



Société : **ALH DIAGNOSTICS**  
Tel : 06 29 62 88 05 Fax : 03 27 26 64 86  
25 avenue de Saint-Amand 59300 Valenciennes



**Xavier HAYE**

## Les Malfaçons

### Que faire en cas de malfaçons ?

Le constructeur de votre maison vous a proposé une assurance dommage ouvrage selon l'article L.241-1 du code des assurances. Si vous décidez de souscrire l'assurance que le constructeur vous a proposée, celui-ci devra vous fournir l'attestation avant le début des travaux.

Souvent, on pense à mal que les malfaçons représentent tout ce qui ne serait pas parfait aussi bien structurellement qu'esthétiquement.

Mais d'après les articles 1792 et 1792-2 du Code Civil, la responsabilité décennale encadre et prend en charge uniquement les cas suivants :

- Si la solidité de l'ouvrage est compromise.
- Si l'ouvrage est impropre à sa destination.
- Si la solidité d'un équipement de la construction d'un bâtiment indissociable de l'ouvrage est affectée.

En effet, le dommage ouvrage ne s'applique pas à des désordres esthétiques. Il faut que la solidité du bâtiment soit compromise ou que son utilisation future soit impossible.

Si une dalle de carrelage est cassée et ne représente pas un danger de coupure, de la peinture mal appliquée, un éclairage pas droit, la DO (dommage ouvrage) bottera en touche puisque ce sont des désordres esthétiques.

En cas de malfaçon il faut se tourner vers un expert, il en existe 3 catégories :

- *Les experts d'assurance* : Ils ne sont pas formés pour exercer ce rôle d'expert et on peut douter de leur totale indépendance. Les formations et agréments sont donnés par les assureurs directement.
- *Les experts judiciaires* : ils interviennent après désignation par le juge des référés. Les experts inscrits sur ces listes ont suivi une procédure très rigide, entourée par la loi. Les experts en construction sont la plupart du temps des architectes, des ingénieurs, etc.
- *Les experts privés* : vous pouvez les contacter directement afin de régler un litige. Il interviendra à vos côtés en tant qu'expert conseil.

Pour vous rapprocher d'un expert, n'hésitez pas à contacter le greffe du Tribunal le plus proche de chez vous afin de consulter la liste. Si vous voulez chercher sur un annuaire de type Pages Jaunes, il vous faudra rechercher un « expert en techniques du bâtiment »

Sachez tout de même que si le problème intervient dans l'année de parfait achèvement, vous pourrez faire appliquer l'article 1792-6 du code civil qui dit qu'après une mise en demeure restée infructueuse, vous pouvez faire intervenir une entreprise aux frais et risque du constructeur.

## Les garanties contractuelles :

Selon l'importance des travaux qui ont été effectués, plusieurs garanties peuvent entrer en jeu.

- **La garantie de parfait achèvement** : les malfaçons signalées lors de la réception des travaux et celles qui apparaissent durant la première année sont couvertes par cette garantie. Dès que les problèmes se font jour, prévenez l'entrepreneur par lettre recommandée avec accusé de réception et fixez avec lui une date d'intervention. Si le délai expire sans qu'il donne de ses nouvelles, mettez-le en demeure d'agir par un envoi recommandé avec AR. Son silence vous permettra de saisir le tribunal d'instance, ou de grande instance quand le dommage porte sur plus de 7 600 €. Le juge pourra contraindre l'entrepreneur à réaliser les travaux ou vous autoriser à en choisir un autre pour faire le travail aux frais de l'entreprise défaillante.
  
- **La garantie décennale** : pour les travaux importants, les malfaçons qui compromettent la solidité du bâtiment ou le rendent inhabitable sont couvertes pendant dix ans. Vous devez souscrire une assurance dommages-ouvrage qui vous avancera les sommes nécessaires pour remettre les choses en ordre sans attendre que la responsabilité de l'entrepreneur soit établie. Pour la faire jouer, alertez votre assureur par lettre recommandée avec AR dès que le désordre apparaît.
  
- **La responsabilité contractuelle de l'entrepreneur** : quand la malfaçon apparaît après la première année et qu'elle n'entre pas dans la garantie décennale, vous pouvez faire jouer la responsabilité de l'entrepreneur. Celui-ci s'est en effet engagé par contrat à réaliser un travail déterminé en se conformant aux règles de l'art. Il a donc une obligation de résultat. Quand la faute de l'entreprise est avérée, demandez-lui d'intervenir par un envoi recommandé avec AR. À défaut, saisissez le tribunal d'instance. Attention : c'est à vous d'apporter les éléments établissant la mauvaise exécution du travail.

### Les garanties pour l'existant

Lorsque vous faites changer les châssis de vos fenêtres, par exemple, l'entreprise intervient sur le mur existant pour les sceller. Les travaux neufs sont alors couverts par les garanties contractuelles, mais l'entrepreneur est aussi responsable des dégâts sur les parties existantes du bâtiment. Si les fenêtres sont endommagées lors d'un ravalement, ces dégradations sont couvertes par la garantie du parfait achèvement. La responsabilité contractuelle de l'entrepreneur peut aussi être mise en cause.

Pour des travaux sur le gros œuvre engageant la garantie décennale, l'assurance dommages-ouvrage est parfois difficile à faire jouer pour les parties existantes du bâtiment. Les ouvrages existants sont en effet exclus de l'assurance s'ils ne sont pas totalement incorporés à la partie neuve réalisée. Il est donc prudent de souscrire une garantie "dommage aux existants" lors de la souscription de l'assurance dommages-ouvrage.