

Posez-vous Les Bonnes Questions...



voici la liste des questions essentielles à vous poser quel que soit le constructeur que vous choisissiez.

QUEL TERRAIN ?

Le choix d'un terrain ne se fait pas à la légère, Gitec vous apporte son expertise et vous aide à vous poser les bonnes questions, en fonction de vos envies et de vos besoins.

Situation géographique ? Proximité des services : écoles, commerces, lieux de travail, Loisirs, Accessibilités, Gare, Axes routiers..., environnement.

Équipement ? Egout, Eau, Gaz, Electricité, Internet, Câble...

Composition du terrain ? Superficie, Façade, Altimétrie, Planéité...

Nature des sols ? Craie, Argile, Limon, Tourbe... Présence de sapes, Cavités, Remblais... Niveau Nappe phréatique

Risque ? Risques naturels : inondation, retrait argile, ruissellement naturel... Risques industriels : CEVEZO, Pollution...

Contraintes Administratives ? PLU (plan local d'urbanisme), RNU (règlement national d'urbanisme), MH (monument historique), Fouilles archéologiques... COS-SHON (surface constructible) Cahier des charges - Certificat administratif - Certificat d'urbanisme.....

GITEC vous assiste Dans votre choix et analyse avec vous les critères objectifs liés à ce terrain

GITEC vous propose Une visite gratuite de votre terrain et une prise des points niveau

Trois points de sondage à neuf mètres de profondeur sont Systématiquement réalisés avant toute finalisation d'avant projet.

QUEL PROJET ?

Plan sur mesure ou catalogue?

Nombre de pièces, surface et vocation : pièces professionnelles ou loisir, pièces de vie, pièces de nuit. Sanitaire. Pièces techniques....

Articulation et circulation entre les pièces

Orientation selon le soleil et les vues

Intégration à l'environnement et au terrain

Gitec vous propose une maison sur mesure adaptée à vos attentes.

Votre avant projet « CAO-DAO » sur mesure gratuit.

QUEL STYLE ?

Contemporain, Architecturé, Classique, Cubique, etc...

Nous dessinons votre projet selon vos envies.

QUELS MATERIAUX – QUEL CONCEPT ?

Chaque matériaux ont leurs caractéristiques, leurs avantages, et leurs inconvénients.

Traditionnelles :

Briques ou parpaing enduit plus isolant intérieur

Monomur bio climatique :

thermopierre- bloc terre cuite- pierre ponce- chanvre

Industriel :

ossature bois- métallique- béton...

GITEC a fait le choix du Traditionnel ou du monomur bioclimatique, gage de durabilité, de performance et répondant a nos critères de qualités.

QUEL PLAN ? QUELLE SURFACE ?

En fonction de vos besoins et de vos envies, Gitec définit avec vous votre projet.

Type de plans

Plain-pied comble aménageable aménagés étage
demi-niveau cave sous-sol....

Surface des pièces de vie ? :

séjour - salon - bureau - cuisine - coin feu...

Nombre et surfaces des pièces de nuit ? :

chambre - salle de bain - coin douche- dressing...

Pièces techniques ? :

garage - cellier - lingerie - Atelier....

Pièces de loisirs ? :

multimédia - Home vidéo- mezzanine- billard- ping-pong- salle de jeux pour les enfants- bibliothèque- musculation.. ;

Circulation :

Articulation et orientation de ces pièces ? :

zone fraîche/zone chaude, zone ombragée/zone de clarté, Nuit/jour, Réception/intime, Travail/loisirs...

Eclairage naturel des pièces ?

Intégration d'éléments complémentaires ? :

terrasse, patio, véranda/serre...

Pour GITEC, chaque client est un nouveau projet

Gitec vous propose une maison sur mesure adaptée à vos attentes.

Votre avant projet « CAO-DAO » sur mesure gratuit.

Selon votre style de vie, nous vous conseillons, et élaborons avec vous votre maison.

QUELLE ENERGIE ?

L'énergie est un point primordial de votre maison. Gitec vous aide à faire le bon choix.

Energie classique?

Electrique, gaz naturel, fioul... ?

Energie renouvelable ?

solaire, géothermie (aquathermie, aérothermie), photovoltaïque, cogénération, bois,

Pour mieux choisir votre énergie, GITEC réalise une étude thermique qui vous permet d'estimer et d'optimiser toutes vos consommations annuelles: chauffage, eau chaude, ventilation, éclairage

QUELS EQUIPEMENTS ?

Du clos couvert au clef en main.

Clos couvert, stade plâtrerie

Enduits, peinture,

Revêtements de sol, Faïences,

Portes intérieures,

Aménagements extérieurs

GITEC vous propose tous les stades de finition du clos couvert ou clef en main prêt à emménager

QUEL CONTRAT ? QUELLE GARANTIE ?

A moins que vous ne soyez « auto constructeur » ou professionnel, seul deux contrats ont une existence

légale et sont **REGLEMENTES.**

-Le **CONTRAT CCM** (contrat de construction d'une maison individuelle loi de 90)

-Le **CONTRAT de MAITRISE d'ŒUVRE**

Dès qu'une entreprise propose ou vous fournit un plan élaboré, un projet, prestation allant jusqu'au hors d'air, elle doit IMPERATIVEMENT s'inscrire dans l'un des deux contrats ci-dessus. Le contrat d'entreprise « non réglementé » et « non prévu par la loi » peut être requalifié dès qu'il intervient sur un hors d'air.

ALORS QUEL CONTRAT ?

