérimenté
- Absence de garantie extrinsèque
- Oubli de la déclaration d'ouverture de travaux
- Entreprises en corps d'état séparés
- Devis non nominatifs et absence de contrats de sous-traitance
- Métré sous-estimés
- Immixtion du Maître d'Ouvrage
- Paiements de prestations non réalisées
- Non retenue de garantie de 5%
- Mauvaise mise en place des pénalités de retard
- PV de réception non conforme ou absence de PV de réception

Mauvais choix du terrain

- Terrain qui ne vous appartient pas.
- Construction sur autorisation du propriétaire : je, soussigné, le propriétaire du terrain, autorise Monsieur Je-construis-ma-maison, à construire sur le terrain situé à, cadastré ainsi. Et lui accorde un droit d'occupation de ce terrain pendant 15 ans minimum.
- Terrain en tête de morne, très en pente, en bord ou en pied de falaise...
- Terrain trop petit.

- Absence architecte et/ou BET
- Maître d'Oeuvre inexpérimenté
- Absence de garantie extrinsèque
- Oubli de la déclaration d'ouverture de travaux : celle-ci a en effet l'avantage de donner un point de départ pour le démarrage des travaux et éventuellement les pénalités de retard.

Entreprises en corps d'états séparés

Devis non nominatifs et absence de contrats de sous-traitance

RECAPITULATIF DES TRAVAUX

GROS-ŒUVRE infras /supers	T.T.C = 52105,30€
ELECTRICITE	T.T.C = 9862,65€
PLOMBERIE	T.T.C = 5886,12€
CHARPENTE/MENUISERIE	T.T.C = 34928,65€
CARRELAGE	T.T.C = 7239,12€

TOTAL DEFINITIF T.T.C = **110021,84€**

Arrêté le présent devis estimatif et quantitatif des travaux main d'œuvre et Matériaux à la somme de **CENT DIX MILLE VINGT ET UN EUROS ET QUATRE VINGT QUATRE CENTIMES./**

Propriétaire.

Entreprise de Gros-Oeuvre

DEVIS ESTIMATIF ET QUANTITATIF DES TRAVAUX MAIN D'OEUVRE ET MATERIAUX
--

A) GROS-ŒUVRE infrastructure

Fouilles semelles			
3,00m ³	x	31€	= 93,00€
Remblai tuf compacté			
6,30m ³	x	31€	= 195,00€
Béton de propreté éps 5 cm			
1,50m ³	x	641€	= 916,50€
Béton semelles éps 0,20cm			
3,20m ³	x	641€	= 2051,00€
Béton soubassement			
2,00m ³	x	641€	= 1282,00€
Béton longrines			
2,00m ³	x	641€	= 1282,00€
Béton armé dallage éps 0,12cm			
25cm ³	x	580€	= 14500,00€

B) GROS-ŒUVRE superstructure

Agglos de 0,15 RDC			
71m ²	x	28€	= 1988,00€
Agglos de 0,10 RDC			
46m ²	x	26€	= 1196,00€
Béton voiles éps 0,15			
13m ³	x	forfait	= 1350,00€
Béton poteaux, raidis. éps 0,15cm			
2m ³	x	641€	= 1282,00€
Béton armé de la dalle éps 0,12cm			
16m ³	x	641€	= 10256,00€
Enduisage exté/inté			
300m ²	x	19€	= 5700,00€

C) GROS-ŒUVRE comble

Agglos de 0,10			
65m ²	x	28€	= 1820,00€
Béton armé poutres comble			
2m ³	x	640€	= 1820,00€
Enduisage exté/inté			
120m ²	x	19€	= 2280,00€

TOTAL H.T = 48056,50€
8,50% T.V.A = 4048,80€

TOTAL T.T.C = 52105,30€

Arrêté le présent devis estimatif et quantitatif des travaux, main d'œuvre et Matériaux à la somme de CINQUANTE DEUX MILLE CENT CINQ EUROS ET TRENTE CENTIMES./

Propriétaire.

