

LES GARANTIES EN VEFA

La Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) dite aussi « vente sur plan », est encadrée par la loi afin de protéger l'acquéreur.

Plusieurs garanties obligatoires et complémentaires ont été mises en place pour assurer la pérennité du bien. C'est pourquoi il est essentiel d'en connaître les cadres et les limites.

Mais quelles sont ces garanties? A quoi servent-elles? Et comment les mettre en œuvre?

LES GARANTIES

- La garantie financière d'achèvement et/ ou garantie de remboursement
- Les garanties techniques :
 - Le point de départ des garanties : la date de réception des travaux
 - Garantie des vices apparents
 - Garantie de parfait achèvement
 - Garantie de bon fonctionnement ou biennale
 - Garantie de dommage-ouvrage

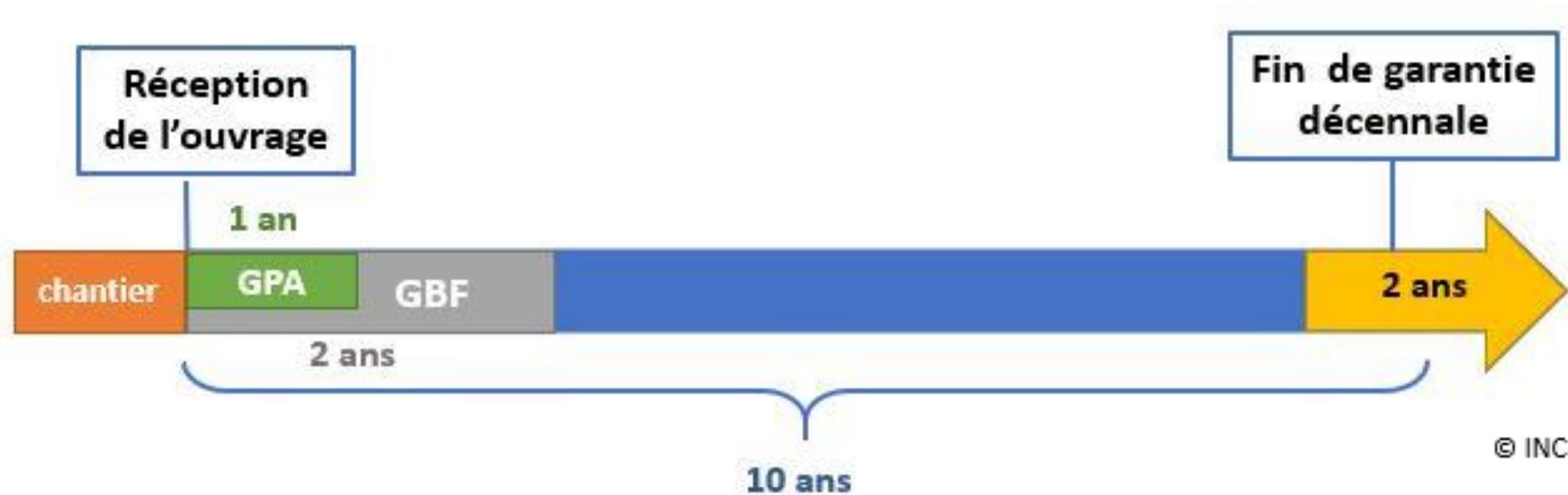
LA GARANTIE D'ACHEVEMENT

- Dans le cadre de l'achat d'un logement en VEFA, conformément à **l'obligation du Code de la Construction et de l'habitation**, afin de protéger l'acquéreur d'un bien à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, le promoteur doit obligatoirement fournir soit une garantie financière d'achèvement, soit de remboursement.
- La **garantie financière d'achèvement (GFA)** : il s'agit d'une **garantie bancaire** (également appelée « garantie extrinsèque ») : c'est-à-dire qu'un **établissement financier s'engage, en cas de défaillance du promoteur, à faire l'avance des sommes nécessaires à l'achèvement des travaux.**
- La garantie de remboursement : en cas de non-achèvement, les sommes déjà versées par l'acquéreur lui sont remboursées. Cette garantie émane d'un organisme financier (banque, assurance). La vente est alors annulée, contrairement à la garantie extrinsèque d'achèvement qui permet de terminer l'immeuble.
- **Dans la majorité des cas, c'est la garantie financière d'achèvement qui est pratiquée et non de remboursement.**

