

FICHE DE CONSEILS

LA GARANTIE DECENNALE

Pendant dix ans, le constructeur s'engage envers le propriétaire et les acquéreurs successifs à prendre en charge les dommages affectant sérieusement l'ouvrage qu'il a conçu. A l'ouverture d'un chantier, le professionnel a l'obligation de justifier la souscription du contrat d'assurance couvrant cette responsabilité décennale.

Tout constructeur (entrepreneur, promoteur, constructeur de maison individuelle, architecte, maître d'œuvre, bureau d'études) qui bâtit ou effectue des travaux est tenu de souscrire une assurance décennale.

L'attestation d'assurance

Avant l'ouverture du chantier, ce professionnel doit remettre à son client (le maître d'ouvrage) un justificatif du contrat d'assurance qu'il a souscrit pour satisfaire à cette obligation de garantie décennale.

En cas de vente d'un logement dans les 10 ans suivant sa construction, l'attestation d'assurance sera annexée à l'acte de vente pour permettre à l'acquéreur d'agir en cas de sinistre.

Notez que depuis le 20 juin 2014, les artisans et les auto-entrepreneurs assujettis à la garantie décennale sont tenus d'indiquer sur les devis et factures, les coordonnées de leur assureur.

Le défaut d'assurance est puni de six mois d'emprisonnement et/ou d'une peine d'amende de 75 000 euros.

Les dommages assurés

Globalement, il s'agit des malfaçons touchant au gros œuvre (fondation, charpente, toiture ...), par opposition au « menu ouvrage » (portes, fenêtres, sanitaires ...).

La responsabilité décennale des constructeurs peut ainsi être actionnée pour les désordres qui :

- compromettent la solidité de l'ouvrage comme l'effondrement d'une cheminée,
- affectent l'un des éléments en le rendant impropre à sa destination (un défaut d'étanchéité, par exemple),
- ou compromettent la solidité d'un équipement indissociable de l'ouvrage telle qu'une installation électrique défectueuse.

Procédure en cas de désordre

En parallèle, le maître d'ouvrage (le client du prestataire) doit aussi souscrire une assurance dommages-ouvrage, qui permet de procéder aux remboursements ou à l'exécution des réparations couvertes par la garantie décennale, sans attendre une décision de justice statuant sur les responsabilités de chacun.

Dès qu'un désordre survient après la réception des travaux, le maître de l'ouvrage doit le signaler par lettre recommandée au constructeur (ou au vendeur) qui assumera les frais de remise en état.

Bon à savoir

La garantie décennale concerne également les professionnels du bâtiment étrangers, qui sont aussi tenus de justifier d'une assurance couvrant la responsabilité décennale selon la loi française pour les travaux réalisés en France.

Texte de référence :

Article 1792 du Code civil
Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance,
l'activité et l'égalité des chances économiques

Dernière actualisation : Août 2017