

## Déclaration préalable

### Garantie décennale en assurance construction

Mis à jour le 29 juillet 2016 par « direction de l'information légale et administrative »

L'assurance responsabilité professionnelle également appelée *garantie décennale* garantit la réparation des dommages qui se produisent après la réception des travaux (fin officielle du chantier), sans attendre une décision de justice.

#### Personnes concernées

Tout constructeur (entrepreneur, promoteur immobilier, lotisseur, maître d'ouvrage, architecte, technicien, bureau d'étude, ingénieur-conseil) impliqué dans la construction d'un ouvrage neuf ou existant, ou tout prestataire lié au maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage, est soumis à un régime de responsabilité décennale.

Le professionnel engage sa responsabilité **pendant 10 ans**, en cas de dommage, à l'égard du futur propriétaire (le maître d'ouvrage), mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs en cas de revente de l'ouvrage.

Cette obligation concerne également les professionnels du bâtiment étrangers, qui 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 (c'est-à-dire le client du prestataire) doit lui aussi souscrire une assurance de dommages (dite assurance "dommages-ouvrage"), qui 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.

Les sous-traitants sont exclus du champ d'application de la loi.

#### Dommages couverts

La responsabilité 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 ou d'un vice de sol.

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...).

Pour être valide, l'assurance doit avoir été souscrite **avant** le démarrage des travaux, car 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 garantie décennale ne doit pas être confondue avec :

- la **garantie biennale** qui impose à l'entrepreneur de réparer ou remplacer, pendant une durée minimale de 2 ans après la réception, tout élément d'équipement qui ne fonctionne pas correctement,
- la **garantie de parfait achèvement** qui impose à l'entrepreneur de réparer tous les désordres (vices cachés et défaut de conformité) signalés au cours de l'année qui suit la réception des travaux, quelles que soient leur importance et leur nature.

## Attestation d'assurance obligatoire

Avant l'ouverture du chantier, le professionnel doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale (RCD) qu'il a souscrit pour couvrir la garantie décennale :

- soit le modèle de l'attestation d'assurance (contrat individuel) (particuliers)
- soit le modèle de l'attestation d'assurance (contrat collectif) (particuliers)

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, l'attestation d'assurance doit être annexée au contrat de vente, 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.

## **Durée de la garantie**

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

Le délai démarre lors de la signature de la réception des travaux, acte contradictoire par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves.

## **Mise en ½uvre de la garantie**

La mise en ½uvre 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 sa destination, 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...).

## **Franchise**

Le constructeur conserve à sa charge une franchise (partie de l'indemnité).

Cette franchise n'est pas opposable aux bénéficiaires (propriétaire du logement) des indemnités.

## Services et formulaires en ligne

- **Responsabilité décennale : modèle d'attestation d'assurance (contrat individuel)**  
- Lettre type
- **Responsabilité décennale : modèle d'attestation d'assurance (contrat collectif)**  
- Lettre type
- **Faire jouer la garantie décennale lorsque le constructeur n'existe plus**  
- Lettre type

## Voir aussi...

- **Garanties après la réception des travaux (particuliers)**

## Références

- Code civil : article 1792 - Responsabilité du constructeur en cas de dommages
- Code civil : article 1792-4-1 - Garantie décennale
- Code civil : article 1792-3 - Garantie biennale
- Code civil : article 1792-6 - Garantie de parfait achèvement
- Code des assurances : articles L242-1 et L242-2 - Assurance des travaux de construction
- Code des assurances : articles A243-1 à A243-5, et leurs annexes - Modèle de l'attestation d'assurance
- Article 22-2 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 - Mention de l'assurance professionnelle obligatoire



***Mairie  
de Nargis***

*1, rue de la Mairie  
45210 Nargis  
02 38 26 03 04 [accueil@mairie-nargis.fr](mailto:accueil@mairie-nargis.fr)*

---

**Source URL:** <http://www.mairie-nargis.com/vie-pratique/urbanisme/declaration-prealable?publication=F2034>