

► Comment s'y prendre pour faire construire

- ? [Les travaux, avec ou sans permis ?](#)
- ? [L'architecte](#)
- ? [Le chantier](#)
- ? [Faut-il souscrire des assurances](#)
- ? [La garantie de bonne fin](#)

1. Les travaux, avec ou sans permis ?

Sans autorisation ni permis. Autorisation d'édifier une clôture. Le permis de construire.

1.1. Sans autorisation ni permis

Vos travaux ne sont soumis à aucune autorisation administrative si vous voulez faire des travaux d'aménagement intérieur dans votre logement, sans toutefois changer sa destination (le bien a toujours pour vocation l'habitation).

1.2. L'autorisation d'édifier une clôture

Elle est obligatoire pour édifier ou modifier une clôture qui ne fait pas partie d'un projet pour lequel vous avez déjà sollicité un permis de construire.

1.3. Le permis de construire

C'est une autorisation administrative obligatoire délivrée par la Mairie. Si vous voulez faire dans votre logement des travaux entraînant : une modification de façade, une augmentation de la Surface de plancher Hors Oeuvre Nette (SHON), une surélévation, la construction d'un mur ou d'une terrasse. Cette autorisation certifie que le projet présenté est conforme aux règles d'urbanisme et respecte les différentes servitudes légales ou créées. La durée maximale de l'instruction du dossier est de 2 mois. Si vous effectuez vos travaux sans autorisation, vous vous exposez à des sanctions pouvant aller jusqu'à l'emprisonnement .

NOTRE CONSEIL : Vous devez commencer les travaux dans les 2 ans après l'accord ou demander une prolongation. Si vous interrompez les travaux pendant plus d'un an, votre autorisation ne sera plus valable.

2. L'architecte

Si vous réalisez une augmentation de surface habitable (SHON) de plus de 170 m², vous devez recourir à un architecte. Si il élabore votre plan, il constitue et dépose le dossier, suit l'instruction et y apporte toutes les modifications éventuelles jusqu'à l'approbation.

NOTRE CONSEIL : Dans un lotissement, vous devrez tenir compte du cahier des charges du lotissement. Dans un immeuble, vous devez avoir l'accord des copropriétaires.

3. Le chantier

- ? L'ouverture du chantier
- ? La réception du logement

3.1. L'ouverture du chantier

Dès le début des travaux vous devez faire la déclaration d'ouverture de chantier à la Mairie et pendant toute leur durée afficher devant votre logement (sur un panneau visible de l'extérieur) tous les renseignements concernant l'autorisation à savoir la nature des travaux, le bénéficiaire, et le No du permis.

NOTRE CONSEIL : Le non-respect de cette formalité est puni d'une amende.

3.2. La réception du logement

Vous devez procéder à la réception dès l'achèvement des travaux. Dans un délai de 30 jours à dater de l'achèvement des travaux, vous devez adresser simultanément à la Mairie et à la DDE par lettre recommandée avec AR, ou pour la DDE déposer contre décharge, les exemplaires de déclaration d'achèvement des travaux. Demandez par ce même courrier que vous soit délivré le certificat de conformité.

4. Faut il souscrire des assurances

- ? L'assurance dommage ouvrage



? L'assurance professionnelle

4.1. L'assurance dommage ouvrage

Avant le début des travaux, vous pouvez souscrire une assurance dommages ouvrage, pour être certain que les malfaçons éventuelles soient réparées sans avoir besoin de recourir à une procédure judiciaire.

4.2. L'assurance professionnelle

L'architecte doit avoir une assurance professionnelle. Au moment de la réception d'un logement, les anomalies constatées sont notées sur le procès verbal de réception. Vous êtes couvert 10 ans contre les malfaçons de construction pendant et 2 ans contre les problèmes de bon fonctionnement.

NOTRE CONSEIL : Le détenteur de la retenue de garantie interviendra si l'entrepreneur ne remédie pas aux vices constatés.

5. La garantie de bonne fin

Si le constructeur n'assure pas la livraison ou la levée des réserves dans un délai de 15 jours après une mise en demeure, la compagnie d'assurance désigne sous sa responsabilité la personne qui terminera les travaux. La réception de chantier est le point de départ des garanties.

NOTRE CONSEIL : N'oubliez pas d'adapter votre assurance propriétaire aux nouvelles caractéristiques de votre logement.