

MadinMag

DES IDÉES, DES ÉQUIPES, DES RÉUSSITES / WWW.EWAG.FR

N° 86 - OCTOBRE 2022

L'ART DE BIEN CONSTRUIRE

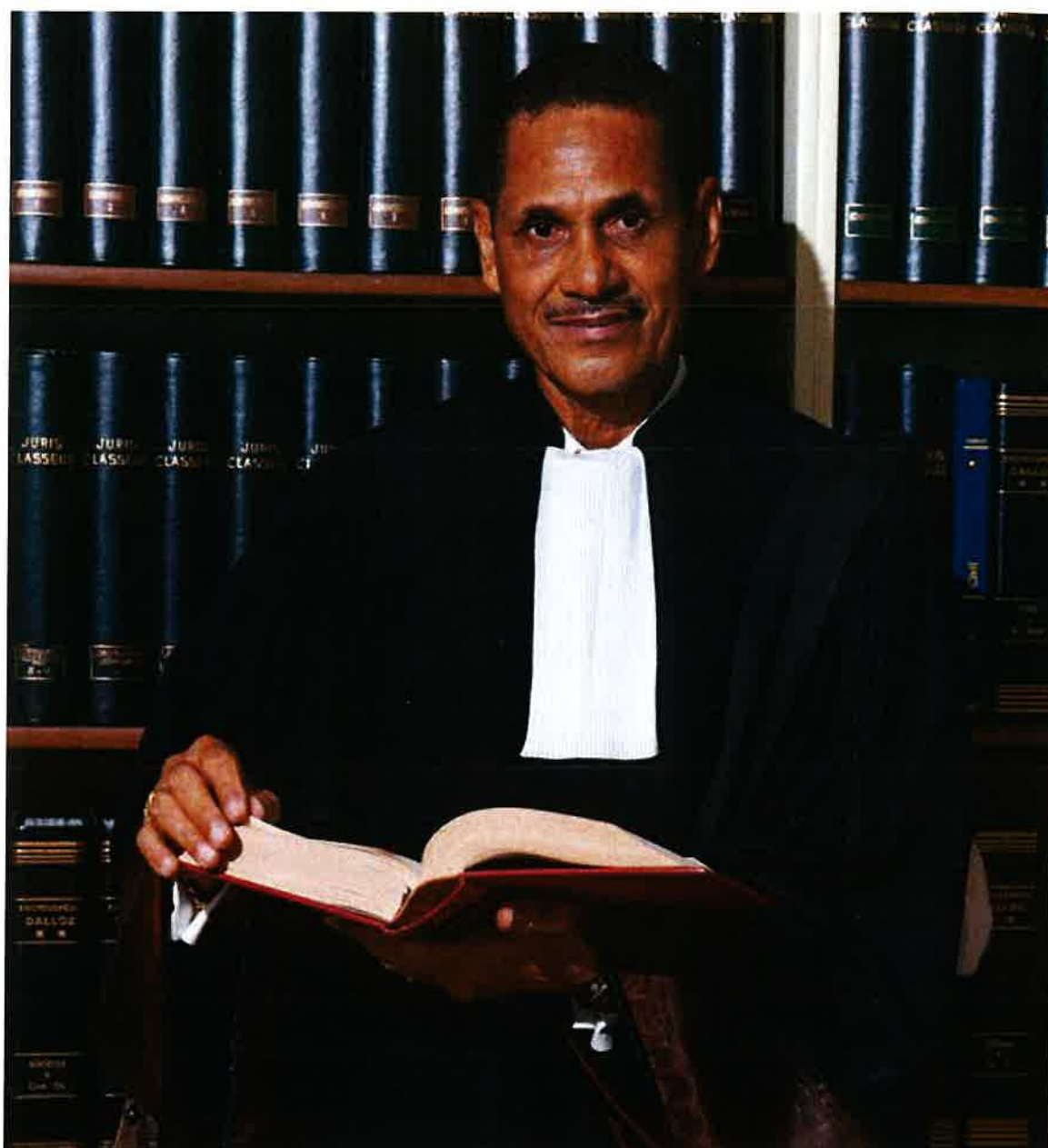
Raymond AUTEVILLE

*Avocat à la Cour
Ancien Bâtonnier de l'Ordre*

L'art de **bien construire**

La construction de sa maison d'habitation est, selon l'expression bien connue « un rêve qui peut se transformer en cauchemar ». Dans ce domaine, il est conseillé de prendre le temps, de la recherche d'informations, de la sélection et du choix. La réflexion doit donc précéder l'action. Passage en revue de ces étapes et choix à ne pas négliger avec Monsieur le Bâtonnier Raymond AUTEVILLE.

Photo Jean-Albert Coopmann



Le bon terrain

Le choix du terrain est capital à plus d'un titre. Avant de se décider d'acheter un terrain, il faut accorder une grande attention au lieu, à sa distance par rapport à son travail, à l'existence de plusieurs itinéraires pour y accéder, à l'environnement, la présence de commerces, de services publics, de lieu de culte, de services de santé publics ou privés ;

Avant de signer, même une simple réservation, il convient de se renseigner sur la superficie exacte du terrain, sur son environnement, sur l'existence de servitudes de passage, d'urbanisme, et autres.