Entreprise Gros-Oeuvre

ENTREPRISE ELECTRICITE

Numero	Description	Qte	Unite	Prix HT	Montant HT
DEVIS POUR INSTALLATION D'ELECTRICITE					
REZ - DE - CHAUSSEE					
SALON					
1	Prise 16A 2p+t	5,00		70,00	350,00
2	Prise PTT	1,00		70,00	70,00
3	Prise TV	1,00		70,00	70,00
4	2 lampes en SA bout DCL	1,00		150,00	150,00
5	1 lampe en va et vient DCL	1,00		95,00	95,00
CHAMBRES 1-2					
6	Prise 16A 2p+t	6,00		70,00	420,00
7	Prise PTT	2,00		70,00	140,00
8	Prise TV	1,00		70,00	70,00
9	Lampe en SA bout DCL	2,00		85,00	170,00
CUISINE					
10	Prise 16A 2p+t	5,00		70,00	350,00
11	2 lampes en SA bout DCL	1,00		150,00	150,00
12	Prise PTT	1,00		70,00	70,00
13	Alimentation plaque en 6²	1,00		80,00	80,00
14	Alimentation four en 2.5	1,00		70,00	70,00
15	Alimentation haute en 2.5	1,00		70,00	70,00
SALLE DE BAIN					
16	Applique éclairage + prise	1,00		80,00	80,00
17	Lampe en SA en bout de fil	1,00		85,00	85,00
GALERIE AVANT					
18	2 lampes en VA ET VIENT bout DCL	1,00		150,00	150,00
19	Prise 10 A 2 p + t étanche	1,00		75,00	75,00
20	Lampe en bout de fil	1,00		85,00	85,00

ENTREPRISE ELECTRICITE

BALCON					
21	Lampe en SA en bout de fil	1,00		85,00	85,00
22	Prise 16A 2p+t étanche	1,00		75,00	75,00
BUIANDERIE					
23	Lampe en SA en bout de fil	1,00		85,00	85,00
24	Prise 16A 2p+t	3,00		70,00	210,00
25	Prise lave linge	1,00		80,00	80,00
26	Prise chauffe-eau	1,00		80,00	80,00
COULOIR					
27	2 lampes sous télé rupteur + bout DCL	1,00		120,00	120,00
DIVERS					
28	Tableau de protection	1,00		2 200,00	2 200,00
29	Coffret de distribution PTT-TV	1,00		850,00	850,00
30	Mise à la terre + barrette	1,00		1 000,00	1 000,00
W C					
31	Lampe en SA en bout de fil	1,00		85,00	85,00
ESCALIER					
32	1 lampes en VA ET VIENT bout DCL	1,00		95,00	95,00
COMBLE					
CHAMBRE 3-4					
33	Prise 16A 2p+t	6,00		70,00	420,00
34	Prise PTT	2,00		70,00	140,00
35	Prise TV	1,00		70,00	70,00
36	Lampe en SA bout DCL	2,00		85,00	170,00
DÉGAGEMENT					
37	2 lampes sous télé rupteur + bout DCL	1,00		115,00	115,00
W C					
38	Lampe en SA en bout de fil	1,00		85,00	85,00
SALLE DE BAIN					
39	Applique éclairage + prise	1,00		90,00	90,00
BALCON					
40	Lampe en SA bout DCL	1,00		85,00	85,00
41	ATTESTATION DU CONSUEL	1,00		150,00	150,00
LES ALIMENTATIONS EXTERIEUR HORS DEVIS UN DEVIS					

ENTREPRISE ELECTRICITE

Devis gratuit.

Les prix TTC sont établis sur la base des taux de TVA en vigueur à la date de remise de l'offre. Toute variation de ces taux sera répercutée sur les prix.