LE POINT DE DEPART DES GARANTIES : LA DATE DE RECEPTION DES TRAVAUX

- A l'achèvement de l'ensemble immobilier, le **maître d'ouvrage réceptionne les travaux avec les entreprises intervenues sur l'ouvrage**. Cela permet de vérifier la qualité apparente du logement. Le maître d'ouvrage doit exiger des réfections si les travaux ne sont pas conformes aux stipulations contractuelles et/ou s'ils n'ont pas été exécutés suivant les règles de l'art.
- Dans ce cas, le **procès-verbal de réception doit être assorti de réserves** c'est-à-dire des défauts apparents à corriger.
- La **date de réception des travaux est le point de départ des garanties techniques** à l'exception de la garantie des vices apparents qui démarrent à la date de livraison (date d'entrée dans les lieux = remise des clés).
- Sans réception des travaux, les garanties ne pourront être mises en jeu.
- Nota : **L'acquéreur ne participe pas et n'assiste pas à la réception des travaux**, seuls le promoteur et les entreprises y participent.

LES GARANTIES TECHNIQUES



GPA : Garantie de Parfait Achèvement, **GBF** : Garantie de Bon Fonctionnement (facultative)

LA GARANTIE DES VICES APPARENTS



Article 1642-1 du Code civil : le maître d'ouvrage est tenu de garantir l'ensemble des vices apparents constatés, soit au moment de la réception, soit pendant un délai d'un mois après la prise de possession.



Les désordres apparents non réservés à la réception échappent à toute garantie.

En effet, la réception des travaux purge l'ouvrage de ses vices apparents. **Un éventuel oubli de la part du maître d'ouvrage peut être rectifié par la mise en jeu dans le mois de la livraison, par l'acquéreur, de la garantie.**



Cette garantie couvre les vices telle qu'une prise électrique défectueuse par exemple mais pas une non-conformité telle qu'une peinture de couleur différente de celle prévue par exemple.

LA GARANTIE DES VICES APPARENTS



La responsabilité du vendeur.

Il faut signaler au maître d'ouvrage, par courrier recommandé avec accusé de réception, les divers défauts et convenir avec lui d'un calendrier d'exécution des travaux de réfection.

Si le vendeur ne prend pas l'engagement de réparer, vous disposez d'un an afin de saisir le tribunal de grande instance pour demander soit l'annulation de la vente, soit une diminution de prix.

Si le vendeur prend l'engagement de remédier aux malfaçons mais qu'il ne s'exécute pas, vous disposez alors de dix ans, à compter de la réception, pour mettre en cause sa responsabilité contractuelle.



On peut considérer que durant le mois qui suit la livraison, la garantie des vices apparents fait perdre tout intérêt à la garantie de parfait achèvement, cette dernière prenant en fait le relais de la première un mois après la livraison.

LA GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT

- Qu'est-ce qu'une garantie de parfait achèvement?
- Quels sont les désordres relevant de cette garantie?
- Comment l'actionner?
- Les réparations et recours en cas de défaillance

LA GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT



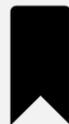
Article 1792-6 alinéa 2 et suivants du Code civil : il s'agit d'une **garantie légale** à laquelle l'entrepreneur ou le constructeur est tenu pendant un délai d'un an à compter de la réception de l'ouvrage. Étant d'ordre public, toute clause du contrat de construction qui l'exclurait ou la limiterait est nulle.



Elle couvre tous les **désordres apparents** lors de la livraison ou signalés dans l'année au maître d'ouvrage par recommandé avec accusé de réception.



Elle rend responsable les entreprises (constructeur) vis-à-vis du maître d'ouvrage. **L'entrepreneur s'engage à réparer les vices et autres dommages signalés soit lors de la réception des travaux, soit dans les 12 mois suivants.**
C'est la **seule garantie légale qui repose sur le constructeur** du bien, contrairement aux autres garanties qui repose sur le vendeur.



