



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français ▼

Garantie décennale en assurance construction

Vérfifié le 05 août 2019 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

L'assurance de responsabilité civile décennale est ce qu'on appelle communément *garantie décennale*. Elle garantit la réparation des dommages qui se produisent après la réception des travaux (fin officielle du chantier).

Personnes concernées

Tout constructeur impliqué dans la construction d'un ouvrage neuf ou existant (tels que des bâtiments divers, logements, travaux de génie civil...) est soumis à un régime de responsabilité décennale. Par constructeur, on désigne un entrepreneur, un particulier qui construit pour lui-même, un promoteur immobilier, un lotisseur, un maître d'œuvre, un architecte, un technicien, un bureau d'étude, un ingénieur-conseil.

Un prestataire lié au *maître d'ouvrage* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R50898>) par un *contrat de louage d'ouvrage* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R54322>) est lui aussi soumis à ce régime de responsabilité décennale.

Les sous-traitants, c'est-à-dire les entreprises qui travaillent en pleine indépendance en respectant un contrat, sont exclus du champ d'application de la loi. En effet, ceux-ci n'ont pas de lien direct avec le maître d'ouvrage. Ils restent cependant responsables des obligations sur lesquelles ils s'étaient engagés envers le constructeur / prestataire.

Le constructeur de l'ouvrage engage sa responsabilité **pendant 10 ans**, en cas de dommage, à l'égard du maître d'ouvrage. Cette obligation se transmet aussi à l'égard des acquéreurs successifs en cas de revente de l'ouvrage.

Cette obligation concerne également les constructeurs étrangers. Ceux-ci doivent pouvoir justifier que leur garantie couvre la responsabilité décennale selon la loi française pour les contrats exécutés en France.

En parallèle, le maître d'ouvrage doit lui aussi souscrire une assurance de dommages (dite assurance "dommages-ouvrage") auprès d'un assureur. Cette assurance a pour objet d'intervenir en préfinancement des dommages de nature décennale. Elle 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.

En cas de refus des assureurs de garantir la dommage-ouvrage, le maître d'ouvrage peut saisir le Bureau central de tarification (BCT). Celui-ci fixera la tarification de la garantie auprès de l'assurance désignée.

Où s'adresser ?

- Bureau central de tarification

Par téléphone

+33 (0)1 53 21 50 40

De 9h à 11h45

Par messagerie

bct@agira.asso.fr

Par courrier

1 rue Jules Lefebvre

75009 Paris

Dommmages couverts

La garantie décennale concerne les vices ou dommages de construction :

- qui peuvent affecter la solidité de l'ouvrage et de ses équipements indissociables (par exemple, effondrement résultant d'un vice de construction),
- ou qui le rendent inhabitable ou impropre à l'usage auquel il est destiné (par exemple, défaut d'étanchéité, fissurations importantes).

Le dommage peut résulter d'un défaut de conformité (défaut qui rend impropre à l'usage attendu) ou d'un vice de sol (problème caché lié au terrain où a été construit l'ouvrage).

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...).

Il peut aussi s'agir d'éléments d'équipement (par exemple une pompe à chaleur) lorsque les dysfonctionnements les affectant rendent le bien dans son ensemble impropre à son usage.

Pour être valide, l'assurance doit avoir été souscrite **avant** le démarrage des travaux. En effet, elle couvre uniquement les travaux ayant fait l'objet d'une ouverture de chantier pendant la période de validité du contrat. Si l'ouverture du chantier a lieu avant la souscription du contrat d'assurance, celui-ci ne s'y applique pas. De même, l'assurance doit être valable pour la zone géographique où se trouve le chantier.

La mise en œuvre de la garantie décennale intervient dans 2 cas :

- lorsque survient un vice d'une certaine gravité qui compromet la solidité de l'ouvrage (par exemple, fissures importantes, fondations),
- lorsque survient un vice rendant le bien impropre à son usage, que ce soit un élément constitutif de l'ouvrage (qui assure l'ossature, la viabilité, les fondations, le clos et le couvert) ou un élément d'équipement indissociable de celui-ci (ne pouvant être enlevé, démonté ou remplacé sans détériorer l'ouvrage qu'il équipe : canalisations encastrées, installations de chauffage central...).