<i>Taux</i>	<i>Base</i>	<i>Montant</i>
0,00	0,00	0,00
2,10	0,00	0,00
8,50	9 090,00	772,65

Clause de réserve de propriété :

Le vendeur conserve la propriété des biens vendus jusqu'au paiement effectif de l'intégralité du prix en principal et en accessoires. Le défaut de paiement de l'une ou quelconque des échéances pourra entraîner la revendication des biens.

Propriétaire.

<i>Total HT</i>	9 090,00
<i>TVA</i>	772,65
<i>Total TTC</i>	9 862,65 €

Entreprise Electricité

ENTREPRISE DE PLOMBERIE

DEVIS

Travaux de Plomberie à effectuer pour le Compte de

DESIGNATION	U	QTE	PX UNIT. €	PX TOTAL €
<i>Main d'œuvre + Fournitures</i>				
1. Alimentation cuivre Ø 12 Ø 14 EC / EF enr.	MI	42	21,00	882,00
2. Chutes EV PVC Ø 100	MI	18	47,00	846,00
3. Sanitaires et autres poses	U	9	224,00	2 196,00
4. Fosse septique, puisard, épandage sout.	U	1	1 500,00	1 500,00
MONTANT H.T				5 425,00 €
T.V.A (8,5%)				461,12 €
MONTANT T.T.C				5 886,12 €

Arrêté le présent devis à la somme de : **Cinq Mille Huit Cents Quatre Vingt Six Euros et Douze Centimes** soit (5 886,12 €).

BON POUR ACCORD

Le Propriétaire,

L'Entreprise de Plomberie

ENTREPRISE DE CHARPENTE-
COUVERTURE ET MENUISERIE

DEVIS N°11,23

DESIGNATION	U	QTE	PRIX UNIT.	PRIX TOTAL
CHARPENTE COUVERTURE	m3	3	1 300 €	3 900 €
Charpente en bois pin				
Couverture par tôle plastisol 63/100	m2	289,00	35,00 €	10 115,00 €
Panneaux c.t.b.h	m2	196,00	35,00 €	6 860,00 €
Lucarne sur charpente	u	2,00	182,00 €	364,00 €
MENUISERIE				
Fenêtre et bati	u	7,00	440,00 €	3 080,00 €
Porte ext 2 battants	u	2,00	487,00 €	974,00 €
Portes d'entrée	u	5,00	420,00 €	2 100,00 €
Bloc portes iso	u	9,00	250,00 €	2 250,00 €
Balustrade en bois rouge	ml	18,00	40,00 €	720,00 €
Balustrade escalier	u	1,00	1 829,30 €	1 829,30 €
			TOTAL H T	32 192,30 €
			T.V.A 8,5%	2 736,35 €
			TOTAL TTC	34 928,65 €

ARRETE LE PRESENT DEVIS A LA SOMME DE:
TRENTE QUATRE MILLE NEUF CENT VINGT HUIT EUROS
ET SOIXANTE CINQ CENTIMES.

Le Propriétaire,

L'Entreprise de Charpente

ENTREPRISE DE CARRELAGE

DEVIS N° 11.27

DESIGNATION	U	QTE	PRIX UNIT.	PRIX TOTAL
CARRELAGE G.C				
Carreaux 0,30x0,30cm	m2	256	17,00 €	4 352,00 €
Carreaux de faïence	m2	20	16,00 €	320,00 €
Plinthes à 7 cm	ml	200	10,00 €	2 000,00 €
			TOTAL H.T	6 672,00 €
			T.V.A 3,5%	567,12 €
			TOTAL TTC	7 239,12 €

ARRETE LE PRESENT DEVIS A LA SOMME DE :

SEPT MILLE DEUX CENT TRENTE NEUF EUROS ET DOUZE CENTIMES.

