

INFOS

A lire dans *Conseils des notaires de février 2013*

La revue « *Conseils des notaires* » consacre son numéro 423 daté du mois de février 2013 à l'investissement à la campagne. Au sommaire un dossier dans lequel sont traitées les problématiques de l'achat d'une maison à la campagne, de l'investissement dans un domaine viticole ou dans une forêt, mais aussi les questions relatives aux baux ruraux, notamment leur statut protecteur ainsi que leur résiliation.

Vous ne connaissez pas la revue *Conseils des notaires* ? Découvrez-la sur www.notaires.fr

Le saviez-vous ?

Le calendrier des impôts 2013 est en ligne sur le site du gouvernement. Le calendrier de vos échéances fiscales vient d'être mis à jour. Le calendrier fiscal permet de retrouver, mois par mois, les dates de prélèvement pour les différents impôts : impôt sur le revenu, taxe foncière et d'habitation, contribution à l'audiovisuel public ou encore ISF. Le calendrier indique également les dates limites pour adhérer au prélèvement mensuel ou au contraire au prélèvement à échéance, ainsi que les dates limites de paiement des impôts par Internet.

Plus d'info : <http://www.impots.gouv.fr/>



© Pixel & Création - Fotolia.com

✳ Immobilier : la garantie décennale

Qu'est-ce que la garantie décennale ?

La construction d'un immeuble, d'une maison, ou d'un bâtiment et la rénovation lourde d'un immeuble sont des opérations complexes qui nécessitent l'intervention de professionnels (architecte, constructeur etc...). Ces professionnels engagent leur responsabilité en cas de dommage à l'égard du futur propriétaire (le maître d'ouvrage). L'application de garanties spécifiques est donc indispensable, et la principale est la garantie décennale. C'est une garantie qui couvre une période de dix ans à compter de la réception des travaux. Elle va donc bénéficier durant dix ans au premier acheteur et aux sous-acquéreurs successifs, c'est-à-dire à ceux qui pourraient racheter cet immeuble.

La responsabilité contractuelle des constructeurs est encadrée par des textes d'ordre public.

A quels dommages s'applique la responsabilité décennale ?

La garantie ou responsabilité décennale concerne avant tout les vices ou dommages de construction qui peuvent affecter l'ouvrage en question. Il s'agit du « gros ouvrage » (c'est-à-dire, les murs, la charpente, la toiture...), par opposition aux « menus ouvrages » que sont les éléments mobiles (portes et fenêtres, sanitaires...). La mise en œuvre de la garantie décennale intervient dans deux cas. D'une part, lorsque survient un vice d'une certaine gravité qui compromet la solidité de l'ouvrage (ex : fissures importantes, fondations). D'autre part, lorsque survient un vice rendant le bien impropre à sa destination, qu'il s'agisse d'un élément constitutif de l'ouvrage (qui assure l'ossature, la viabilité, les fondations, le clos et le couvert) ou d'un élément d'équipement indissociable de celui-ci (ne pouvant être

enlevés, démontés ou remplacés sans détériorer l'ouvrage qu'il équipe : canalisations encastrées, installations de chauffage central...).

Qui est tenu à la garantie décennale ?

Ce sont les « constructeurs » au sens large.

Cette notion regroupe, en effet, plusieurs catégories de prestataires. Il s'agit principalement de toutes les personnes qui participent aux travaux : architectes, ingénieurs, techniciens, bureaux d'études, fabricants...

Sont également considérés comme constructeurs les promoteurs immobiliers, les constructeurs de

maisons individuelles, les lotisseurs, mais aussi les particuliers qui vendent un bien immobilier après l'avoir construit ou fait construire.

Existe-t-il un contrat pour cette garantie ?

Les personnes tenues à la garantie décennale sont en principe obligées de souscrire un contrat d'assurance dit « dommages-ouvrage » (DO), qui bénéficie au maître de l'ouvrage (personne pour le compte de laquelle les travaux sont réalisés) et aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Généralement, les particuliers qui ont construit ou fait construire leur maison ne souscrivent pas cette assurance en raison de son coût relativement élevé. Néanmoins, cela les prive du bénéfice de l'indemnisation de l'assurance et, en cas de revente de leur bien, augmente sensiblement leur responsabilité vis-à-vis de leur acquéreur. Il est donc important, avant de prendre une décision à ce sujet de bien en mesurer les effets.

Spécialiste du droit de l'immobilier, votre notaire est à votre écoute pour vous renseigner et vous aider sur ce sujet. Si vous n'avez pas de notaire, consultez www.notaires.fr pour trouver les coordonnées de celui qui est le plus proche de chez vous.



© Eisenhans - Fotolia.com