

Les Garanties du Contrat de Construction de Maison Individuelle

La garantie de remboursement

Cette garantie est délivrée par un organisme habilité et permet au maître de l'ouvrage de récupérer les sommes qu'il a versées avant l'ouverture de chantier au cas où le contrat ne prendrait pas effet :

- du fait de la non réalisation d'une condition suspensive dans le délai prévu.
- du fait de la non-ouverture du chantier à la date convenue.
- du fait de l'exercice par le maître d'ouvrage de sa faculté de rétraction dans le délai de sept jours après réception du contrat.

En l'absence de garantie de remboursement, le constructeur ne peut exiger, à la signature du contrat qu'un dépôt de garantie au plus égal à 3% du prix. Le dépôt est effectué sur un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage auprès d'un organisme habilité.

La garantie de livraison à prix et délais convenus

C'est une des **dispositions principales de la loi votée en décembre 1990** renforçant la protection de l'acquéreur.

Cette **garantie est obligatoire** pour toutes les entreprises, quelles que soient leurs appellations (constructeurs, entrepreneurs, maîtres d'œuvre, artisans...) qui se chargent de la construction de la maison au sens de l'article L.231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette garantie doit être nominative et émaner du garant lui-même sous forme d'un document original. Elle est délivrée à l'ouverture du chantier.

Cette garantie est une sécurité absolue pour vous et vous apporte la certitude que votre maison sera achevée au prix convenu et dans les délais convenus.

La garantie de parfait achèvement

Elle a une **durée d'un an** à compter de la date de réception des travaux, que cette réception soit faite avec ou sans réserves, et couvre sans distinction :

- les vices apparents ou malfaçons ayant fait l'objet de réserves inscrites au procès verbal de réception.
- les désordres apparus après réception, quels qu'ils soient.

La garantie de bon fonctionnement (ou biennale)

Cette garantie couvre pendant deux ans, à compter de la date de réception des travaux, toutes les malfaçons éventuelles qui peuvent affecter les éléments d'équipement (robinetterie, portes intérieures, radiateurs, etc...) dissociables de la construction (pouvant être enlevés, démontés ou remplacés sans détériorer la construction).

La garantie décennale

Le constructeur est responsable pendant 10 ans à compter de la réception de votre maison des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination et de toute malfaçon d'un élément d'équipement lié au gros œuvre.

Pour tous les constructeurs, la responsabilité décennale est obligatoirement couverte par une assurance.

L'assurance dommages-ouvrage

Vous devez obligatoirement contracter cette assurance avant l'ouverture de votre chantier. Le constructeur peut-être mandaté pour vous l'obtenir.

Elle vous assure pendant dix ans pour les désordres portant atteinte aux éléments fondamentaux de la construction.

Par cette assurance, vous obtiendrez la prise en charge du paiement des travaux de réparation des dommages avant même que ne soit déterminé à qui (entreprise ou constructeur) revient la responsabilité des désordres constatés.

En cas de revente de votre maison dans les dix ans qui suivent la réception, vous devrez justifier auprès de l'acquéreur que vous avez souscrit l'assurance dommages-ouvrage.