



INFO N° 2014/06

CONTRAT DE CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE / LIQUIDATION JUDICIAIRE DU CONSTRUCTEUR / ROLE DE LA GARANTIE DE LIVRAISON

J'AI SIGNE UN CONTRAT DE CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE. MON CONSTRUCTEUR VIENT DE SUBIR UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE. IL DETIENT UNE GARANTIE DE LIVRAISON A PRIX ET DELAI CONVENU. EN QUOI CONSISTE CETTE GARANTIE ? QUELS SONT MES RECOURS ?

La garantie de livraison est obligatoire dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle (CCMI) avec ou sans fourniture de plan. Elle couvre le maître d'ouvrage contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution du contrat et a donc vocation à trouver application dans le cas présent. La garantie de livraison est définie comme une caution solidaire donnée par un établissement de crédit ou une société d'assurance agréée.

Il convient tout d'abord de déterminer le stade d'avancement de votre projet immobilier :

• **Vous avez signé un contrat de construction. Le chantier n'est pas encore ouvert.**

Il conviendra en premier lieu de contacter le liquidateur afin de vérifier s'il est prévu un plan de cession des contrats au profit d'un autre constructeur.

- En présence d'un repreneur : sachez que, pour votre protection, ce dernier devra toutefois être titulaire d'une garantie de livraison à prix et délais convenus. Le liquidateur ne pourra vous imposer la poursuite du contrat dans des conditions moins protectrices que celles existant initialement.
- En l'absence de repreneur : vous retrouverez la liberté de contracter avec un autre professionnel. La garantie de livraison ne sera, en effet, pas mobilisable dans le cas présent s'il n'y a eu ni déclaration d'ouverture de chantier, ni commencement des travaux avant le prononcé de la liquidation judiciaire. Vous n'aurez aucun recours contre le garant de livraison.

Si vous avez versé un acompte à la signature du contrat, il faudra toutefois effectuer certaines démarches afin de récupérer cette somme.



Il conviendra de distinguer selon que votre constructeur justifiait ou non d'une garantie de remboursement lors de la signature du contrat.

- En présence d'une garantie de remboursement : réclamez le versement de cette somme à l'organisme qui s'est porté garant de ce remboursement (vous devriez avoir dans cette hypothèse une attestation indiquant ses coordonnées).
- En l'absence de garantie de remboursement : la somme que vous avez versé a dû être consignée sur un compte spécial ouvert à votre nom après d'un organisme habilité (établissement de crédit par exemple). Il conviendra de contacter le liquidateur afin de la faire débloquer.

• **Votre construction est en cours ou tout au moins la déclaration d'ouverture du chantier a été déposée.**

Contactez au plus tôt le garant dont les coordonnées figurent sur votre attestation. Saisissez-le au besoin par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le garant doit saisir l'administrateur nommé par le tribunal de commerce.

Il doit mettre en demeure (par acte d'huissier) l'administrateur judiciaire de se prononcer sur l'exécution du contrat. L'administrateur peut choisir de poursuivre l'exécution du contrat en désignant une entreprise (il a un mois pour le faire).

A défaut de réponse dans le délai d'un mois, le garant doit lui-même procéder à l'exécution de ses obligations. (Il y procède également dans le cas où, malgré sa réponse positive, l'administrateur ne poursuit pas l'exécution du contrat dans les 15 jours qui suivent sa réponse) : il désigne sous sa responsabilité l'entreprise qui terminera les travaux. Elle sera payée par le garant à qui vous verserez les appels de fonds.

Toutefois, si l'immeuble a atteint le stade du hors d'eau, le garant peut vous proposer de conclure vous-même les marchés de travaux. Informez-vous quant à la procédure à suivre dans ce cas de figure auprès de l'ADIL.

Le garant doit prendre à sa charge : le coût des dépassements du prix convenu, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'achèvement de la construction (la garantie apportée à ce titre peut être assortie d'une franchise n'excédant pas 5 % du prix convenu.), les paiements anticipés et les suppléments de prix que le constructeur aurait illégalement exigé de vous ainsi que les pénalités forfaitaires prévues au contrat en cas de retard de livraison excédant 30 jours.

• **La réception de votre chantier a eu lieu.**

- Si vous vous êtes fait assister par un professionnel lors de la réception, la garantie de livraison a cessé lorsque la réception des travaux a été constatée par écrit.
- Si vous ne vous êtes pas fait assister par un professionnel la garantie a cessé à l'expiration du délai supplémentaire de huit jours qui vous a été donné pour dénoncer les vices apparents

A noter toutefois : dans les deux hypothèses susvisées, si vous avez formulé des réserves, la garantie ne cessera que lorsque celles-ci seront levées. Si les travaux nécessaires à leur levée n'ont pas été exécutés dans le délai imparti, vous pourrez vous adresser au garant en lui demandant de satisfaire à ses obligations.



Il faut savoir que la garantie de livraison ne couvrira que les réserves émises à la réception ou éventuellement dans les huit jours de celle-ci.

Les désordres révélés dans le délai d'un an à compter de la réception ne relèvent pas de la garantie de livraison mais seulement de la garantie normale de parfait achèvement (qui impose au constructeur de réparer toutes les malfaçons survenues au cours de l'année qui suit la réception des travaux, quelles que soient leur importance et leur nature). Vous devrez donc par conséquent personnellement vous préoccuper de la mise en œuvre de cette garantie sans que le garant ait à intervenir. Il conviendra de contacter le liquidateur nommé par le tribunal de commerce.

En cas de survenance de désordres de nature décennale, il conviendra d'actionner votre assureur dommage –ouvrage. Vous avez du souscrire cette assurance avant l'ouverture du chantier. Conservez précieusement votre attestation d'assurance dommage-ouvrage pendant 10 ans.

Information donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des Tribunaux

23, rue Jean Jaurès
29000 QUIMPER

Tél. 02.98.46.37.38
Internet : www.adil29.org

14, bd Gambetta
29200 BREST

