



Garanties après la réception des travaux

Vérfié le 01 janvier 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Si vous constatez des désordres après la réception de travaux pour votre logement (fin officielle des travaux), qu'ils soient neufs ou sur existant, vous pouvez agir en actionnant des garanties à l'encontre du constructeur de l'ouvrage qui a réalisé les travaux. Ces garanties sont au nombre de 3 : garantie de parfait achèvement, garantie de bon fonctionnement (aussi appelée "garantie biennale") et garantie décennale.

Constructeur de l'ouvrage : de qui s'agit-il ?

Tout constructeur impliqué dans la construction d'un ouvrage neuf ou sur existant (bâtiment divers, logement, travaux de génie civil...), est soumis à un régime de responsabilité. Cette responsabilité s'applique sauf si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Le constructeur peut être l'une des personnes suivantes :

- Architecte
- Entrepreneur
- Technicien
- Prestataire lié au maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage
- Personne ou mandataire qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire
- Fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement

Pendant 1 an : garantie de parfait achèvement

Pendant l'année qui suit la réception des travaux, vous bénéficiez d'une garantie de parfait achèvement. Cette garantie impose à l'entreprise qui a réalisé les travaux de réparer tous les désordres signalés au cours de l'année qui suit la réception des travaux.

Pour cela, vous pouvez signaler ces désordres, et ce quelles que soient leur importance et leur nature, à l'entreprise concernée par le biais :

- de réserves mentionnées au procès-verbal de réception pour les désordres apparents,
- d'une notification écrite postérieure envoyée par lettre recommandée avec avis de réception dans les autres cas de figure.

Le délai pour effectuer les réparations doit être fixé d'un commun accord entre l'entreprise et vous-même.

Si l'entreprise n'intervient pas dans le délai fixé, vous pouvez saisir le tribunal compétent en fonction du montant du litige (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851>).

Pendant 2 ans : garantie de bon fonctionnement

Pendant les 2 ans qui suivent la réception des travaux, vous bénéficiez de la garantie de bon fonctionnement (aussi appelée garantie biennale). Cette garantie impose à l'entreprise qui a réalisé les travaux de réparer ou remplacer les éléments d'équipement qui ne fonctionnent pas correctement pendant les 2 années qui suivent la réception des travaux.

Il s'agit de tous les éléments d'équipement qui peuvent être dissociables donc enlevés sans dégrader le bâti (par exemple, le ballon d'eau chaude, les volets).

Pour faire jouer la garantie biennale, vous devez sans attendre adresser une lettre recommandée avec avis de réception à l'entreprise concernée :

- en indiquant les désordres
- et en lui demandant d'intervenir à ses frais au plus vite (par exemple sous 8 jours).

Si l'entreprise n'intervient pas dans le délai fixé, vous pouvez saisir le tribunal compétent en fonction du montant du litige (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851>).

Pendant 10 ans : garantie décennale

Pendant les 10 ans qui suivent la réception des travaux, vous bénéficiez de la garantie décennale (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2034>). Cette garantie impose à l'entreprise de réparer les dommages survenus au cours des 10 années suivant la réception des travaux.

Il s'agit des dommages qui :

- compromettent la solidité du bâti (par exemple, risque d'effondrement),
- ou qui le rendent inhabitable ou impropre à l'usage auquel il est destiné (par exemple, défaut d'étanchéité, fissures importantes).

Pour faire jouer la garantie décennale, vous devez sans attendre adresser une lettre recommandée avec avis de réception à l'entreprise concernée en indiquant les désordres.

L'entreprise est tenue de réparer ces désordres à ses frais pendant ces 10 ans.

Si l'entreprise n'intervient pas durant ces 10 ans, vous pouvez saisir le tribunal compétent en fonction du montant du litige (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N269>).

Vous devez également signaler les désordres à votre assureur au titre de votre assurance construction dommages-ouvrage (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2032>). Vous devrez lui envoyer une lettre recommandée avec avis de réception pour obtenir une réparation rapide de vos dommages.

Textes de référence

- Code civil : article 1792 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006443502&cidTexte=LEGITEXT000006070721) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006443502&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)
Responsabilité du constructeur
- Code civil : article 1792-6 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006443552&cidTexte=LEGITEXT000006070721) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006443552&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)
Garantie de parfait achèvement
- Code civil : article 1792-3 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006443534&cidTexte=LEGITEXT000006070721) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006443534&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)
Garantie biennale
- Code civil : article 1792-2 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721&idArticle=LEGIARTI000006443524) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721&idArticle=LEGIARTI000006443524>)
Garantie décennale

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