



LA GARANTIE DECENNALE

La concrétisation de la réception des marchés de travaux a notamment pour effet de marquer le point de départ des responsabilités et garanties légales du constructeur des travaux.

Instituées par la loi « Spinetta », il s'agit de notamment de :

- La garantie de parfait achèvement (1 an, tous les désordres)
- La garantie de bon fonctionnement (2 ans, désordres affectant les éléments d'équipement dissociables de l'ouvrage),
- La garantie décennale (10 ans, désordres affectant la solidité ou rendant l'ouvrage impropre à sa destination).

Seuls sont concernés par ces garanties, les professionnels ayant passé un contrat avec le maître de l'ouvrage.

Elles démarrent le jour de la réception de l'ouvrage par le client.

QU'EST-CE QUE LA GARANTIE DECENNALE ?

La loi a institué une responsabilité de plein droit du constructeur envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage pour tous les dommages de nature décennale qui apparaissent **après réception de l'ouvrage pendant un délai de 10 ans**.

La garantie décennale impose au constructeur de réparer les dommages :

- qui compromettent la solidité et ses éléments d'équipements indissociables touchant à la structure même de la construction (par exemple, glissement de terrain, mauvaise tenue de la charpente),
- ou qui rendent le logement impropre à sa destination (par exemple, défaut d'étanchéité à l'air, fissurations importantes).

QUI DOIT LA GARANTIE DECENNALE ?

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.

QUELLE EST LA DUREE DE LA GARANTIE DECENNALE ?

10 ans à compter de la réception des travaux.

Elle peut être mise en avant par le maître d'ouvrage ou par les propriétaires successifs de l'ouvrage.

Si le bien est cédé au cours de la durée de la garantie, celle-ci bénéficie au nouveau propriétaire jusqu'au terme initial de la garantie. Les compteurs ne sont pas remis à zéro du fait de la vente.

OBLIGATION D'ASSURANCE

☐ Police de responsabilité civile décennale pour le constructeur (l'entreprise)

Le **constructeur** dont la responsabilité décennale peut être engagée doit être obligatoirement être couvert par une **police de responsabilité civile décennale**, au moment de l'ouverture du chantier. L'assurance obligatoire s'applique pour les travaux exécutés en France. A l'ouverture de tout chantier, le constructeur doit être en mesure de justifier qu'il a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité. Le but de cette souscription est de parer à l'insolvabilité du constructeur.

Ne sont pas soumis à l'obligation d'assurance certains ouvrages bien spécifiques : génie civil, voiries, ouvrages piétonniers, parcs de stationnements, réseaux divers, canalisations, lignes ou câbles ou leurs supports, ouvrages de télécommunications, ouvrages sportifs non couverts ainsi que leurs éléments d'équipement,... (Article L. 243-1-1 du Code des assurances). De même, l'installation d'éléments d'équipement dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage (une chaîne de montage dans une usine par exemple) n'est pas soumise à obligation d'assurance.

☐ Assurance Dommages Ouvrage pour le maître d'ouvrage

Le **maître d'ouvrage** doit souscrire une **assurance dommages ouvrage** avant l'ouverture du chantier. Elle est destinée à garantir le paiement des réparations des dommages de nature décennale et couvre les travaux de réparation nécessaires pour y remédier.

L'assurance dommages ouvrage prend effet à l'expiration de la garantie de parfait achèvement, soit 1 an après la réception des travaux. Elle ne joue donc qu'à compter de la 2^{ème} année.

L'assurance dommages ouvrage expire en même temps que la garantie décennale (soit dans un délai de 10 ans après la réception des travaux). Elle couvre donc une période de 9 ans à partir de la fin de la garantie de parfait achèvement.

Elle constitue un avantage incontestable pour le maître de l'ouvrage puisqu'il s'agit d'une garantie de préfinancement des réparations mises en jeu indépendamment de toute recherche de responsabilité du ou des constructeur(s). Elle est régie par des délais stricts permettant un règlement plus rapide des indemnités.

POURQUOI S'ASSURER ?

Le constructeur

Le constructeur engage sa responsabilité en cas de dommage à l'égard du maître d'ouvrage, mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs en cas de revente de l'ouvrage.

Il doit donc souscrire, avant l'ouverture du chantier, une assurance décennale pour couvrir la garantie décennale qu'il doit à son client, le maître d'ouvrage.

Le maître d'ouvrage

En cas de non-souscription de cette assurance, non seulement l'indemnisation des éventuelles malfaçons sera plus longue à obtenir, mais en cas de revente de la maison dans le délai de dix ans suivant l'achèvement de sa construction, le maître d'ouvrage est personnellement responsable vis-à-vis du nouvel acquéreur de toutes les conséquences résultant du défaut d'assurance.

NB : Dans le cas d'un contrat de construction avec ou sans fourniture de plan, le constructeur ou l'entrepreneur pourrait refuser d'exécuter le contrat, car l'assurance de dommages est un élément obligatoire de celui-ci.

LE SOUS-TRAITANT

Les sous-traitants ne sont pas soumis au régime de l'assurance décennale obligatoire car ils n'ont pas de lien direct avec le maître d'ouvrage. Ils n'en demeurent pas moins que ceux-ci restent responsables vis-à-vis du donneur d'ordre (l'entrepreneur principal) et du maître d'ouvrage, et qu'ils doivent être assurés en conséquence.

Le sous-traitant ne répond jamais de la garantie décennale, ni de la garantie de bon fonctionnement, ni de la garantie de parfait achèvement.

Il est tenu à une obligation de résultat à l'égard de l'entreprise qui lui a sous-traité les travaux et doit réaliser un ouvrage exempt de tout vice.

Il répond envers l'entreprise titulaire de l'inexécution ou de la mauvaise exécution de ses travaux et ne peut s'exonérer à son égard que par la cause étrangère.

QUE COUVRE LA GARANTIE DECENNALE ?

La **responsabilité** du constructeur est engagée sur les malfaçons qui compromettent la solidité et l'étanchéité d'un édifice, ou le rendent impropre à l'usage auquel il est destiné (**Code Civil art. 1792**).

Ainsi, gros œuvres, charpentes, escaliers, canalisations, plafonds, ... sont concernés par cette garantie ; par extension, les tribunaux considèrent que les travaux importants de rénovation ou d'aménagement sont également couverts par la garantie : charpente, toiture, installation de chauffage piscine, véranda, ravalement de façade important, réfection de carrelage,... ainsi que tous travaux portants sur des éléments liés aux ouvrages de base de la construction et ceux qui affectent la solidité du bâtiment.

Attention : Aucun critère d'esthétisme n'est retenu par la garantie décennale.

MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE DECENNALE

Pour activer cette garantie, le maître de l'ouvrage doit signaler au constructeur, pendant une durée de 10 ans à compter de la **réception des travaux**, les désordres qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui le rendent impropre à sa destination. **Ce signalement doit être notifié par écrit et par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier.**

A QUELLE CONDITION LE MAITRE DE L'OUVRAGE PEUT-IL METTRE EN ŒUVRE LA GARANTIE DECENNALE ?

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...).

DANS QUEL DELAI LES TRAVAUX DOIVENT-ILS ETRE EXECUTES ?

Les travaux doivent être exécutés dans le délai prévu (10 ans). Le maître d'ouvrage peut saisir le tribunal de grande instance pour demander l'exécution.

LA GARANTIE DECENNALE, UNE GARANTIE D'ORDRE PUBLIC

La garantie décennale est d'ordre public, toute clause d'un contrat ayant pour objet d'exclure la garantie décennale est nulle.

QUELQUES PRECISIONS

En l'absence de réception des travaux ?

La réception des travaux marque le point de départ de la garantie décennale. A contrario, la responsabilité décennale ne peut être retenue sans réception des travaux (Cass. 3ème civ. 27 février 2013 n° 12-12.148).

Attention : la réception peut être considérée comme tacite, si à défaut de procès-verbal contradictoire de réception, le demandeur démontre sa volonté dépourvue d'équivoque d'accepter les travaux (CA Rennes 4 juillet 2013 n°10/02782).

À défaut d'une quelconque réception, la responsabilité du constructeur pourra être engagée sur le terrain de la responsabilité contractuelle de droit commun (CA Paris 19 janvier 2005 n° 2002/18460).

En cas de réception assortie de réserves ?

La réception des travaux visant à lever lesdites réserves constitue le point de départ des garanties relatives à ces travaux.

Il faut aussi tenir compte, en cas de travaux successifs visant à lever ces réserves, de chacune des nouvelles réceptions (Cass. 3ème civ. 2 mars 2011 n° 10-15.211).

ATTESTATIONS D'ASSURANCE DÉCENNALE : AU 1ER JUILLET 2016, ELLES DEVRONT ÊTRE JOINTES AUX DEVIS ET FACTURES

Au 1er juillet 2016, les entreprises soumises à assurance décennale obligatoire devront joindre l'attestation d'assurance décennale aux devis et factures mais également aux actes de vente qui interviennent dans les dix ans de la réception.

[L'article L. 243-2 du Code des assurances](#) a été modifié pour préciser que les personnes soumises à assurance décennale doivent justifier qu'elles ont satisfait à cette obligation en joignant une attestation d'assurance aux devis et factures.

[L'arrêté du 5 janvier 2016](#) a instauré un modèle qui s'appliquera aux attestations émises après le 1er juillet 2016 et pour des opérations de construction dont la date d'ouverture de chantier est postérieure au 1er juillet 2016.

L'attestation comportera des « mentions minimales » édictées par arrêté, au nombre desquelles figurent notamment :

- l'identification du ou des assurés,
- le numéro du contrat,
- sa période de validité,
- sa date d'établissement.

L'attestation signée par un courtier n'est pas légale, sauf s'il justifie d'un mandat exprès de l'assureur.

Rappelons qu'au même titre que tous les corps de métier du bâtiment et de la construction, l'électricien doit souscrire à une assurance responsabilité civile décennale avant l'ouverture des chantiers.

Les activités couvertes par la garantie décennale électricité sont :

- La mise en place des réseaux de distribution du courant électrique.
- L'installation de réseaux destinés aux chauffages électriques.
- L'installation de VMC.
- L'installation d'équipements de protection (variation de tension, foudre).

Les travaux connexes suivants sont également pris en compte :

- Réalisation de tranchées, trous, saignées dans les murs et raccords.
- Pose de chapes de protection des installations, notamment pour le chauffage.

Les ouvrages exclus du champ d'application de l'assurance construction sont mentionnés à l'article [L243-1-1 du Code des assurances](#).