Attestation d'assurance obligatoire

Avant l'ouverture du chantier, le professionnel doit obligatoirement remettre au maître d'ouvrage un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale souscrit pour couvrir la garantie décennale. Il s'agit :

- soit du modèle de l'attestation d'assurance (contrat individuel) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R44868>),
- soit du modèle de l'attestation d'assurance (contrat collectif) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R44869>).

Ces attestations doivent être jointes aux devis et factures des professionnels assurés.

En cas de vente d'un logement dans les 10 ans suivant sa construction, la mention de l'existence ou non des assurances obligatoires doit être annexée au contrat de vente. Ceci afin de permettre à l'acquéreur d'agir en cas de sinistre.

Mention sur devis et factures

Le professionnel pour lequel l'assurance professionnelle est obligatoire, artisan et auto-entrepreneur exerçant une activité artisanale notamment, doit également mentionner sur ses devis et factures :

- l'assurance souscrite au titre de son activité,
- les coordonnées de l'assureur ou du garant,
- la couverture géographique du contrat ou de la garantie.

Cependant, certains professionnels sont dispensés de cette obligation. Il s'agit par exemple, des architectes, des contrôleurs techniques, des vendeurs d'immeuble à construire ou des lotisseurs.

Durée de la garantie

Elle couvre les dommages survenus après la réception des travaux, pendant une durée de 10 ans.

Le délai démarre à la signature de la réception des travaux, lorsque le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Une action en justice peut interrompre ce délai pour les désordres visés lors de cette action. Par exemple : au bout de 5 ans, un défaut de construction est constaté par le maître d'ouvrage. L'entreprise qui a réalisé les travaux refuse d'effectuer les réparations. Une action en justice est menée et suspend le temps de la procédure la garantie. Si la procédure est de 6 mois, dans les faits la garantie sera de 10 ans et 6 mois pour ce désordre visé.

Dépôt de bilan du constructeur ayant souscrit l'assurance

L'assurance « responsabilité décennale » souscrite par le constructeur n'est pas affectée par le dépôt de bilan de celui-ci. Elle peut être mobilisée si nécessaire par le maître d'ouvrage dès que les travaux ont fait l'objet d'une réception mettant fin aux obligations contractuelles du constructeur.

La mention de l'assurance souscrite au titre de l'activité, des coordonnées de l'assureur ou du garant, la couverture géographique du contrat ou de la garantie est obligatoire sur la facture. À défaut, il est possible de connaître le nom de l'assureur en s'adressant au mandataire liquidateur chargé de la procédure collective (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F31195>) ouverte à l'encontre du constructeur.

En présence d'un maître d'œuvre (architecte, bureau d'études...) dont la responsabilité est engagée au moins en partie, l'assureur du maître d'œuvre peut également être amené à prendre en charge l'indemnisation des dommages.

Textes de référence

- Code civil : article 1792 [🔗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006443502) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006443502)
Responsabilité du constructeur en cas de dommages
- Code civil : article 1792-4-1 [🔗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000019017055) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000019017055)
Garantie décennale
- Code civil : article 1792-3 [🔗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006443534) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006443534)
Garantie biennale
- Code civil : article 1792-6 [🔗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006443552) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006443552)
Garantie de parfait achèvement
- Code des assurances : articles L242-1 et L242-2 [🔗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006157912) (<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006157912>)
Assurance des travaux de construction
- Code des assurances : article L243-2 [🔗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031010272) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031010272)
- Code des assurances : articles A243-1 à A243-5, et leurs annexes [🔗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006142558&cidTexte=LEGITEXT000006073984) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006142558&cidTexte=LEGITEXT000006073984>)
Modèle de l'attestation d'assurance
- Loi n°96-603 du 5 juillet 1996 : article 22-2 [🔗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038587815) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038587815)
Mention de l'assurance professionnelle obligatoire

Services en ligne et formulaires

- **Responsabilité décennale : modèle d'attestation d'assurance (contrat individuel)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R44868>)
Modèle de document
- **Responsabilité décennale : modèle d'attestation d'assurance (contrat collectif)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R44869>)
Modèle de document
- **Faire jouer la garantie décennale lorsque le constructeur n'existe plus** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R33764>)
Modèle de document

Pour en savoir plus

- **Assurance construction** [↗](https://www.abe-infoservice.fr/page-sommaire/assurance-construction) (<https://www.abe-infoservice.fr/page-sommaire/assurance-construction>)
Assurance Banque Épargne Infoservice
-