

Les garanties légales

Par rapport aux achats classiques, liés à la consommation quotidienne, le coût des travaux immobiliers ou des constructions est très élevé. Ce qui explique les dispositions protectrices mises en place par la législation.

La garantie de parfait-achèvement

Cette garantie couvre les défauts et malfaçons mentionnés sur le procès-verbal de réception des travaux ou qui sont apparus dans l'année qui suit (article 1792-6 du Code civil). Elle concerne tous les types de défauts et de malfaçons (à l'exception des dommages causés par un mauvais entretien de votre part). Aucune clause du contrat ne peut exonérer l'entrepreneur de cette responsabilité légale.

Si l'entrepreneur ne répare pas ces défauts dans le délai prévu, vous devez le mettre en demeure d'agir par lettre recommandée. S'il ne s'exécute pas, vous pouvez saisir le tribunal d'instance et demander que le juge le condamne :

- soit à payer le coût des réparations, que vous ferez exécuter par une autre entreprise,
- soit à payer des indemnités de retard

Dans tous les cas, ne tardez pas : l'action en justice doit être impérativement engagée dans l'année qui suit la réception des travaux.

La garantie des éléments d'équipements

Certains éléments d'équipement peuvent être dissociés de la construction : appareils divers, portes, fenêtres, revêtements muraux, moquettes, etc. Ces éléments sont couverts par une garantie de deux ans à compter de la réception des travaux (article 1792-3 du Code civil). En cas de mauvais fonctionnement, de défauts ou malfaçons, l'entrepreneur doit effectuer toutes les réparations nécessaires ou remplacer les éléments défectueux.

Sa responsabilité n'est pas engagée en cas de force majeure (essentiellement catastrophe naturelle) ou de mauvaise utilisation de votre part.

En cas de litige, si l'entrepreneur ne fait pas face à ses engagements, vous devez engager une action devant le tribunal d'instance (ou de grande instance si le montant des réparations dépasse 7 600 €). Cette action doit être intentée dans les deux ans qui suivent la réception des travaux.

La garantie décennale

Cette garantie de dix ans ne s'applique qu'aux travaux de construction et aux ouvrages immobiliers (article 1792 du Code civil). Sont ainsi concernés :

Les travaux de construction ou de reconstruction.

Les travaux de réhabilitation et de rénovation : réfection de toitures, ravalement, installation d'éléments sanitaires avec création de conduites d'eau, etc.

Certains travaux d'aménagement intérieur quand ils sont indissociables du bâtiment : une cuisine encastrée, un carrelage, une cheminée scellée, un chauffage dont les canalisations sont encastrées, etc.

Seuls certains dommages sont couverts.

Les dommages qui affectent la solidité du bâtiment.

Les dommages qui rendent l'immeuble impropre à sa destination. Par exemple quand le logement devient inhabitable du fait d'infiltrations d'eau, etc.

Attention : les défauts esthétiques ne sont pas couverts.

L'assurance dommages-ouvrages

L'entrepreneur est responsable des défauts couverts par la garantie décennale. Mais c'est l'assurance dommages-ouvrages que vous avez normalement souscrite qui doit vous indemniser.

Après avoir reçu votre déclaration de sinistre, l'assureur a soixante jours pour faire