

LE NEUF EN QUESTION(S)

Qu'entendons-nous par garantie décennale ?

Acheter sa maison sur plan et ou son appartement est un projet qui se prépare avec beaucoup de soin et s'accompagne de plusieurs garanties tant pour le futur propriétaire que pour le constructeur, ou promoteur.

Qui est « **constructeur** » ?

Le terme désigne des réalités assez diverses :

- l'architecte, l'entrepreneur, le technicien et tout autre professionnel lié au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage
- le vendeur après achèvement d'un ouvrage que vous avez construit ou fait construire
- le vendeur d'immeuble à construire, le promoteur immobilier, le constructeur de maisons individuelles et le contrôleur technique

Qui est « **le bénéficiaire direct** » ?

Le bénéficiaire direct de l'assurance décennale est le maître de l'ouvrage ou tout acquéreur successif. Le maître de l'ouvrage est désigné comme le premier bénéficiaire de ces garanties par le texte, mais il peut se subroger quelqu'un dans ses droits comme un maître d'ouvrage délégué. Le second bénéficiaire est l'acquéreur puisque l'action est attachée à la construction donc tous les ayants causes universels du maître de l'ouvrage pourront actionner ces garanties. En effet, la garantie est attachée à la construction elle-même, pas au propriétaire.

La garantie décennale est obligatoire et est de la responsabilité de l'architecte et de l'entrepreneur qui s'accompagne d'un principe de présomption de responsabilité valable durant 10 ans des erreurs éventuelles qu'ils ont commises dans l'accomplissement de leur contrat.

L'assurance permet de garantir les constructions sur les vices et les éventuelles failles qui peuvent compromettre leurs solidités. Elle couvre entièrement les dommages qui peuvent affaiblir les fondations du bâtiment par exemple. Sa couverture se porte également sur les dommages subis par des éléments essentiels de la



bâtisse. Pour finir, la garantie couvre les dégâts sur des éléments indissociables à la construction. Il est à noter qu'elle ne couvre en aucun cas les dégâts engendrés par un mauvais entretien ou un usage abusif des éléments de la maison. Son champ d'action ne prend pas en compte l'esthétique du bâtiment.

Réception Provisoire le point de départ de la garantie décennale est le jour de la réception provisoire pour les maisons et ou pour les appartements. Des petites réfections à effectuer par le vendeur des constructions peuvent avoir été constatées et seront dès lors actées, le cas échéant, lors de l'établissement du procès-verbal de réception provisoire. Celle-ci sera considérée comme accordée à cette date, nonobstant la réserve de l'exécution de ces menus travaux, et emportera l'agrément des constructions. Le jour de la réception provisoire doit être remis le dossier qui reprend toutes les fiches techniques se rapportant aux matériaux qui ont été mis en œuvre ainsi que les photos qui ont été prises pendant les travaux (DIU) dossier d'intervention ultérieure, le même jour a lieu le transfert des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, et bien entendu la remise des clés du bien.

Sans préjudice de la garantie décennale, le Vendeur garantit l'acquéreur contre les vices

cachés du bien pendant une période prenant cours lors de la réception provisoire expirant de plein droit un (1) an après celle-ci. Ne sont pas couverts par cette garantie décennale, les travaux d'entretien ni ceux qui seraient la conséquence d'un abus, d'une maladresse, d'un événement accidentel, d'un vol ou tentative de vol, d'un usage anormal ou d'un défaut d'entretien, d'un cas fortuit ou de force majeure.

En cas de fautes concurrentes du vendeur et d'un ou plusieurs autres intervenants, le vendeur n'est tenu, à l'égard de l'acquéreur, qu'au paiement des indemnités correspondant à sa part de responsabilité et, à défaut de détermination de celle-ci, à une fraction du dommage dont le diviseur est le nombre de responsables.

Après la réception définitive, et sans préjudice au fait que la garantie décennale court à partir de la réception provisoire du bien, la responsabilité du Vendeur ne peut plus être engagée que sur base des articles 1792 et 2270 du Code Civil relatif à la responsabilité décennale. Les actions pour vices cachés doivent être intentées à peine de forclusion, par l'Acquéreur avant l'expiration des délais et ce conformément à l'article 1648 du Code Civil, c'est-à-dire dans un « bref délai » après la constatation.

■ Serge Fraeijs de Veubeke

**N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations à ce sujet :
Logic-Immo – 02/793.32.84 ou contact@ipm.logic-immo.be**

RETROUVEZ ENCORE PLUS D'ANNONCES EN PHOTOS SUR