

Vous avez acheté un logement sur plans. Une fois l'immeuble livré, si vous constatez un défaut d'isolation acoustique après avoir pris possession de votre nouveau logement, votre voie de recours repose sur la garantie de parfait achèvement.

Garantie d'isolation acoustique

Votre logement doit répondre aux exigences minimales requises en matière de protection contre les nuisances sonores. A ce titre, vous bénéficiez d'une garantie d'isolation acoustique qui s'inscrit dans le cadre de la garantie de parfait achèvement. Si les normes minimales d'isolation acoustique ne sont pas respectées, à compter de la prise de possession, vous avez un an pour signaler les défauts à votre vendeur.

Attention : un simple courrier de l'acquéreur à son vendeur ne suffit pas à interrompre le délai d'un an. A défaut d'une reconnaissance expresse et écrite de ces défauts de la part du vendeur, il convient impérativement de l'assigner en justice avant l'expiration de ce délai. Les travaux nécessaires pour atteindre le minimum réglementaire sont à la charge du vendeur pendant un an après la réception de l'ouvrage. Par ailleurs, la tendance de la jurisprudence est de considérer qu'un défaut acoustique rendant l'immeuble impropre à sa destination peut rentrer dans le cadre de la **garantie décennale**. Dans pareil cas, vous êtes couvert par l'assurance dommages-ouvrage pendant dix ans à compter de la réception.

Garantie biennale de bon fonctionnement

Pendant deux ans, à compter de la livraison, l'entrepreneur, le constructeur ou le vendeur sont garants du bon fonctionnement des éléments d'équipements (ceux pouvant être enlevés ou remplacés sans détériorer leur support, tels que volets, robinetterie ou équipements ménagers).

Pour faire jouer cette garantie, vous devez adresser une lettre recommandée au vendeur d'immeuble à construire. Si rien ne se passe, n'hésitez pas à saisir le tribunal de grande instance en référé afin que les travaux soient réalisés.

Garantie décennale et assurance dommage-ouvrage

Avant l'ouverture d'un chantier, la loi oblige le promoteur à souscrire un contrat d'assurance de responsabilité décennale, sous peine de sanction pénale.

Pendant dix ans, vous bénéficiez ainsi d'une garantie qui couvre les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage et des éléments d'équipement indissociables, ou qui rendent le logement impropre à sa destination (toiture défectueuse, défaut d'étanchéité entraînant des infiltrations, ...).

Le vendeur doit donc obligatoirement contracter une assurance couvrant la garantie décennale qui vous est due. Demandez-lui, dès l'ouverture du chantier, de justifier qu'il est bien assuré. La responsabilité du vendeur n'est en revanche pas engagée s'il peut prouver qu'une cause étrangère a entraîné le dommage.

Assurance dommages-ouvrage

L'assurance dommages-ouvrage ne couvre que la réparation des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou des éléments d'équipement qui lui sont indissociables et qui relèvent de la garantie décennale. Le vendeur doit souscrire une assurance dommages-ouvrage pour votre compte (elle est à votre charge). Demandez au vendeur de vous remettre l'attestation d'assurance dommages-ouvrage et un exemplaire du contrat d'assurance. Pour mettre en œuvre cette garantie, envoyez un courrier recommandé à l'assureur en l'informant des désordres. Ce mécanisme vous permet d'obtenir réparation plus rapidement, à charge pour l'assureur de se retourner ensuite contre les entreprises responsables.

La responsabilité contractuelle de l'entrepreneur

Les vices qui peuvent apparaître plus d'un an après la réception n'entrent pas dans le champ d'application de la garantie de parfait achèvement. S'ils ne sont pas assez importants, ils ne pourront non plus être couverts par la garantie décennale. Ces dommages intermédiaires pourront néanmoins être réparés au titre de la responsabilité contractuelle. Celle-ci pèse sur celui qui était chargé de l'exécution des travaux. Le délai pour agir varie entre 10 et 30 ans, en fonction du statut du constructeur. Pour pouvoir engager la responsabilité du constructeur, il faut établir l'existence d'une faute (mauvaise exécution du travail, violation des règles de l'art...), d'un lien de causalité avec le dommage et, bien évidemment, d'un préjudice.
