

COMMENT METTRE EN ŒUVRE CES GARANTIES

Dès qu'un désordre survient après la réception des travaux, vous devez le signaler sans retard, par lettre recommandée avec avis de réception à votre entrepreneur, votre constructeur ou votre vendeur.

Si votre interlocuteur ne le répare pas dans le délai prévu, vous devez **saisir le juge** du tribunal de grande instance **avant l'expiration des délais** de un, deux, ou dix ans, à compter de la date de la réception : à défaut vous ne bénéficiez pas des garanties correspondantes.

Afin de permettre la réparation plus rapide de ces désordres, vous êtes couvert par des assurances :

■ Votre assurance dommages-ouvrage

Ne faites pas l'économie de cette assurance indispensable et obligatoire.

- **Si vous faites construire ou rénover un logement,**
 - vous devez la souscrire vous-même, avant l'ouverture du chantier, auprès de l'assureur de votre choix après avoir éventuellement comparé les prestations et les tarifs de plusieurs assureurs.
 - Votre constructeur vous proposera peut-être de souscrire pour votre compte, l'assurance dommages-ouvrage : son coût est alors souvent avantageux, mais vérifiez bien le contenu des garanties.

En cas de refus d'assurance : si, alors que vous avez fait une demande écrite à une société d'assurance agréée à cet effet, celle-ci refuse de vous assurer ou pratique un tarif manifestement abusif qui s'apparente à un refus d'assurance, vous avez intérêt à saisir le **Bureau Central de Tarification** (renseignez-vous à l'ADIL sur les démarches à effectuer).

■ **Si vous achetez un logement sur plan,** c'est le vendeur qui aura souscrit l'assurance dommages-ouvrage pour votre compte ; elle est comprise dans le prix.

■ **Dans tous les cas,** cette assurance est à votre charge.

■ **Le maître de l'ouvrage,** c'est-à-dire, vous, en cas de construction d'une maison ou de réalisation de gros travaux pour votre compte (cf. dépliants n°7, 8 et 9) **doit pouvoir justifier** qu'il a souscrit cette assurance dommages-ouvrage obligatoire. La justification doit être apportée au maire lors de la déclaration d'ouverture du chantier (code des assurances : art. R243-2).

Si vous n'avez pas souscrit directement l'assurance dommages-ouvrage, demandez au vendeur ou au constructeur de vous remettre l'attestation et un exemplaire du contrat d'assurance.

L'assurance dommages-ouvrage

- Elle prend effet à l'expiration de la garantie de parfait achèvement, soit un an après la réception.
- Elle couvre le paiement des réparations des désordres qui relèvent de la garantie décennale ; vous devez donc déclarer ces désordres à votre assureur par lettre recommandée avec avis de réception. Toutefois, elle garantit également le paiement des réparations des désordres de nature décennale :
 - survenus avant la réception, lorsque le contrat est résilié car l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations ;
 - réservés à la réception et non réparés par le constructeur ;
 - survenus pendant le délai de la garantie de parfait achèvement et non réparés par le constructeur.

■ L'assurance de responsabilité des professionnels

Tous les participants à la construction - entrepreneurs, architectes, constructeurs ou vendeurs - doivent obligatoirement contracter une assurance couvrant la garantie décennale qui vous est due. Demandez-leur, avant l'ouverture du chantier, de justifier qu'ils sont couverts par une assurance spécifique pour les travaux qu'ils réalisent. Demandez-leur également s'ils ont souscrit une assurance chantier.

Le constructeur (dans le cas d'un contrat de construction de maison individuelle), ou les entreprises (en cas de contrats d'entreprise), sont responsables du chantier jusqu'à la réception, c'est-à-dire en général, la remise des clés. Le promoteur est responsable jusqu'à la livraison.

Vérifiez que le professionnel a bien effectué la déclaration d'ouverture de chantier et l'a transmise à l'assureur.

VOTRE ASSURANCE MULTIRISQUE HABITATION

Souscrivez une assurance multirisque habitation dès la réception ou la livraison de votre logement. A partir de cette date, vous êtes en effet responsable des accidents qui peuvent survenir (notamment incendies et dégâts des eaux). Comparez les prestations et les tarifs qui vous sont proposés avant de choisir votre assureur.

En cas de construction d'une maison individuelle, souscrivez-la, dès que la maison est hors d'eau et hors d'air.

