

# LES GARANTIES SUR LA CONSTRUCTION

## ■ 1 – Avant la construction

Il existe de multiples garanties :

- La sécurité que procure la signature d'un contrat de réservation établi conformément au code de la construction et de l'habitation.
- La garantie bancaire de remboursement qui vous permet d'être remboursé intégralement de toutes les sommes que vous auriez versées :
  - si une clause suspensive n'est pas réalisée : par exemple, refus de votre prêt ;
  - si vous vous rétractez dans le délai de 7 jours suivant la signature du contrat ;
  - si le chantier ne démarre pas à la date convenue.
- D'une garantie de prix ferme et définitif assurant votre transaction.
- Garantie financière d'achèvement global du programme.
- Garantie de livraison (Article L231-6 du Code de la construction et de l'habitation).

Les constructeurs et entrepreneurs sont légalement tenus de souscrire une garantie de livraison auprès d'un établissement de crédit ou d'une entreprise d'assurance agréés à cet effet. La garantie couvre le maître d'ouvrage contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat, à prix et délais convenus.

Objet de cette garantie :

- la construction n'est pas livrée dans le délai prévu au contrat.
- les travaux nécessaires à la levée des réserves n'ont pas été exécutés dans les temps.
- le constructeur est placé en liquidation ou en redressement judiciaire.

## ■ 2 – Pendant la construction

Dès l'ouverture du chantier, vous bénéficiez de :

- Garantie responsabilité civile des dommages aux ouvrages en cours de construction.
- Conformité des normes techniques : certification par un bureau de contrôle indépendant garantissant la fiabilité des matériaux : une étude technique, une étude phonique, une étude béton.

### ■ 3 – A la réception

A la réception, vous constatez l'achèvement des travaux, leur bonne exécution et leur conformité au descriptif annexé à l'acte d'acquisition. Vous devez établir un procès-verbal de réception, écrit dans lequel vous mentionnez avec précision vos réserves éventuelles.

- Vous recevez la conformité à la réglementation technique en vigueur (RT 2005 ou RT 2012 selon la date de dépôt du permis de construire), un diagnostic de performance énergétique vous informant sur la consommation énergétique du logement et sur les moyens pour améliorer la situation et limiter l'émission de gaz à effet de serre.
- Vous avez un délai d'un mois à compter de la réception, pour notifier au vendeur les vices apparents que vous n'auriez pas mentionnés lors de la livraison. Dès lors, ils doivent être réparés dans un délai d'un an.
- Pendant un an, une garantie d'isolation phonique. En cas de non-conformité aux normes réglementaires, le promoteur devra entreprendre la réparation des désordres constatés.

### ■ 4 – Après la construction

#### a) Garantie de parfait achèvement

(Article L111-19 du code de la construction et de l'habitation)

**Durée** : Un an à compter de la date de la réception des travaux.

**Objet** : Les constructeurs et entrepreneurs sont légalement tenus de fournir une garantie de parfait achèvement (toute clause excluant cette garantie n'est ni valable, ni légale). Elle s'applique à la réparation de tous les désordres et vices apparents signalés par le maître d'ouvrage, soit par des réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par lettre recommandée avec accusé de réception pour ceux révélés postérieurement à la réception.

Les malfaçons, les réalisations non conformes ou les travaux non effectués font également l'objet de cette garantie.

Cette garantie ne saurait s'étendre aux travaux nécessaires à l'entretien ou à l'usure normale.

#### b) Garantie décennale

(Loi 78.12 du 4 janv 1978)

**Durée** : Dix ans à compter de la date de la réception des travaux.

**Objet** : Toute entreprise dont l'objet est la réalisation de tels travaux a pour obligation légale de souscrire une assurance décennale. Les constructeurs garantissent le maître de l'ouvrage, ses ayant cause et les propriétaires successifs de l'immeuble, contre les malfaçons compromettant la solidité ou l'étanchéité d'un édifice, affectant l'un de ses éléments constitutifs (ouvrages de viabilité, de

fondation, d'ossature, de clos et de couvert) ou d'équipement (quel qu'il soit) rendant l'immeuble impropre à sa destination normale, compromettant la solidité d'un élément d'équipement lorsqu'il fait indissociablement corps avec un élément constitutif. Ainsi, gros œuvres, charpentes, escaliers, canalisations, plafonds, ... sont concernés par cette garantie. Aucun critère d'esthétisme n'est retenu par la garantie décennale.

### c) L'Assurance Dommages-Ouvrage

**Durée :** Dix ans à compter de la date de la réception des travaux.

Elle prend effet au terme de la garantie de parfait achèvement (soit 1 an après la date de la réception des travaux) et expire en même temps que la garantie décennale.

**Objet :** L'assurance Dommages-Ouvrage garantit les dommages de nature décennale survenant à votre construction. C'est une assurance dite de préfinancement car l'assureur dommages-ouvrage se retournera contre les responsables (et/ou leurs assureurs) après vous avoir indemnisé.

Le gros avantage de l'assurance dommages-ouvrage réside dans le fait que l'assureur est tenu par des délais impératifs d'instruction de votre sinistre et de proposition d'indemnisation.

Son but est de rembourser rapidement toutes les réparations qui relèvent de la garantie décennale. Pendant deux ans, vous bénéficiez d'une garantie biennale de bon fonctionnement des éléments d'équipement.

## ■ 5 - En résumé

Régime de garantie	Délai	Point de départ	Texte applicable
Garantie des vices Tôt apparus	1 an	Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 et 1648 alinéa 2 du code civil
Garantie de parfait achèvement	1 an	Réception	1792-6 du code civil
Garantie de l'isolation phonique	1 an	Prise de possession	L111-11 du code de la construction et de l'habitation
Garantie Biennale	2 ans	Réception	1792-3 du code civil
Garantie décennale	10 ans	Réception	1646-1 et 1792/1792-2 du code civil