La garantie de parfait achèvement peut être assimilée à une sorte de "service après-vente" des entreprises intervenues sur le chantier.

LA GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT

Les désordres couverts par la garantie de parfait achèvement :

Ceux résultant de **travaux mal réalisés ou non exécutés**

Les défauts de conformités c'est-à-dire les travaux exécutés non conformes à l'engagement signé. Ils peuvent être constitués par l'inachèvement du logement, le non-respect des règles de l'art, des prescriptions légales ou des documents contractuels. Exemples : la présence d'un chauffage individuel à la place d'un chauffage collectif, l'absence de hotte prévue dans la cuisine, ...

Un dommage intermédiaire c'est-à-dire une malfaçon apparue après la réception de l'ouvrage qui ne porte atteinte ni à la solidité de l'ouvrage, ni à sa destination. Exemples : noircissement prématuré des façades, microfissurations d'un mur rendant l'ouvrage seulement inesthétique.

Les **défauts d'isolation phonique ou acoustiques** (Art L 111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation)

LA GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT

La mise en jeu de la garantie de parfait achèvement :

Pour obtenir réparations de ces désordres, il est **obligatoire** de les avoir :



- **mentionnés au procès-verbal de réception** ou,
- **signalés au maître d'ouvrage dans l'année de la réception.**

Le signalement doit être fait par voie de **notification écrite sous peine de forclusion** .



Si tel n'a pas été le cas, l'acquéreur devra engager la **responsabilité contractuelle du promoteur - constructeur** et apporter la preuve du défaut.

Ce **recours** est ouvert pendant **dix ans** à compter de la découverte du défaut.



Les réparations ne peuvent être que matérielles et non une compensation financière.

ne sont pas pris en compte les désordres résultant de l'usure normale ou de l'usage.

LA GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT



Les réparations :

En principe, les parties fixent ensemble un calendrier de réalisation des travaux de réfection.

Si le désordre a donné lieu à des réserves à la réception par le promoteur, il appartient à ce dernier de demander immédiatement réparation à l'entrepreneur.



Que faire si les désordres ne sont pas réparés ?

Si l'entrepreneur refuse d'effectuer les travaux de reprise ou s'il ne sont pas exécutés dans les délais, la loi autorise l'acquéreur à demander par voie de justice que les travaux soient exécutés par une autre entreprise aux frais de l'entreprise défaillante.

L'acquéreur doit saisir le président du tribunal de grande instance (TGI) en référé pour obtenir l'autorisation de procéder ainsi.

Si les dommages réservés ne sont pas réparés, la défaillance du constructeur ou de l'entrepreneur est constatée. Dans ce cas, le garant met en demeure le constructeur d'exécuter les travaux ou désigne un autre professionnel pour effectuer les travaux de reprise.

LA GARANTIE BIENNALE

- Qu'est-ce qu'une garantie biennale ou de bon fonctionnement?
- A quoi ça sert?
- Quand la mettre en œuvre et comment l'actionner?

LA GARANTIE BIENNALE



Article 1792-3 du Code civil : la garantie biennale ou garantie de bon fonctionnement est une assurance mise en place lors de la construction d'un bien immobilier. Elle est **obligatoire**.



Elle bénéficie à l'acquéreur pendant un **délai de 2 ans suivant la réception de l'immeuble** intervenant entre le vendeur et les entreprises.

Elle porte sur tous les **équipements dissociables de la construction** c'est à dire les équipements qui peuvent être enlevés sans endommager la construction : **menuiserie et ses accessoires (portes et fenêtres..), la plomberie (robinet..), les revêtements de muraux, les appareils électriques (radiateurs..), etc.**



Cette garantie pèse sur les constructeurs / entreprises.

LA GARANTIE BIENNALE

La mise en œuvre de la garantie de bon fonctionnement :



L'acquéreur propriétaire doit adresser une **lettre recommandée avec accusé de réception** au vendeur d'immeuble à construire. Dans ce courrier, il signale les désordres et demande l'application de la garantie biennale de bon fonctionnement du constructeur pour faire cesser les dysfonctionnements dans un délai imparti.

La mise en œuvre de cette garantie aura pour effet d'obliger le constructeur à réparer ou remplacer, à ses frais, les équipements défectueux.