Le Propriétaire,

L'Entreprise de Carrelage

METRE SOUS-ESTIME

Poste	U	Quant Métré	Quant Expert	PU HT	Total Métré	Total Expert	Différence
Gros-Œuvre - Infrastructure							
Fouilles semelles	m3	3	9,6	31	93,00	297,60	204,60
Remblai tuf compacté e= 20 cm	m3	6,3	38,4	31	195,30	1 190,40	995,10
Béton de propreté e = 5 cm	m3	1,5	2,35	641	961,50	1 506,35	544,85
Béton semelles e = 20 cm	m3	3,2	3,2	641	2 051,20	2 051,20	0,00
Béton soubassement et longrines	m3	4	4	641	2 564,00	2 564,00	0,00
Béton armé dallage e = 12 cm	m3	25	25	580	14 500,00	14 500,00	0,00
Coffrage longrines	m2	0	156	10	0,00	1 560,00	1 560,00
Sous-total					20 365,00	23 669,55	3 304,55
Gros-Œuvre - Superstructure							
Agglos de 15 cm RDC	m2	71	180	28	1 988,00	5 040,00	3 052,00
Agglos de 10 cm RDC	m2	46	120	26	1 196,00	3 120,00	1 924,00
Béton voiles e = 15 cm + poteaux	m3	4,1	15	641	2 628,10	9 615,00	6 986,90
Béton armé de dalle e =12 cm	m3	16	16	641	10 256,00	10 256,00	0,00
Enduisage int-ext	m2	300	600	19	5 700,00	11 400,00	5 700,00
Sous-total					21 768,10	39 431,00	17 662,90
Gros-Œuvre - Superstructure							
Agglos de 10 cm Combles	m2	65	65	28	1 820,00	1 820,00	0,00
Béton armé poutres combles	m3	2	2	640	1 280,00	1 280,00	0,00
Enduisage int-ext	m2	120	120	19	2 280,00	2 280,00	0,00
Sous-total					5 380,00	5 380,00	0,00
Charpente-Couverture							
Charpente en bois pin	m3	3	6	1300	3 900,00	7 800,00	3 900,00
Couverture tôle plastisol 63/100	m2	289	289	35	10 115,00	10 115,00	0,00
Panneaux ctbh	m2	196	196	35	6 860,00	6 860,00	0,00
Lucarnes sur charpente	U	2	2	182	364,00	364,00	0,00
Sous-total					21 239,00	25 139,00	3 900,00
Total général					68 752,10	93 619,55	24 867,45
TVA 8,5%					5 843,93	7 957,66	2 113,73
TTC					74 596,03	101 577,21	26 981,18

Immixtion du Maître d'Ouvrage

Exemple : Problème de décaissement au-delà des limites du terrain

- Le Maître d'Ouvrage paye directement deux devis à deux sociétés différentes, l'un pour une location de camions, l'autre pour évacuation de déblais, travaux payés en plus du devis des travaux de terrassements de l'entreprise. Ce qui montre que le Maître d'Ouvrage a été présent et informé lors des terrassements.
- Une fois que les travaux de terrassement ont été terminés, un procès-verbal d'implantation de la maison est signé par le Maître d'Ouvrage, et porte la mention : « Le Maître de l'Ouvrage certifie que l'implantation a été en tous points déterminée conformément à ses désirs ».
- Puis un géomètre établit, aux frais du Maître d'Ouvrage, un « Rebornage » du terrain. D'après la facture, il s'agit d'un recalage direct sur les lieux, une recherche ou remise en place des bornes manquantes et un contrôle d'implantation de la maison sur le terrain.
- On comprend bien que lors de ce « rebornage » le décaissement au-delà des limites du terrain a dû apparaître.

- Paiements de prestations non réalisées
- Non retenue de garantie de 5%

Mauvaise mise en place des pénalités de retard

- Exemple : dans le contrat il est précisé qu'une pénalité de 50 € par jour de retard sera appliquée sans que cela puisse dépasser le cinquième du montant des travaux. Cependant il est écrit à un article du contrat que le délai commencera à courir 10 jours après la note (ou l'ordre) de service invitant l'entrepreneur à commencer les travaux. Or cet ordre de service n'a pas été fait. Il n'est donc pas possible d'appliquer des pénalités de retard.
- Méconnaissance du fait que c'est le Maître d'Ouvrage qui donne l'Ordre de Service.