Si vous faites appel à un agent immobilier, il faut vous assurer que celui-ci est en règle avec la législation qui encadre cette profession.

En effet, l'agent immobilier exerce une profession réglementée ; il doit :

- être titulaire d'une carte professionnelle délivrée par la Préfecture ;
- disposer d'une garantie financière ;
- être titulaire d'un contrat d'assurance de responsabilité civile professionnelle ;
- détenir un mandat écrit de la part du vendeur pour vendre le terrain.

Si vous vous adressez à un particulier, celui-ci doit être effectivement propriétaire du terrain, et non titulaire de droits indivis, sinon, dans ce dernier cas, s'assurer que tous les coindivisaires sont d'accord pour vendre le terrain.

En tout état de cause, que le vendeur ait eu recours à un agent immobilier, ou qu'il vende en direct, il est conseillé de privilégier le paiement du prix entre les mains d'un notaire, qui exerce une profession réglementée, et qui ne pourra se défaire du prix, que lorsque toutes les conditions légales seront réunies.

Les bons acteurs

Le concepteur, maître-d'œuvre

Il est indispensable de choisir le bon professionnel qui va vous aider à concevoir votre maison et qui pourra vous accompagner pendant l'exécution des travaux.

Je sais bien qu'il est courant en Martinique, de réaliser soi-même les plans, en s'aidant de ce qu'on trouve sur internet, ou de faire dessiner les plans par un dessinateur, ou un constructeur, mais je conseille toujours la sécurité.

L'architecte DPLG, et non d'intérieur, est le seul professionnel qui a la plénitude de la compétence, pour dresser les plans de votre maison, en se conformant à vos choix, aux règles techniques, et aux règles d'urbanisme applicables.

Il appartient à une profession réglementée et il est obligatoirement assuré pour son exercice professionnel.

Vous discutez avec lui des conditions de prise en charge de votre projet, il vous présente son attestation d'assurance et vous propose un contrat écrit.

À toutes fins utiles, souvent les Ordres locaux d'architectes, proposent des contrats types consultables sur internet. Il en va de même de l'Ordre national.

La mission de l'architecte est de concevoir, avec le client, appelé maître d'ouvrage, le projet de construction (plans, implantations, évaluation économique, démarches administratives), dresser les documents nécessaires à la consultation des entreprises.

L'architecte assure aussi la maîtrise d'œuvre d'exécution, qui est une mission spéciale et rémunérée.

Le Bureau d'Études Techniques

Le Bureau d'Études Techniques a pour mission de faire réaliser par des ingénieurs en bâtiment, les calculs et la faisabilité des choix techniques faits par l'architecte.

Il apporte, tant à l'architecte qu'au maître d'ouvrage, le conseil, la maîtrise technique, les propositions de solutions ou de modifications du projet architectural.

Il réalise les plans d'exécution du projet architectural. Il concourt à la solution des problèmes techniques qui peuvent survenir au cours de l'exécution de l'ouvrage.

Il peut être requis par l'entreprise choisie, qui répercutera le prix sur le maître d'ouvrage. Mais, je conseille au maître d'ouvrage, de passer directement contrat avec le Bureau d'Études. Il aura donc un accès direct au Bureau d'Études Techniques.

Le Bureau de contrôle

Le Bureau de contrôle a pour mission, de prévenir les risques techniques liés à la construction de l'ouvrage. Il vérifie donc les plans de l'architecte et ceux du Bureau d'Études Techniques.

C'est une profession réglementée, soumise à agrément ministériel, il concourt au respect des règles techniques, de nature à assurer la solidité de l'ouvrage, la sécurité incendie, l'accessibilité, le respect des règles parasismiques et paracycloniques, les performances, sonore et énergétique.

C'est dire combien sa mission est importante et pourquoi un maître d'ouvrage avisé, doit y recourir.

Le Coordonnateur de Sécurité et de Protection de la Santé (C.S.P.S.)

Il a pour mission, d'établir la communication entre tous les intervenants à l'acte de construire, veillant au respect des règles relatives à la sécurité des travailleurs du chantier. Je le cite pour mémoire, car son intervention n'est obligatoire, que pour les gros chantiers.

Il est important de noter que le maître de l'ouvrage doit signer obligatoirement, un contrat écrit avec tous les intervenants à l'acte de construire, architecte, B.E.T., Bureau de Contrôle, toutes les entreprises.

Tous les intervenants doivent obligatoirement présenter au maître de l'ouvrage, une attestation d'assurance décennale.

Je conseille d'exiger en plus, une attestation d'assurance de responsabilité civile professionnelle.

« Un homme averti en vaut deux »

Les conseils ci-dessus constituent une bonne base de réflexion utile pour faire le choix de celui qui envisage de construire.

Bien entendu, tout n'a pas été traité par cet article. Et, en tout état de cause, vous pouvez, à tout moment, consulter un avocat spécialiste en droit immobilier et en droit des assurances. Il vous écoutera, vous conseillera, vous défendra, si besoin est.

