



S'assurer que votre rêve est devenu réalité.

# Bien vérifier sa maison

VOTRE MAISON EST MAINTENANT CONSTRUITE. VOUS AIMERIEZ DÉJÀ L'HABITER. TOUTEFOIS, IL VOUS RESTE A EFFECTUER CERTAINES DÉMARCHES ET À BIEN PRENDRE CONNAISSANCE DES GARANTIES ET ASSURANCES EXISTANTES. C'EST LE MOMENT DE VÉRIFIER QUE C'EST BIEN VOTRE RÊVE QUI VIENT D'ÊTRE BÂTI.

## LES 3 CAS DE RÉCEPTION DES TRAVAUX

**Une fois les travaux achevés, vous devez établir un acte officiel qui signifie ou non l'acceptation de votre maison. C'est le procès-verbal de réception des travaux, point de départ des délais et garanties. Il conclut une visite de la maison effectuée par les deux parties : vous-même obligatoirement, accompagné si vous le jugez bon par un professionnel, ainsi que le constructeur, le ou les entrepreneurs (s'il y en a plusieurs, vous signerez autant de procès-verbaux). Trois situations peuvent se produire :**

### ▶ LA RÉCEPTION SANS RÉSERVES

Vous estimez que l'ouvrage a été réalisé conformément aux dispositions du contrat et qu'aucune malfaçon n'apparaît. Il ne vous reste plus qu'à verser le solde du prix (5 %)... puis à emménager.

### ▶ LA RÉCEPTION AVEC RÉSERVES

Vous avez repéré différents éléments non conformes (fissures, matériaux manquants, cassés, etc.). Vous le signalez alors scrupuleusement sur le procès-verbal de réception. Puis, vous fixez avec le constructeur le délai de reprise des malfaçons et des travaux non exécutés. Si vous avez signé un contrat de construction avec ou sans fourniture de plan, vous réglez alors le solde du prix sur un compte bloqué généralement auprès d'un notaire ou d'un établissement de crédit. Ce n'est qu'après réalisation des travaux non exécutés ou des réparations que le constructeur pourra l'encaisser.

### ▶ LE REFUS DE RÉCEPTION

Il peut s'imposer lorsque les travaux ne sont pas achevés ou si l'envergure des désordres constatés ne permet pas de considérer que la maison est achevée. Vous définissez alors avec votre constructeur un nouveau délai de réalisation des derniers travaux.

## BIEN VÉRIFIER SA MAISON

### VOS DÉMARCHES OBLIGATOIRES APRÈS LA RÉCEPTION

**Une fois que vous avez approuvé les travaux, vous devez en avvertir l'administration afin qu'elle enregistre et valide la construction de votre maison.**

#### ➤ L'ENVOI DE VOTRE DÉCLARATION D'ACHÈVEMENT

Dans un délai de 30 jours après la fin de la construction, vous êtes tenu d'expédier à la mairie de votre commune une déclaration qui atteste de l'achèvement des travaux et de leur conformité au permis. Votre constructeur peut accomplir cette formalité pour vous si vous avez signé un contrat avec fourniture de plan.

#### ➤ LA RÉCEPTION DU CERTIFICAT DE CONFORMITÉ

Le certificat de conformité est supprimé depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2007.

Toutefois, à votre demande, l'administration pourra vous adresser une attestation certifiant l'absence de contestation de l'administration.

Le caractère tacite de la conformité n'empêche pas l'administration d'exercer son contrôle et d'en contester éventuellement la conformité.

### LES GARANTIES LÉGALES DONT VOUS BÉNÉFICIEZ

**Votre maison construite, vous devez pouvoir en profiter sereinement. La loi a prévu plusieurs garanties pour vous protéger. Chacun des professionnels ayant participé à la construction de votre maison doit obligatoirement les souscrire\*.**

#### ➤ LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT

Elle couvre les dommages constatés dans le procès-verbal de réception et ceux que vous découvrirez dans les 12 mois qui suivent la réception des travaux. Dans ce dernier cas, vous aurez à les signaler au constructeur par lettre recommandée avec AR.

#### ➤ LA GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT

Elle couvre le mauvais fonctionnement des éléments d'équipement démontables ou remplaçables (installations sanitaires, électriques, de chauffage partiel, peinture, vitrerie, portes et fenêtres, etc.) durant 2 ans à compter de la réception des travaux.

#### ➤ LA GARANTIE DÉCENNALE

Elle couvre durant 10 ans les dommages qui, comme le définit la loi "compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendront impropre à sa destination". Il s'agit concrètement des fissures, infiltrations, défauts des murs, charpente, toiture, vices de l'installation de chauffage ou de canalisations d'eau chaude, défauts d'isolation thermique ou phonique, etc.

#### ➤ VOTRE ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE

C'est l'assurance qui vous permet d'obtenir le règlement des travaux relevant de la garantie décennale. Elle peut être souscrite par vous-même ou par votre constructeur, quel que soit le contrat que vous avez signé. Elle vous protège efficacement durant 10 ans. Si des dommages surviennent, il vous suffira de les faire constater pour lancer l'indemnisation. De plus, si vous êtes amené à revendre votre maison avant 10 ans, vous pourrez la transmettre au futur acquéreur.

#### ➤ L'ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ DES PROFESSIONNELS

Elle permet aux différents intervenants d'être couverts si leur responsabilité professionnelle est engagée.



### À SAVOIR

Certains constructeurs proposent l'assurance dommage-ouvrage à un tarif préférentiel. N'hésitez pas à en profiter. Ils vous font en effet bénéficier des négociations obtenues auprès de leur assureur.



\* à l'exception de l'assurance dommage-ouvrage qui peut être souscrite par le client.