

## Particuliers

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

### Garanties après la réception des travaux

Vous avez fait effectuer des travaux dans votre logement. Vous constatez des défauts ? Sachez que, même après la réception des travaux, vous pouvez faire jouer des garanties à l'encontre du constructeur de l'ouvrage. Ces garanties sont au nombre de 3 : garantie de parfait achèvement (GPA), garantie de bon fonctionnement et garantie décennale. Le point de départ commun de ces 3 garanties est la date de réception des travaux. Nous faisons un point sur leurs mises en œuvre.

#### Comment identifier le constructeur de l'ouvrage ?

Le constructeur peut être :

Architecte, Entrepreneur, Technicien ou Contrôleur technique

Promoteur immobilier

Vendeur d'immeuble à construire ou à rénover

Constructeur de maisons individuelles

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

Fabriquant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement

Tout constructeur à qui est confié la construction d'un ouvrage neuf ou sur un bâtiment existant (bâtiment divers, logement, travaux de génie civil...) engage sa responsabilité. Elle s'applique sauf si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause exceptionnelle (force majeure, fait d'un tiers ou faute du maître d'ouvrage).

Le constructeur est responsable **selon la garantie mise en œuvre**

#### Comment bénéficier de la garantie de parfait achèvement (GPA) ?

Pendant **l'année suivant la réception des travaux**, vous bénéficiez d'une garantie de parfait achèvement (GPA).

Elle impose à l'**entrepreneur** de réparer pendant cette période tous les désordres signalés, au procès-verbal de réception des travaux, ou lors d'une notification ultérieure.

Vous devez écrire à l'entrepreneur en lettre RAR pour lui demander d'effectuer les réparations dans un délai que vous lui fixez.

Si l'entreprise n'intervient pas, vous pouvez faire une tentative de médiation.

Si les réparations n'interviennent pas dans le délai fixé, vous pouvez saisir le tribunal judiciaire dans l'année couverte par la garantie de parfait achèvement.

#### Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire

#### Attention

L'usure normale ne permet pas de faire jouer la garantie de parfait achèvement.

#### Comment bénéficier de la garantie de bon fonctionnement ?

La durée de la garantie de bon fonctionnement est de 2 ans suivant la **réception des travaux**. Elle peut être allongée si le contrat le prévoit.

Cette garantie impose au **constructeur** de réparer ou remplacer les éléments d'équipement défectueux et ne s'applique qu'aux désordres non apparents à la réception des travaux.

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

Pour faire jouer cette garantie, vous devez sans attendre adresser une lettre RAR au constructeur concerné. Vous lui indiquez les défauts. Vous lui demandez d'intervenir à ses frais dans un délai que vous lui fixez.

Si l'entreprise n'intervient pas, vous pouvez faire une tentative de médiation.

Si les réparations n'interviennent pas dans le délai fixé, vous pouvez saisir le tribunal judiciaire.

#### Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire

#### Comment bénéficier de la garantie décennale ?

Pendant **les 10 ans après la réception** des travaux, vous bénéficiez de la garantie décennale.

Elle impose au **constructeur** de réparer les dommages qui n'étaient pas décelables lors de la réception des travaux. Cette garantie assure les dommages qui affectent la solidité des **éléments d'équipement indissociables** les uns des autres. Il s'agit des dommages qui compromettent la solidité du bâti ou qui le rendent inhabitable ou impropre à l'usage auquel il est destiné.

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...)

Pour faire jouer la garantie décennale, vous devez adresser une lettre RAR au constructeur concerné en lui décrivant les désordres.

Il doit les réparer à ses frais pendant les 10 ans couverts par la garantie.

Vous devez également signaler les désordres à votre assureur au titre de votre assurance construction dommages-ouvrage. Vous devrez lui envoyer une lettre RAR de mise en demeure pour obtenir une réparation de vos dommages.

#### À noter

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.

#### 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

#### Questions – Réponses

- Quel contrat passer avec une entreprise pour des travaux dans le logement ?

Toutes les questions réponses

#### Et aussi...

- Travaux

#### Pour en savoir plus

- Assurance construction

Source : Assurance Banque Épargne Infoservice

#### Où s'informer ?

- Pour une question concernant la réglementation sur les assurances :  
Assurance Banque Épargne Info Service
- Pour une question sur le logement :  
Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

- Pour une question concernant la fraude :  
**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

**Textes de  
référence**

- Code civil : article 1792  
Responsabilité du constructeur
- Code civil : article 1792-6  
Garantie de parfait achèvement
- Code civil : article 1792-3  
Garantie de bon fonctionnement
- Code civil : article 1792-2  
Garantie décennale
- Code civil : article 1792-1  
Constructeur de l'ouvrage
- Code civil : article 1831-1  
Promoteur immobilier
- Code civil : article 1646-1  
Vendeur d'un immeuble à construire
- Code de la construction et de l'habitation : article L125-2  
Contrôleur technique
- Code de la construction et de l'habitation : article L262-2  
Vendeur d'un immeuble à rénover
- Code de la construction et de l'habitation : articles L231-1 à L231-13  
Constructeur de maisons individuelles



AGGLOMÉRATION

*Luberon Monts de Vaucluse*

*Horaires : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00*

*Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavillon*

*Tél. : 04 90 78 82 30*