PV de réception non conforme

- « Procès-verbal de réception des travaux », est un fax et non une pièce originale. Le PV est signé seulement par les entreprises : « Reçu le 10 - 12 - 2009 » et n'est pas signé par le Maître d'Ouvrage
- Il existe aussi une « Annexe au PV de réception des travaux du 10/11/2009 » en trois pages à l'en tête du conducteur de chantier, qui n'est pas originale et qui n'est signée par aucun des intervenants.
- Le modèle de PV de réception + annexes, produit par la Mutuelle des Architectes Français (MAF), doit être fait sur place le jour de la réception en nombre d'exemplaires originaux des parties présentes sur place (le Maître d'Ouvrage, l'Entreprise et le Maître d'œuvre) et signé sur place. Chaque partie repart ensuite avec son exemplaire de PV de réception signé des parties en présence et de ses annexes signées à chaque page des parties en présence. Une date doit être donnée pour la levée des réserves inscrites au PV.
- L'absence de PV de réception valable gêne la mise en place des garanties biennale et décennale.

PROCES VERBAL DE RECEPTION DES TRAVAUX

Type de contrat(s):	Constructeurs
Marchés de travaux par lots séparés	
Objet:	
Construction d'une villa individuelle	Maître d'ouvrage :
Chantier :	

A	PROCES VERBAL DE RECEPTION DE CHANTIER Personnes présentes ou représentées
----------	--

<input checked="" type="checkbox"/> En présence du maître d'ouvrage	<input checked="" type="checkbox"/> En présence des entrepreneurs
<input checked="" type="checkbox"/> En présence de l'expert conseil du maître de l'ouvrage	<input type="checkbox"/> En présence du représentant du constructeur
<input type="checkbox"/> en l'absence du maître d'ouvrage	<input type="checkbox"/> En l'absence de l'entrepreneur

Après avoir procédé aux examens et vérifications nécessaires, les parties constatent que :

<input checked="" type="checkbox"/> Les travaux et prestations prévus au marché ont été exécutés	<input type="checkbox"/> Totalement	<input checked="" type="checkbox"/> Partiellement
<input checked="" type="checkbox"/> Les travaux sont acceptés avec réserves visées au compte rendu annexé au présent Procès Verbal		
<input checked="" type="checkbox"/> Les ouvrages sont conformes aux spécifications du marché	<input type="checkbox"/> Totalement	<input checked="" type="checkbox"/> Partiellement
<input type="checkbox"/> Les installations de chantier ont été repliées		
<input type="checkbox"/> Les terrains et les lieux ont été remis en état		

PV dressé le	Le Maître D'ouvrage	Accepté le
20/11/2009		

B	DECLARATION COMMUNE DES PARTIES AU CONTRAT DE CONSTRUCTION
----------	---

Au vu du rapport ci-annexé par les parties - la réception du chantier est prononcée :
avec réserves

DATE D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX	signature du Maître d'ouvrage	Signature des constructeurs
10/11/2009		

C	GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT
----------	---------------------------------------

DATE DE RECEPTION DES TRAVAUX	DEPART DU DELAI DE LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT
10/11/2009	10/11/2009
	FIN DU DELAI DE LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT
	09/11/2010

Recu le 10-12-09

Les Entreprises

MODÈLE

PROCÈS-VERBAL DE RÉCEPTION DES TRAVAUX

MAÎTRE D'OUVRAGE

ARCHITECTE

ENTREPRENEUR

Désignation de l'opération :

Maître d'ouvrage :

représenté par :

Je soussigné,, maître d'ouvrage,
assisté de M., architecte, après avoir procédé à l'examen des
travaux exécutés par l'entrepreneur désigné ci-dessus au titre du marché en date du

- en présence de l'entrepreneur (ou son représentant)
 en l'absence de l'entrepreneur, dûment convoqué par lettre recommandée avec avis de réception en date du

déclare que :

- la réception est prononcée sans réserve, avec effet à la date du
- la réception est prononcée, avec effet à la date du, assortie des réserves mentionnées dans l'état des réserves ci-annexé.
- la réception est refusée pour les motifs suivants :
-

En application de l'article 1792-6 du code civil, les entrepreneurs demeurent tenus de la garantie de parfait achèvement pendant l'année qui suit la présente réception.

