Gérer
les garanties de construction des logements neufs

Vous bénéficiez de garanties de construction, sachez les activer.

Les réserves

Les réserves représentent toutes les malfaçons ou les défauts relevés lors de la réception et/ou de la livraison des travaux de construction.

Le jour de la livraison, vous devez donc signaler toutes les réserves visibles, qui seront notées dans un procès-verbal.

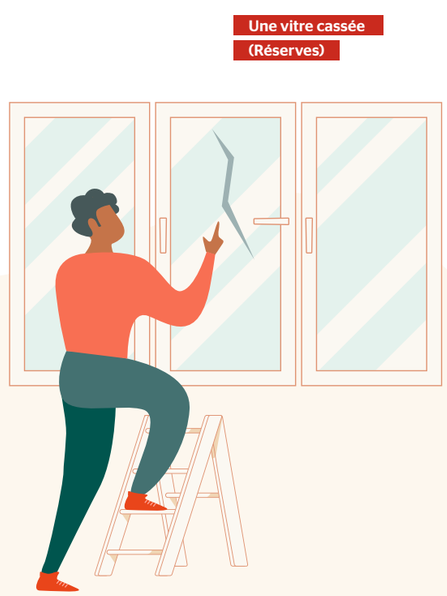
Exemples :

- un défaut d'apparence des peintures
- un carrelage ou une faïence fêlé(e) ou cassé(e)
- une vitre fendue ou cassée
- une tirette de ventilation cassée
- une rayure sur un appareil sanitaire.

Vous disposez ensuite d'un délai de 30 jours pour signaler par courrier recommandé avec AR des réserves non visibles et qui n'ont pas pu être observées lors de la livraison.

Exemples : points lumineux, prises de courant, téléphonie, visiophone, radiateurs, serrures, ...

Les réserves seront suivies par Logirem et traitées par les entreprises ayant réalisé les travaux. Quand une entreprise a repris une malfaçon, elle vous demande de signer un quitus pour lever la réserve en question.



Les garanties légales

GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT (GPA)
Durée : 1 an

Garantie due par l'entreprise de construction dans le cadre du parfait achèvement de ses ouvrages et du contrat qui la lie avec le maître d'ouvrage. Cette entreprise devra remédier à **tout défaut de construction signalé pendant la 1e année.**

Exemples : évacuation ou alimentation en eau, porte-fenêtre, volet roulant, chaudière, fissure, etc.

GARANTIE BIENNALE DE BON FONCTIONNEMENT
Durée : 2 ans

Cette garantie porte sur les éléments d'équipement :

- qu'on peut enlever, démonter ou remplacer sans détériorer la construction,
- et qui "fonctionnent" (appareils avec un fonctionnement interne).

Exemples : porte-fenêtre, volet roulant, robinetterie, convecteur, canalisation, tuyauterie, chaudière, interphone ...

ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE (DO)
Durée : 10 ans

Obligatoire, souscrite lors de la construction d'un immeuble par le maître d'ouvrage ou vendeur pour le compte du propriétaire, elle est mentionnée dans l'acte de vente (nom de l'assureur + numéro de contrat nécessaire à la déclaration). Le syndic possède un exemplaire de cette police d'assurance.

Elle bénéficie à l'ensemble des copropriétaires successifs, pour les parties privatives, et à la copropriété, pour les parties communes. Elle couvre les désordres qui relèvent de la garantie décennale.

Cette assurance couvre des défauts de construction graves :

- compromettant la solidité de l'ouvrage ou des éléments d'équipement indissociables de l'ouvrage.

Exemples : fissures graves dans les murs, important affaissement du dallage, effondrement de la charpente, ...

- ou rendant l'ouvrage impropre à sa destination (inhabitable).

Exemples : infiltration d'eau par la toiture, rupture de canalisation encastrée dans un plancher, ...

Attention !

La date de départ des garanties est celle où le promoteur a réceptionné le bâtiment auprès de l'entreprise de construction (réception), et non la date à laquelle vous avez pris possession du logement (livraison).

Cette date est indiquée dans le procès-verbal de livraison.

Comment déclarer un sinistre ?

Durant les 2 premières années (GPA et biennale), pour ce qui concerne vos parties privatives, c'est au promoteur qu'il faut déclarer le désordre. Logirem effectuera toutes les démarches nécessaires auprès des entreprises.

Au-delà de ces 2 années (assurance DO), la déclaration doit être envoyée en RAR à l'assureur (indiqué sur l'acte de vente), avec une copie au syndic.

Le syndic a en charge la déclaration pour les parties communes.

Des fissures apparaissent

Des micro-fissures, équivalentes à l'épaisseur d'un cheveu, vont apparaître tout au long de la vie de votre immeuble, c'est normal !
Elles ne seront pas reprises.

Les fissures proprement dites sont **supérieures à 1 mm.** Elles peuvent être reprises dans le cadre de la GPA.

Après cette période, si des fissures, par exemple infiltrantes, apparaissent, elles peuvent être prises en charge dans le cadre de l'assurance dommages-ouvrage.

Et si mon logement est ancien ?

Je me reporte à la page 16.

J'ai un dégât des eaux

J'engage 2 démarches :

- **Je signale le sinistre à mon assurance multirisques habitation.**
Un constat amiable dégâts des eaux doit être rempli avec le tiers lésé ou responsable si un autre logement est touché ; avec le syndic si la cause est en partie commune.
- **J'envoie une déclaration en RAR à l'assureur dommages-ouvrage** (indiqué sur l'acte de vente), avec une copie au syndic.