Il vous incombe, en dehors du cas particulier de sa fourniture par le promoteur en cas d'achat sur plan, de faire réaliser le **diagnostic de performance énergétique** au plus tard au moment de la réception des travaux (cf. dépliant ANIL : "Acheter ou vendre un logement, quels diagnostics ?").



ADIL / AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement après avis de l'ANIL.

L'ADIL vous offre un **conseil complet, neutre et gratuit** sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

L'ADIL vous conseille, consultez-la !



➤ **Voir également :** les autres dépliants de la série "Devenir propriétaire"

Construisez votre projet avec votre ADIL

Pour tout renseignement concernant le réseau des ADIL, composez le : 08 20 16 75 00
(0,12 € la minute au 1.12.09)
Internet : www.anil.org

Les garanties en cas de désordres



Votre ADIL vous conseille gratuitement

Consultez-la ...



N'emménagez pas dans votre logement avant la réception

Votre construction ou vos travaux achevés, vous procédez à leur réception : en présence des entrepreneurs ou du constructeur, vous constatez l'achèvement des travaux, leur bonne exécution et leur conformité à votre contrat, en établissant un procès-verbal.

Exception : si vous achetez un logement sur plan (ou neuf) vous ne participez pas à la réception ; vous contrôlez l'achèvement des travaux à la livraison (cf. encadré).

■ La réception ne peut se faire sans vous.

Les professionnels vous convoquent dès l'achèvement des travaux. Soyez présent à la réception :

■ si vous avez signé un contrat de construction de maison individuelle, la réception se fait directement avec le constructeur ;

■ si vous avez signé un contrat avec plusieurs entreprises (maçon, couvreur, électricien, chauffagiste, plombier...) vous procédez, soit à une réception unique, soit à une réception avec chaque entreprise, en présence le cas échéant de l'architecte ou du maître d'œuvre chargé de la coordination des travaux. Une réception unique a l'avantage de faciliter la mise en jeu éventuelle des garanties.

■ Vous pouvez vous faire assister par un professionnel du bâtiment qui vous aidera à apprécier l'état du logement.

■ Visitez le logement avec la plus grande attention

■ Vérifiez que les travaux réalisés sont conformes à ceux prévus par les plans, la notice descriptive et votre contrat.

■ Contrôlez soigneusement le fonctionnement de tous les équipements (fenêtres, ventilation mécanique, installation de chauffage et production d'eau...).

■ Vous établissez un **procès-verbal écrit** dans lequel vous mentionnez avec précision vos réserves éventuelles ; vous conservez un exemplaire daté et signé par votre interlocuteur (constructeur, entrepreneur, architecte ou maître d'œuvre mandaté) et vous-même.

UNE RÉCEPTION SANS RÉSERVE

Vous ne constatez à la réception ni désordres, ni défauts de conformité : vous acceptez les travaux et vous signez le procès-verbal sans réserve.

Si vous avez signé un contrat de construction de maison individuelle ou un contrat avec un entrepreneur qui réalise à lui seul le gros œuvre, le hors d'eau et hors d'air : vous avez un délai supplémentaire de huit jours à compter de la réception pour notifier au constructeur ou à l'entrepreneur les désordres non signalés lors de la réception, à condition toutefois d'avoir effectué la réception avec lui, sans l'assistance d'un autre professionnel.

Dans tous les cas, signalez toujours vos réserves par écrit, dans les délais prévus par la loi, en adressant une lettre recommandée avec avis de réception au professionnel concerné.

LES TRAVAUX SONT INACHEVÉS À LA RÉCEPTION

Si tous les travaux prévus au devis descriptif ne sont pas exécutés ou si les imperfections sont telles que vous les considérez comme inachevés : vous pouvez refuser la réception.

Vous reportez à l'amiable la date de réception avec le constructeur ou les entrepreneurs, ou vous saisissez le juge des référés pour demander l'achèvement des travaux.

VOUS CONSTATEZ DES DÉSDORDRES LORS DE LA RÉCEPTION

■ Vous mentionnez tous les désordres dans le **procès-verbal de réception** et vous fixez par écrit avec l'entreprise le délai dans lequel ils devront être réparés.

Si lors de la réception, ou dans le délai prévu par la loi (huit jours en cas de contrat de construction de maison individuelle), vous ne signalez pas tous les vices alors apparents, vous risquez de ne pas pouvoir en obtenir réparation.

■ Vous consignez une partie du prix jusqu'à la **réparation des désordres que vous avez signalés**.