Si le constructeur ne s'exécute pas, le propriétaire doit saisir le tribunal de grande instance (TGI) en référé pour le contraindre à exécuter les travaux nécessaires.



Cette garantie ne saurait s'appliquer en cas d'utilisation abusive ou non conforme des équipements, mais aussi en cas de défaut d'entretien.

le vendeur ne peut refuser de faire jouer la garantie au motif que seul le fabricant est responsable. En revanche, il pourra postérieurement se retourner contre lui.

LA GARANTIE DECENNALE ET L'ASSURANCE DO

- Qu'est-ce qu'une garantie décennale?
- Qu'est-ce que l'assurance Dommages-ouvrage (DO)?
- A quoi ça sert?
- Comment les mettre en œuvre?

LA GARANTIE DECENNALE ET L'ASSURANCE DO

La **garantie décennale** et **l'assurance dommages-ouvrage** sont étroitement **liées**, tout en étant **complémentaires**.

Dans le cadre d'une construction, **ces deux garanties sont indispensables et bénéficient à tous les propriétaires successifs du bien**.

Ainsi, **l'action en garantie décennale se transmet** au nouvel acquéreur en cas de revente de l'appartement dans le délai de 10 ans.

LA GARANTIE DECENNALE



Articles 1792 et 1792-2 du Code civil : la **garantie décennale** est une **garantie obligatoire** couvrant les **dommages remettant en cause la solidité et la destination de l'ouvrage ainsi que les vices cachés du sol.**



Comme son nom l'indique, la garantie décennale dure **dix ans à compter de la date de la réception de l'ouvrage** et non de la date livraison ou remise des clés.



L'ensemble des intervenants à l'acte de construction (architecte, maître d'œuvre, entreprises..) a l'obligation de souscrire à une **responsabilité professionnelle décennale**. Cette dernière doit être valable à compter de la date de la déclaration d'ouverture du chantier dite DOC.

Le promoteur-vendeur est alors responsable des vices cachés portant atteinte à la solidité ou à la destination du logement. Pour pouvoir répondre à ces dommages, il souscrit une **assurance de dommages-ouvrages.**

LA GARANTIE DECENNALE



Le principe de la responsabilité décennale est d'ordre public et ne saurait être altéré par contrat. Ce qui veut dire que le(s) constructeur(s) ne peu(ven)t s'exonérer de cette responsabilité de plein droit sauf s'il est prouvé que les dommages proviennent d'une cause étrangère : un cas de force majeure, la faute d'un tiers ou celle de la victime.

LA GARANTIE DECENNALE

Quels sont les dommages pris en charge par cette garantie ?

Pour être couverts par cette garantie, les dommages doivent :

* **Compromettre la solidité de l'ouvrage et de ses équipements**

indissociables : effondrement d'une toiture, fissures importantes dans les murs affaissement du plancher par exemple,

* ou le **rendre inhabitable ou impropre à l'usage** auquel il est destiné : défaut d'étanchéité, infiltrations d'eau, ruptures de canalisation, insuffisance de chauffage par exemple.

* Il peut aussi s'agir **d'éléments d'équipement** (par exemple une pompe à chaleur) lorsque les dysfonctionnements les affectant rendent le bien dans son ensemble impropre à son usage

* Le dommage peut résulter d'un **défaut de conformité** (défaut qui rend impropre à l'usage attendu) **ou d'un vice de sol** (problème caché lié au terrain où a été construit l'ouvrage).

En d'autres termes, il s'agit du « gros ouvrage » c'est-à-dire les murs, la charpente, la toiture...



Les **dommages de nature esthétique n'engagent pas la responsabilité décennale** du constructeur dans les cas suivants : fissuration sans infiltration, nuance dans la teinte d'un enduit ou d'un dallage, traces inesthétiques.

LA GARANTIE DECENNALE



Comment faire jouer la garantie?

A partir du moment où les parties communes ont remises au syndic de copropriété, si vous constatez l'apparition d'une malfaçon importante, il faut le notifier en adressant une **lettre recommandée avec accusé de réception à l'attention du syndic. Ce dernier devra mettre en cause l(es) entreprise(s) concernée(s) de procéder dans les meilleurs délais aux réparations nécessaires.**

- Par exemple, si vous constatez une infiltration au plafond, il faut mettre en demeure l'entreprise en charge du lot couverture/toiture, celle en charge du lot gros œuvre celle en charge du lot plomberie, etc.

Le **courrier** doit contenir tous les éléments utiles dont vous disposez : outre vos propres **coordonnées**, joignez un **descriptif** aussi **détaillé** que possible concernant la nature du **sinistre**, avec des **photographies**.

LA GARANTIE DECENNALE



- À défaut d'issue favorable, **le syndic adresse à(ux) entreprise(s) et maître d'ouvrage une lettre de Mise en Demeure pour faire jouer sa (leur) garantie décennale.** En cas de **litige**, c'est le **TGI** compétent qui jugera de la situation au cas par cas.
- Une action en justice peut interrompre ce délai pour les désordres visés lors de cette action.
 - Par exemple : au bout de 5 ans, un défaut de construction est constaté par le propriétaire. L'entreprise qui a réalisé les travaux refuse d'effectuer les réparations. Une action en justice est menée et suspend le temps de la procédure la garantie. Si la procédure est de 6 mois, dans les faits la garantie sera de 10 ans et 6 mois pour ce désordre visé.
- Si, au terme du délai fixé la ou les entreprises ne sont pas intervenues, ([article L. 242-1](#), alinéa 8, du code des assurances) ou l'entreprise est intervenue mais le dommage subsiste, il faut déclarer **le sinistre à l'assureur dommages-ouvrage.**

L'ASSURANCE DO



- **Article L.242-1 du Code des assurances** : l'**assurance dommages-ouvrage** est une **assurance obligatoire** que doit souscrire tout personne qui fait construire, dans notre cas, il s'agit du **maître d'ouvrage (promoteur-vendeur)**. Cette assurance doit être souscrite avant l'ouverture du chantier et bénéficiera au souscripteur (maître d'ouvrage) et aux (co)-propriétaires successifs de l'ouvrage pendant 10 ans.
- Elle prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement, visé à l'article 1792-6 du Code civil et fixé à une année suivant la réception des travaux, et expire en même temps que la garantie décennale.
- Il est reconnu, de jurisprudence constante, que le maître d'ouvrage, bénéficiaire d'une assurance dommages-ouvrage, dispose d'un **déla****i de deux ans à compter de la connaissance des désordres survenus dans les dix ans qui ont suivi la réception des travaux**, pour effectuer la déclaration de sinistre à son assureur. En totalité, il bénéficie alors d'un **déla****i maximum de douze ans**.
- Les deux systèmes de garantie décennale et dommages-ouvrages, étant intimement liés, permettent ainsi un **cumul de délais**. Article L. 114-1 du Code des assurances.
- L'avantage de ce cumul permet de déclarer un sinistre même s'il arrive en fin de garantie décennale.

L'ASSURANCE DO

- A quoi sert-elle?
- Elle permet de procéder aux remboursements ou à l'exécution de toutes les réparations faisant l'objet de la garantie décennale en cas de sinistre, et ce par l'assureur, sans attendre nécessairement que n'intervienne une décision de justice.

L'ASSURANCE DO

- **Quels sont les dommages concernés par cette garantie?**

En général, les dommages concernés sont ceux de la garantie décennale c'est-à-dire ceux qui portent atteinte à la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination.

L'assureur se charge ensuite de faire un recours contre le ou les constructeurs responsables.

- **Ne sont pas couverts par l'assurance de dommages-ouvrage :**
 - les sinistres survenant pendant les travaux qui relèvent de l'assurance professionnelle de l'entrepreneur (exemple : incendie) ;
 - le non-achèvement des travaux dans les délais prévus, qui est prévu et couvert par d'autres garanties.

L'ASSURANCE DO

Comment mettre en œuvre l'assurance dommages-ouvrage?

