

QUE FAIRE SI VOTRE CONSTRUCTEUR FAIT FAILLITE ?

Propriétaire ou futur propriétaire, votre constructeur fait faillite ? Que faire si votre maison est en chantier ou tout juste achevée ? Découvrez les garanties existantes et les démarches à entreprendre pour protéger votre projet.

QUELLES SONT LES ACTIONS À ENTREPRENDRE SI VOTRE CONSTRUCTEUR EST EN FAILLITE ?

Votre constructeur est tenu de vous livrer la construction de votre maison dans le délai et au prix convenus dans le contrat. Cependant, vous pouvez être confronté à la situation où votre constructeur fait faillite avant la réception de votre maison ou après la réception. **Quels sont vos droits et vos recours ?**

Votre maison individuelle n'est pas achevée

Dans le cadre d'une construction inachevée, vous devez contacter un commissaire de justice pour qu'il constate l'abandon du chantier. En tant que futur propriétaire, **vous pouvez obtenir la poursuite des travaux en mobilisant la garantie de livraison.**

Cette garantie, qui est **obligatoire** pour tout constructeur contrat de construction de maison individuelle, vous permettra en cas d'abandon de chantier, d'obtenir la fin des travaux par une nouvelle entreprise. L'huissier constatera ainsi les travaux effectués par votre constructeur dans le but de ne pas confondre les travaux réalisés par les deux entreprises.

Votre maison individuelle est achevée

Si vous constatez des désordres importants après la réception de votre maison, en tant que propriétaire, vous pouvez **actionner l'assurance dommages-ouvrage** (qui est aussi **obligatoire**).

Cela permet **d'obtenir une indemnisation de votre assureur**. À noter que les délais sont encadrés : par exemple, il faut obtenir une expertise, un rapport d'expert et la réponse sur la prise en charge ou non de l'indemnisation en 60 jours.

QUELLES SONT LES PRÉCAUTIONS ET LES ASSURANCES POUR LA CONSTRUCTION ?

Les précautions à prendre avant de choisir un constructeur

Avant de signer votre contrat de construction, **vérifiez la santé financière de l'entreprise** que vous avez choisie en faisant des recherches sur internet, autour de vous...

Avant le début du chantier, il est important de vérifier :

- l'attestation de responsabilité décennale ;
- l'attestation de responsabilité civile professionnelle (pour les dommages causés aux tiers : comme les voisins) ;
- les attestations de garantie de livraison et remboursement. En effet, **la loi protège les futurs accédants en obligeant le constructeur à souscrire à ces deux garanties, afin de vous protéger en cas de faillite avant l'achèvement des travaux.**

À savoir

Vous pouvez vérifier auprès du tribunal du commerce si votre constructeur est concerné par une procédure (redressement, liquidation judiciaire...).

LES GARANTIES APRÈS LA RÉCEPTION DE VOTRE MAISON INDIVIDUELLE

La garantie décennale

Cette garantie est **valable pendant dix ans**. Vous pouvez demander la réparation des désordres qui remettent en question la solidité de votre maison (par exemple une fissure impactant la structure de la maison) ou la rendant inhabitable (comme le défaut d'étanchéité des fenêtres).

La garantie biennale

Cette garantie est **valable deux ans**. Elle impose à votre constructeur de réparer ou de remplacer les éléments d'équipement qui ne fonctionnent pas correctement (par exemple, un dysfonctionnement d'un radiateur).

La garantie de parfait achèvement

Cette garantie est **valable un an**. Elle oblige votre constructeur à réparer tous les désordres que vous signalez après la réception de votre habitation. Attention, pour ces désordres, l'assurance dommages-ouvrages ne pourra pas être sollicitée.

Ces trois garanties débutent à compter du jour de la réception des travaux.

Source : ANIL

L'ADIL réunit l'État, le Conseil Départemental, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.