La réception constitue également le point de départ de la garantie de bon fonctionnement prévue par l'article 1792-3 du code civil et de la responsabilité décennale des constructeurs définie aux articles 1792, 1792-2 et 2270 du code civil.

Fait à, le

en exemplaires.

Pour visa,
L'architecte

Le maître d'ouvrage

MODÈLE

**ETAT DES RÉSERVES
ANNEXE AU PROCÈS-VERBAL DE RÉCEPTION DES TRAVAUX**

MAÎTRE D'OUVRAGE	ARCHITECTE	ENTREPRENEUR
------------------	------------	--------------

Désignation de l'opération :

Maître d'ouvrage :

représenté par :

RÉSERVES	TRAVAUX À EXÉCUTER	DÉLAIS D'EXÉCUTION ⁽¹⁾

Fait à, le

en exemplaires.

L'entrepreneur ⁽²⁾

Le maître d'ouvrage

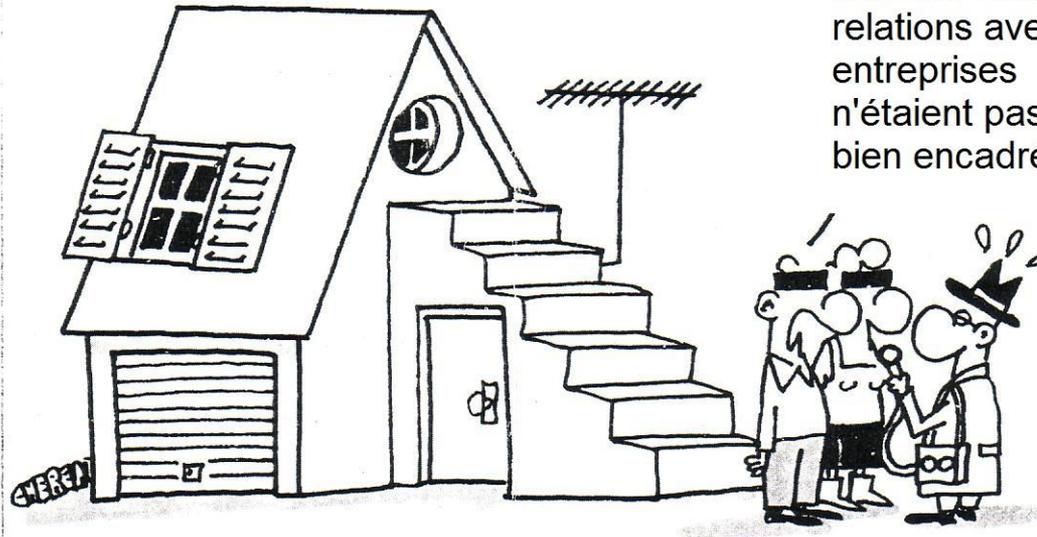
Pour visa,
L'architecte

⁽¹⁾ En cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure par le maître d'ouvrage restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant, en application de l'article 1792-6 du code civil.

⁽²⁾ Le cas échéant, l'absence de l'entrepreneur sera mentionnée.

Conclusion

- On se rend bien compte que construire une maison n'est pas une chose à faire à la légère et qu'il est nécessaire de s'entourer de professionnels qualifiés. Les sommes mises en jeu sont en effet de 200 000 € minimum et c'est dommage de les avoir déboursées pour se retrouver dans une maison inhabitable.



J'avoue : nos relations avec les entreprises n'étaient pas très bien encadrées