Respecter l'Annexe II de l'article A243-1, A. 2°, du code des assurances, qui fixe la liste des éléments à préciser dans votre courrier :

- le numéro du contrat d'assurance et, le cas échéant, celui de l'avenant,
- le nom du propriétaire de la construction endommagée,
- l'adresse de la construction endommagée,
- la date de réception ou, à défaut, la date de la première occupation des locaux,
- la date d'apparition des dommages ainsi que leur description et localisation,
- si la déclaration survient pendant la période de parfait achèvement, la copie de la mise en demeure effectuée au titre de la garantie de parfait achèvement.



Le numéro de police et la compagnie d'assurance sont inscrits à l'acte authentique de vente et le contrat DO est transmis au syndic à la livraison des parties communes. Ainsi, en tant que copropriétaire, si un sinistre apparaît, il faut en avertir le syndic dans les meilleurs délais en spécifiant le sinistre. C'est le syndic qui fera la déclaration auprès de l'assureur DO.

L'ASSURANCE DO

Une fois la déclaration de sinistre transmise,

- L'assureur dispose d'un délai maximal de 60 jours, à partir de la réception de la déclaration de sinistre, pour instruire la demande.
- Si l'assureur accepte la prise en charge du sinistre, il doit présenter une offre d'indemnité dans un délai maximal de 90 jours à partir de la réception de la déclaration du sinistre.
 - Si l'offre d'indemnisation est acceptée : l'indemnité doit être versée dans un délai de 15 jours.
 - Si l'offre d'indemnisation est refusée, jugée insuffisante ou hors délais : les travaux nécessaires peuvent être engagés à condition d'avoir informé l'assureur par lettre recommandée avec avis de réception.
- Si l'assureur refuse de prendre en charge le sinistre, vous pouvez lui demander l'application de la garantie décennale.

PROBLEME DE CAS : LE CARRELAGE

- La pose de carrelage n'est pas à l'abri d'un vice caché. Les conséquences peuvent apparaître tardivement, parfois plusieurs années après la fin des travaux, engageant la responsabilité du carreleur.
- Lorsque le dommage constaté entre dans le champ d'application de la garantie décennale, l'artisan peut être contraint à le réparer, jusqu'à dix ans après la pose du carrelage.
- Il convient tout d'abord de faire la différence entre :
 - le **carrelage collé** : garanti deux ans après sa pose (garantie biennale) et,
 - le **carrelage scellé**, qui lui entre dans le champ d'application de la garantie décennale. En effet, ce dernier est considéré comme un élément indissociable d'un bâtiment, puisqu'il ne peut être retiré sans porter atteinte à l'ouvrage dans son ensemble.

PROBLEME DE CAS : LE CARRELAGE

- Néanmoins, les **défauts de carrelage** doivent présenter un caractère de gravité pour entrer dans le cadre de la garantie décennale :
 - compromettre la solidité de l'ouvrage (ou d'un de ses équipements indissociables),
 - ou rendre l'ouvrage impropre à sa destination.

En d'autres termes, les **fissurations multidirectionnelles de nature à s'aggraver** et les **fissures présentant des désaffleurements** peuvent être couvertes par la garantie décennale.



Les fissures dont le seul préjudice est esthétique, en revanche, ne sont pas couvertes.

Questions diverses :

- **Un promoteur peut-il refuser de faire jouer les garanties ?**
- Oui, mais uniquement si les vices étaient apparents à la livraison et n'ont pas été signalés. En effet, la livraison sans réserve exonère le vendeur de toute responsabilité ou garantie pour les vices et défauts de conformité qui étaient apparents à la livraison.
- Toutefois, il faut savoir que les vices ou défauts de conformité sont toujours présumés cachés à la réception. Le vendeur devra donc prouver que le vice était apparent pour l'acquéreur au jour de la livraison pour refuser de faire jouer la garantie.
- De même, si les désordres sont signalés hors des délais prévus par la loi, les garanties ne pourront plus être invoquées.
- **Que se passe-t-il si les vices ne sont pas déclarés dans le délai des garanties ?**
- Une fois le délai des garanties expiré, les vendeurs et entrepreneurs sont déchargés de toute responsabilité. L'acheteur qui, par négligence, n'a pas signalé les vices ou désordres est privé de tout recours automatique.
- Au-delà de dix ans, seule la mise en jeu de la responsabilité civile contractuelle de droit commun du constructeur reste possible (entre dix et trente ans selon les situations).

