Image not found or type unknown

les garanties dans le droit immobilier

publié le **20/12/2009**, vu **2778 fois**, Auteur : bayle

Afin de protéger les candidats à la construction , la Loi a prévu un certain nombre de garanties. (parfait achèvement , bon fonctionnement ‘’ biennale’’, décennale)

LES GARANTIES DANS LE DROIT DE L’IMMOBILIER

Afin de protéger les candidats à la construction , la Loi a prévu un certain nombre de garanties. (parfait achèvement , bon fonctionnement ‘’ biennale’’, décennale)

1) La garantie de parfait achèvement (1 an) .

Cette garantie qui court pendant un an à compter de la réception des travaux couvre les dommages (malfaçons , travaux non réalisés……) qui ont été mentionnés sur le procès-verbal de réception ou les désordres apparus dans l’année suivant la réception.

2) La garantie de bon fonctionnement (2 ans)

Elle porte sur les éléments d’équipements dissociables du corps de l’ouvrage (les éléments qui peuvent être démontés ou remplacés sans détériorer la construction).

Notamment :

- le mauvais fonctionnement du système ,de chauffage
- les désordres affectant le sol (carrelages, moquettes…) et les revêtements muraux.
- la robinetterie défectueuse
- le dysfonctionnement des portes , fenêtres ……. …….

3) La garantie décennale (10 ans)

Elle couvre pendant 10 ans les désordres qui compromettent la solidité de l’ouvrage ou les rendent impropres à sa destination.

- fissuration des fondations ou des murs porteurs
- défaut d’étanchéité de la toiture
- problème de canalisation
- infiltrations
- problèmes électriques…….

Toutes ces garanties commencent à courir à partir de la réception des travaux..

4) L’assurance dommages-ouvrage

Cette assurance qui est contractée par le maître d’ouvrage, permet la prise en charge des malfaçons les plus graves relevant de la garantie décennale .

C’est la compagnie d’assurance qui fera l’avance du coût des travaux et se retournera par la suite contre les responsables.

Bien que son coût soit relativement élevé elle présente de nombreux avantages.

Elle permet de faire réaliser les travaux de réfection rapidement , même si les entreprises responsables sont en redressement ou en liquidation judiciaire.

En cas de vente de la maison ou de l’appartement avant le délai de 10 ans , le nouvel acquéreur pourra bénéficier de cette assurance dommages-ouvrage

Me Bernard BAYLE-BESSON

www .immobilier.baylebesson.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés