

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Garantie décennale des constructeurs

Les constructeurs ont l'obligation de souscrire une assurance de responsabilité civile décennale. Elle garantit la réparation des dommages qui apparaissent après la réception des travaux. Nous vous présentons les informations à connaître.

Qui doit souscrire la garantie décennale des constructeurs ?

Tout constructeur doit s'assurer : **la garantie décennale est obligatoire pour les constructeurs professionnels et les particuliers qui construisent pour eux-mêmes.**

Elle concerne les constructions nouvelles, les travaux d'extension et de rénovation d'un bâtiment existant.

Le constructeur professionnel peut être un entrepreneur, un promoteur, un lotisseur, un maître d'œuvre, un architecte, un technicien, un bureau d'étude, un ingénieur-conseil, un artisan, un auto-entrepreneur.

Il est lié au maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage.

Les **constructeurs étrangers** doivent justifier que leur garantie couvre la responsabilité décennale selon la loi française, pour les contrats exécutés en France.

Les **sous-traitants sont exclus du champ d'application de la garantie décennale**, car ils n'ont pas de lien direct avec le maître d'ouvrage. Ils sont cependant responsables des obligations sur lesquelles ils se sont engagés envers le constructeur.

Attention

Le maître d'ouvrage a l'obligation de souscrire une. Elle permet de rembourser ou d'exécuter des réparations couvertes par la garantie décennale sans rechercher les responsabilités de chacun.

Quels sont les dommages couverts par la garantie décennale des constructeurs ?

La garantie décennale s'applique uniquement aux travaux ayant fait l'objet d'une ouverture de chantier pendant la période de validité du contrat.

Elle est **souscrite avant le démarrage des travaux**.

L'assurance couvre les **malfaçons** qui n'étaient pas décelables lors de la réception des travaux.

Le professionnel engage sa **responsabilité à l'égard du maître d'ouvrage et des propriétaires successifs** du bien.

Il est responsable des **désordres qui affectent la solidité de l'ouvrage** et le rendent inhabitable ou impropre à l'usage auquel il est destiné.

Il est responsable des malfaçons qui compromettent la **solidité des éléments d'équipement indissociables des ouvrages** de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert.

Seuls les travaux déclarés dans le contrat d'assurance du constructeur sont couverts.

L'assurance décennale des constructeurs couvre les dommages touchant les éléments suivants :

Ouvrages de fondation et d'ossature

Ouvrages de viabilité (réseaux, assainissement)

Voirie (chemin d'accès)

Ouvrage avec fondations (véranda, terrasse, piscine enterrée...)

Éléments d'équipement indissociables du bâtiment (canalisation, plafond, plancher, chauffage central, huisseries, installation électrique encastrée...)

Quand le constructeur doit-il remettre l'attestation d'assurance décennale au maître d'ouvrage ?

Avant l'ouverture du chantier, le professionnel a l'obligation de remettre au maître d'ouvrage une attestation d'assurance de responsabilité civile décennale.

- Responsabilité décennale : modèle d'attestation d'assurance (contrat individuel)

En cas de vente d'un logement dans les **10 ans** suivant sa construction, la mention de l'existence ou de l'absence des assurances obligatoires doit être annexée au contrat de vente.

Sur quelle période la garantie décennale des constructeurs s'applique-t-elle ?

La garantie décennale couvre les dommages survenus après la réception des travaux par le maître d'ouvrage pendant 10 ans.

Le délai démarre **le lendemain de la signature du procès-verbal de réception des travaux**

Attention

Une action en justice contre le constructeur ne peut pas être exercée plus de 10 ans après la réception des travaux.

Que se passe-t-il quand le constructeur ayant souscrit la garantie décennale dépose le bilan ?

La garantie décennale n'est pas affectée par le dépôt de bilan de l'assuré.

Elle peut être mobilisée par le maître d'ouvrage qui retrouve les coordonnées de l'assureur sur l'attestation d'assurance remise par le constructeur.

Il est également possible de connaître le nom de l'assureur en s'adressant au mandataire liquidateur chargé de la procédure collective ouverte à l'encontre du constructeur.

Quelle est la sanction en cas d'absence de garantie décennale ?

Tout constructeur qui ne souscrit pas une garantie décennale est puni de 6 mois d'emprisonnement et/ou d'une amende de 75 000 € .

Cette sanction ne s'applique pas à une personne physique qui construit un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son époux, ses descendants, ses descendants ou ceux de son époux.

Travaux

Formalités

[Déclaration d'ouverture de chantier](#)

[Affichage de l'autorisation d'urbanisme](#)

[Déclaration d'achèvement des travaux](#)

Assurance et garanties

[Assurance dommages-ouvrage](#)

[Garantie de livraison](#)

[Garanties après la réception des travaux](#)

[Garantie décennale](#)

Et aussi...

- [Assurance dommages-ouvrage](#)
- [Garanties après la réception des travaux](#)

Pour en savoir plus

- [Assurance construction](#)

Source : Assurance Banque Épargne Infoservice

Où s'informer ?

- [Agence départementale pour l'information sur le logement \(Adil\)](#)

• 0809 540 550 DGCCRF – RéponseConso

Vous rencontrez une difficulté suite à un achat ? Vous avez une interrogation sur un point de droit avant d'acheter ou commander ?

Vous pouvez obtenir une réponse par un agent de la DGCCRF en appelant le **0809 540 550**.

Horaires d'ouverture du service :

Lundi et mardi : de 8h30 à 12h30 et de 13h15 à 17h15

Mercredi : de 13h15 à 17h15

Jeudi : de 8h30 à 12h30

Vendredi : de 8h30 à 16h

Numéro non surtaxé

Services en ligne

- [Responsabilité décennale : modèle d'attestation d'assurance \(contrat individuel\)](#)

Modèle de document

- [Responsabilité décennale : modèle d'attestation d'assurance \(contrat collectif\)](#)

Modèle de document

- [Faire jouer la garantie décennale lorsque le constructeur n'existe plus](#)

Modèle de document

**Textes de
référence**

- Code civil : article 1792
Responsabilité du constructeur en cas de dommages
- Code civil : article 1792-4-1
Garantie décennale
- Code civil : article 1792-6
Garantie de parfait achèvement
- Code des assurances : articles L241-1 et L241-2
Assurance de responsabilité décennale
- Code des assurances : article L243-3
Sanction
- Code des assurances : articles L242-1 et L242-2
Assurance dommage ouvrage
- Code des assurances : articles R243-1 à R243-3
Assurance des travaux du bâtiment
- Code des assurances : article L243-2
Attestation d'assurance
- Code des assurances : articles A243-1 à A243-5 et leurs annexes
Modèle d'attestation d'assurance
- Loi n°96-603 du 5 juillet 1996 : article 22-2
Mention de l'assurance professionnelle obligatoire