Questions diverses :

- **QUELLE EST LA DIFFÉRENCE ENTRE L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE (DO) ET DÉCENNALE ?**
- La **Dommmages-ouvrage** (DO) ne concerne que le maître d'ouvrage privé ou professionnel (promoteur par exemple) et assure toute la construction.
- La décennale concerne tous les professionnels participant à la construction et ne les assure que pour les seules prestations.
- En cas de désordre d'impropriété à la destination ou de défaut de solidité, l'assurance DO pré-finance le maître d'ouvrage et met en cause les décennales concernées.
- Exemple de mise en cause décennale et DO :
- En DO : l'assuré en DO déclare son sinistre par courrier AR. L'assureur DO fait une expertise et indemnise sous 60 jours ouvrés max sans franchise ni recherche de responsabilité.
- En décennale : l'assuré entreprise de construction ou son client déclare un sinistre. L'assureur fait des expertises, contre expertises si nécessaire et la partie adverse doit apporter la preuve de la faute du constructeur, au-delà du ticket modérateur (1500€) en dessous duquel les assureurs ne se font pas de recours entre eux (convention CRAC).

SYNTHESE DES GARANTIES TECHNIQUES

GARANTIE	DELAIS	POINT DE DEPART	TEXTE	MISE EN ŒUVRE
Vices et défaut de conformité apparus avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la livraison	1 mois pour dénoncer les vices et défauts	Le plus tardif des 2 évènements : Réception ou expiration du mois suivant la livraison	Art 1642-1 du Code Civil	Signaler au maître d'ouvrage, par courrier recommandé avec accusé de réception, les divers défauts et convenir avec lui d'un calendrier d'exécution des travaux de réfection.
	1 an pour introduire une action			
Parfait achèvement : Les vices apparents ayant fait l'objet de réserves émises dans le PV de réception, et ceux notifiés par voie écrite après la réception et ce dans le délai d'un an	1 an	Réception	Art 1792-6 alinéa 2 du Code Civil	Cette garantie peut seulement être invoquée par le maître d'ouvrage, et ce dans l'année prévue après la réception du bien. Si le délai est dépassé le maître d'ouvrage perd toute possibilité d'engager la garantie de parfait achèvement.
Isolation phonique	1 an	Prise de possession limitée au premier occupant	Art L 111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation	

SYNTHESE DES GARANTIES TECHNIQUES

GARANTIE	DELAIS	POINT DE DEPART	TEXTE	MISE EN ŒUVRE
<p>Garantie biennale ou Bon fonctionnement des équipements dissociables :</p> <p>Tels que les interphones, alarmes, moquettes, vitres et portes, peintures murales...</p> <p>Un élément dissociable est simplement un élément qui peut être changé sans détériorer le bien.</p>	2 ans	Réception	Art 1792-3 du Code Civil	<p>Une action en garantie de bon fonctionnement peut-être intentée contre tout promoteur qui relève aussi de la garantie décennale. Dans les deux ans à compter de la réception, l'acquéreur lésé peut donc notifier de la défaillance d'un équipement au promoteur par lettre recommandée avec accusé de réception ou par constat d'huissier (force probante plus importante).</p> <p>Si les désordres rendent l'immeuble impropre à son usage normal cela relèvera par contre de la garantie décennale.</p>
<p>Décennale – Dommages ouvrage :</p> <p>Dommages qui compromettent la solidité et l'étanchéité de l'immeuble, ou qui le rendent simplement impropres à l'usage duquel il était normalement destiné.</p> <p>Ainsi tous les dommages touchant les gros œuvres, charpentes, plafonds, canalisations, toiture, véranda, ravalement de façade, installation de chauffage etc...sont concernés.</p>	10 ans	Réception	Art 1646-1	<p>Sont responsables de cette garantie toutes les personnes liées au maître d'ouvrage, les architectes, entrepreneurs, les vendeurs (promoteurs). Vous avez 10 ans à compter de la réception de votre bien pour tenter une action en garantie décennale. En copropriété, l'action se fera à l'aide du syndic à qui vous aurez notifié le sinistre.</p>
			Art 1792 et 1792-2 du Code Civil	