

# HABITER DANS LE TREGOR

Association pour la maison individuelle

## L'AMI qui vous veut du bien

*Créée en 1993 à Lannion, l'Association pour la maison individuelle (Ami) accompagne les projets immobiliers de ses adhérents. Aussi bien en amont que pendant la construction, elle conseille techniquement et juridiquement les accédants à la maison individuelle, notamment en cas de désordres ou de litiges.*

Assuré par trois bénévoles, le soutien personnalisé se matérialise par une revue des devis du contrat avant signature, des visites de chantiers, des conseils juridiques, etc.

Regroupant en ce premier trimestre 2004 quelque 130 adhérents, l'Ami a une cinquantaine d'affaires en cours, très diverses, qui vont d'une fissure bénigne à une toiture entière à changer. On trouve toute la panoplie des malfaçons qui peuvent exister, expose le président Patrice Desclaud en précisant tout de même, que " quatre des dossiers en cours sont très lourds et se règlent devant la justice ».

En mars dernier, l'Ami a organisé un débat regroupant professionnels, particuliers et services publics pour faire le point sur les dysfonctionnements ou abus actuels du marché de l'immobilier contre lesquels l'Ami se bat. Le président en livre l'essentiel, ci-dessous. « Il faut bien comprendre que tous ces abus ont une incidence économique locale très forte. Quand il y a des " emmerdes", l'accédant à la maison individuelle, arrête de payer. L'affaire passe en justice avec tous les frais que cela comporte. Du coup, l'équilibre financier du projet chute. Il ne peut plus payer à la banque, n'a plus



*Depuis onze ans, le président et créateur de l'Ami, Patrice Desclaud, soutient les particuliers dans leur projet de construction.*

*de pouvoir d'achat et de consommation sur la région...Il s'agit bien là d'une problématique de développement local qui devrait faire réagir les élus. "*

### **Assurance dommage ouvrage: «**

*Quel que soit le type du contrat de construction, c'est une assurance logiquement obligatoire «évaluée à 1,7 % du coût du projet si elle est contractée via le constructeur et à plus de 5% sinon.*

*Cependant, beaucoup de banquiers, d'assureurs ou de constructeurs n'incitent pas du tout à en souscrire une. Pourquoi ? L'Ami s'interroge. D'autant " qu'un banquier n'a aucun intérêt à octroyer un prêt sur un bien où il y a un risque ». Néanmoins, "pour les budgets limites qui atteignent le tiers d'endettement, il faut faire des économies... Au lieu de déshabiller le projet d'une belle terrasse, eh bien, on sucre l'assurance dommage ouvrage." Pour l'Ami, c'est un gros risque encouru par le particulier.*

Pour y palier, il demande aux autorités une stricte application de la loi. « Aujourd'hui, 50 % des permis de construire déposés en mairie (160 000 par an en France) sont dans l'illégalité, et en grande majorité en l'absence d'assurance dommage ouvrage. » Pourtant, s'ils étaient plus nombreux à y souscrire, son coût baisserait indubitablement.

### **Les vrais faux agrés en architecture**

*La réforme de la loi en 1977, introduisant la notion de « maître d'œuvre agréé en architecture » qui donne le droit et les devoirs d'exercer au même titre que les architectes a laissé une frange de ces dossiers dans un "cadre autorisé" absolument aberrant, grave et inéquitable, aux conséquences souvent dramatiques, dénonce l'Ami. En effet, les candidats des dossiers instruits qui n'ont pas eu cet agrément (donc pour des surfaces au-delà de 170 m<sup>2</sup>) sont en pratique*

*autorisés en raison de ce récépissé du ministère. Ce qui peut provoquer des catastrophes sur des ouvrages importants et une concurrence déloyale, puisque n'ayant pas les obligations " des vrais ", leurs prix sont plus attractifs. » Demandant aux pouvoirs publics de réagir, l'Ami n'hésitera pas à déposer plainte au cas par cas.*

**Affichage des permis de construire:** « Il y a un laisser-aller sur l'affichage des permis, notamment sur les terrains, déplore Patrice Desclaud. C'est un risque pour les maîtres d'ouvrage... Une fois affiché, les tiers n'ont que deux mois pour le contester. Du coup, on a vu des cas, où installé trop tard, le permis était contesté alors que la maison était quasiment terminée '. » Il préconise: « Un contrôle des autorités locales sur l'affichage. »

**Signature des permis de construire :** "D'après la loi, chaque page du permis de construire doit être signée des deux parties lors du dépôt en mairie, rappelle l'Ami. Hélas, faute de cette exigence, des gens ont été victimes d'escroqueries. Par exemple des maisons qui, sur plan, faisaient 110 m<sup>2</sup> et sur le permis, 100 m<sup>2</sup>. Ils ont payé pour 110 m<sup>2</sup> n'ont eu aucun recours, le permis faisant foi. »

**Contrats et devis :** "Nous sommes de plus en plus vigilants et nous veillerons encore plus à ce que certaines pratiques douteuses cessent. En ce moment, par exemple, on voit fleurir les surfacturations a posteriori, une fois les travaux finis... C'est strictement interdit. En droit, le devis signé des deux parties vaut le contrat- Par contre, si la note surfacturée est payée, c'est trop tard. Il faut être vigilant avant. "