MO Contrat de Maîtrise d'Oeuvre

Le maître d'œuvre loue ou vend ses compétences et ses services. Ces prestations vous sont directement facturées selon les missions. Elles sont indépendantes des travaux et sans obligation de Résultat

CCMI Contrat de Construction

Il engage le constructeur dans le cadre d'une réglementation très précise dite loi de 91 qui oblige le constructeur à un Résultat.

REGLEMENTATION ?

Une norme définit la maîtrise d'œuvre mais pas la loi.

Le contrat de construction est soumis à la loi n°90. 1129 obligatoire depuis décembre 1991.

COUT DE LA CONSTRUCTION ?

Le maître d'œuvre donne un prix et un quantitatif «ESTIMATIF» qui peut devenir définitif à la signature de chaque marché entre vous et chaque entreprise.

Le prix et les prestations sont définis. Une évaluation et une description de tous les éléments indispensables à votre projet, compris ou non compris, sont obligatoirement joints. Vous avez la garantie de connaître le coût réel et SANS SURPRISE de votre construction.

CONTRAT ?

Le maître d'œuvre a un rôle d'assistant. Il n'est pas parti prenante aux différents marchés. Il n'a pas d'obligation de résultat. Il y a autant de marchés que d'entreprises avec leurs propres clauses.

Le contrat est ENCADRE et les conditions sont très précisément définies par la législation. Il évite toute ambiguïté, entre le client et le constructeur. Une Notice d'information sur vos droits et obligations dont le modèle est fixé par la loi, est annexée à votre contrat.

DELAIS ?

Le maître d'œuvre ne peut s'engager sur un délai. Chaque entreprise détermine son délai de réalisation sans garantie finale car tributaire des Intervenants précédents. Aucune garantie sur les délais Administratifs.

Le contrat définit clairement les délais : Administratifs, Ouverture de Chantier et de Réalisation. En cas de dépassement du délai, des pénalités au moins égales à 1/3000 du prix par jour de retard sont déduites du prix final

OBLIGATION DE RESULTAT ?

Le Maître d'œuvre n'a aucune obligation de résultat mais un engagement de moyen. Chaque entreprise n'est engagée que sur contrat. Les Aléas non provisionnés restent à la charge du client.

Par Contrat le constructeur a une obligation de résultat. C'est un interlocuteur Unique, il doit assumer les aléas non provisionnés au départ.

GARANTIE DE LIVRAISON ?

- Aucune responsabilité ni garantie externe, du Maître d'œuvre sur d'éventuelles défaillances des Entreprises.
- Responsabilité de chaque entreprise dans la mesure où elle peut y répondre.

Par contrat le constructeur est garanti par un établissement externe (Banque, Assurance). Ce garant s'engage en cas de défaillance ou de non respect (Faillite, arrêt des travaux) à la bonne exécution des travaux jusqu'à leur terme au prix et délais convenus.

DELAIS DE RETRACTATION ?

Pas de délai de rétractation conventionnel.

Par contrat vous avez un délai de rétractation de 7 jours francs, à compter de la confirmation de commande par le constructeur.

REFUS DE PERMIS OU DE PRETS ?

Le maître d'œuvre n'est pas tenu de rembourser les honoraires perçus pour ce qu'il a réalisé. Aucun texte ne l'y oblige.

Remboursement de toutes les sommes versées. Au besoin, un cautionneur prend lieu et place du constructeur.

ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE ?

Rarement proposée. C'est au client de la souscrire. Son prix vient en supplément des différents marchés et impose de constituer un dossier avec les qualifications et les assurances de chaque intervenant.

Obligatoire pour le Client, elle est proposée à tarif préférentiel avec le contrat de construction.. Les organismes financiers l'imposent, c'est une garantie qui finance tous les vices de construction rendant votre logement impropre à sa destination pendant 10 ans.

PAIEMENT DES TRAVAUX ?

Les marchés et les conditions de paiements sont passés de gré à gré sans aucune garantie.

Le législateur impose une garantie financière et une grille de paiement « réglementaire » en fonction de l'avancement des travaux. Vous êtes protégés de toute surfacturation.

En résumé	MO	CCMI
Interlocuteur Unique	non	oui
Fourniture obligatoire des plans	non	oui
Délai de rétractation	non	oui
Démarche Administratives et foncières	non (sauf mandat)	oui
Appels de fonds réglementés par la loi	non	oui
Coût global définitif réglementé par la loi	non	oui
Délai de réalisation des travaux fixé dès la signature du contrat	non	oui
Assurance dommage ouvrage (obligatoire code des assurances art.L.242-1)	non	oui
Garantie de remboursement	non	oui
Garantie de livraison	non	oui
Service Après-vente centralisé	non	oui

- Gitec vous garantit un prix ferme définitif à la commande.
- Gitec inclut l'assurance dommage ouvrage dans tous ses contrats
- Les délais sont garantis
- Gitec assure les garanties de parfait achèvement et de bon fonctionnement
- L'échelonnement des paiements est déterminé par contrat
- Aucun acompte en cas de rétractation dans les 7 jours ou si votre projet n'aboutit pas pour des raisons de refus de prêt, de refus de permis ou de surcoût engendré par des contraintes non prévues au contrat.
- Gitec vous assure avec «VERSPIEREN» les garanties de livraison.
- Gitec est assuré pour la responsabilité décennale et civile auprès de VERSPIEREN Compagnie AVIVA
- Gitec réalise systématiquement un sondage en trois points à neuf mètres de profondeur par l'entreprise GEOMECA
- Gitec fait faire une étude thermique vous assurant le meilleur choix d'isolation (ETC)
- Gitec vous fournit la « DPE » de votre construction
- Gitec et toute son équipe ont fait le choix de la QUALITE