La consignation consiste à bloquer une partie du prix auprès de tout organisme ou professionnel (Caisse des Dépôts, notaire, ou tout autre professionnel présentant une garantie financière), choisi en accord avec le constructeur, le vendeur ou l'entreprise, ou, à défaut, désigné par le président du tribunal de grande instance.

■ Si vous avez signé un contrat de construction de maison individuelle, vous pouvez consigner 5 % maximum du prix de la maison.

■ Si vous avez signé un contrat d'entreprise, votre contrat peut prévoir que 5 % maximum du montant des travaux pourront être consignés ; en l'absence de cette clause, vous ne pourrez consigner le solde qu'après accord avec l'entrepreneur ou, le cas échéant, sur demande devant le juge des référés.

Le constructeur ou l'entrepreneur ne peut pas refuser de vous remettre les clés, même si vous avez effectué des réserves à la réception et si vous n'avez pas payé le solde du prix, dès lors que vous l'avez consigné. En cas de refus abusif, vous pouvez saisir le juge des référés.

Si vous ne pouvez pas attendre la réception pour vous installer, prévoyez par écrit que l'entrée dans les lieux ne vaudra pas réception.

VOUS ACHETEZ VOTRE LOGEMENT SUR PLAN

■ La réception a lieu entre les entrepreneurs et votre vendeur : vous contrôlez l'achèvement des travaux à la **livraison du logement**. Comme pour une réception, vous faites une visite approfondie et mentionnez dans un procès-verbal écrit vos réserves, c'est-à-dire les désordres ou défauts de conformité. Demandez au vendeur, communication du ou des procès-verbaux de réception établis par lui avec les différents entrepreneurs. Vous devez connaître la date exacte de la réception : c'est à partir de cette date que courent les délais de garanties.

■ Si vous faites des réserves, la consignation n'est possible qu'en cas de défauts de conformité : vous pouvez consigner 5 % maximum du prix jusqu'à la réparation des défauts de conformité que vous avez signalés ; toutefois si la vente porte sur une maison individuelle pour laquelle le vendeur n'a pas fourni de garantie financière d'achèvement, la retenue maximum est de 15 %. Le vendeur ne peut refuser de vous remettre les clés, dès lors que vous avez consigné le solde du prix. En cas de refus abusif, vous pouvez saisir le juge des référés.

■ Vous avez un délai d'un mois à compter de la livraison, (ou de la réception des travaux si elle est postérieure),

pour notifier au vendeur par lettre recommandée avec avis de réception les vices et défauts de conformité apparents que vous n'avez pas mentionnés alors. Ils doivent être réparés dans le délai d'un an (à compter du mois suivant la prise de possession ou la réception) ; à défaut, saisissez le tribunal avant l'expiration de ce délai.

■ Si vous constatez que l'**isolation phonique** n'est pas conforme aux normes réglementaires, vous avez un délai d'un an à compter de la livraison pour en demander réparation au vendeur.

■ Après la réception, vous bénéficiez de la **garantie de bon fonctionnement et de la garantie décennale** (cf. ci-dessous : vos garanties après la réception).

VOS GARANTIES APRÈS LA RÉCEPTION

■ **Pendant un an**, à compter de la date de la réception, vous bénéficiez d'une **garantie de parfait achèvement**. L'entrepreneur et le constructeur sont tenus pendant un an de réparer tous les désordres (quelles que soient leur nature et leur importance) mentionnés lors de la réception ou durant l'année qui suit.

Si vous avez signé un contrat de construction de maison individuelle, avec ou sans fourniture de plan, l'établissement qui a accordé sa garantie de livraison à votre constructeur est tenu, en cas de défaillance de celui-ci, de faire exécuter les travaux nécessaires à la réparation des désordres que vous avez signalés lors de la réception (ou dans les huit jours).

■ **Pendant deux ans**, à compter de la date de la réception, vous bénéficiez d'une **garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement**. Tous les éléments d'équipement qui peuvent être enlevés ou remplacés sans détériorer le bâtiment, par exemple, les volets, la robinetterie ou les équipements ménagers, sont garantis par l'entrepreneur, le constructeur ou le vendeur pendant deux ans à compter de la réception.

■ **Pendant dix ans**, vous bénéficiez de la **garantie décennale** qui couvre les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage et des éléments d'équipement indissociables ou qui rendent le logement impropre à sa destination.

LA RÉCEPTION EST UNE ÉTAPE ESSENTIELLE, AVANT DE L'EFFECTUER CONSULTEZ L'ADIL !

