L’assurance garantie de parfait achèvement

Description

L’assurance garantie de parfait achèvement est au cœur de la relation contractuelle établie entre le constructeur et le maître d’ouvrage. Cette souscription épargne à ce dernier bon nombre de déconvenues. Il en reste que le contrat ne couvre pas tous les défauts de construction constatés à la réception des travaux. Certaines catégories de malfaçons ne sont pas concernées par la couverture. D’où la nécessité pour un auto-entrepreneur de cerner les contours de cette garantie avant de se lancer dans un projet immobilier d’envergure.

Assurance : demander mon devis

Assurance garantie de parfait achèvement : de quoi s’agit-il ?

De la même manière que la garantie décennale, la garantie de parfait achèvement **découle de la présomption de responsabilité des constructeurs.** Étant présumés responsables des ouvrages réalisés, les professionnels du bâtiment doivent souscrire une police adaptée pour se prémunir contre les désordres constatés à la réception des travaux.

L’assurance garantie de parfait achèvement **met l’accent sur la conformité du bâtiment avec les plans et le cahier des charges établis à l’ouverture du chantier.** Cette souscription servira donc à financer ou à rembourser les frais engagés pour procéder aux réparations réclamées par le maître d’œuvre. D’ailleurs, ce dernier peut tout à fait louer l’expertise d’un technicien qualifié pour prouver l’existence de ces vices.

Quelle différence entre garantie de parfait achèvement et assurance décennale ?

Ce type de contrat diffère de l’assurance décennale **par la nature des malfaçons visées.** En effet, cette seconde souscription concerne les défauts de construction pouvant menacer la solidité du bâtiment ou le rendant impropre à sa destination. En ce sens, la garantie décennale sera rarement mobilisée puisqu’elle ne s’applique

© 2023 LEGALPLACE SAS

qu'aux graves avaries.

Toujours est-il que la couverture octroyée par cette souscription sera valable pendant une dizaine d'années. Tout au long de ces dix ans, **les occupants de la bâtisse et les propriétaires seront à l'affût des malfaçons.** Ceux-ci peuvent toucher :

- Les murs porteurs ;
- La toiture ;
- Le revêtement de sol ;
- Le système de chauffage.

L'assurance garantie de parfait achèvement est-elle obligatoire ?

Souscrire une assurance garantie de parfait achèvement est une obligation prévue par l'Article 1792-6 du Code civil. Néanmoins, **jusqu'au 1er décembre 1991, les constructeurs pouvaient déjouer la réglementation mise en place.** Ils avaient effectivement la possibilité de réduire la durée de validité de cette garantie, sachant que la couverture n'est valable que pendant un à six mois à la réception des ouvrages. Constatant les écarts commis par les professionnels du bâtiment, les législateurs ont voté la loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990 qui a rendu incompressible la durée de validité de cette garantie.

Qui est concerné par cette assurance ?

L'assurance octroyant la garantie de parfait achèvement **concerne principalement le maître d'œuvre.** Elle exclut les techniciens ainsi que les entreprises chargées de l'étude du projet de construction. La responsabilité des géomètres et celle des architectes seront le plus souvent écartées. **Ils n'ont donc pas à se munir de cette police d'assurance**. Il en est de même pour le promoteur immobilier.

Notons que ceux qui disposent d'un contrat de sous-traitance **ne sont pas tenus de souscrire cette assurance** puisqu'ils sont légalement **responsables de la qualité des travaux auprès du loueur d'ouvrage**. Ce dernier peut se tourner vers les différents intervenants en cas de désordre ou de défaut de construction. Dans ces conditions, ces acteurs souscriront aussi une assurance afin d'anticiper cette éventualité.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Que couvre la garantie ?

La garantie de parfait achèvement couvre pratiquement :

- Tous les types de travaux ;
- Toutes les parties du bâtiment.

Elle concerne **les gros œuvres** comme les équipements dissociables de la bâtisse et même les accessoires décoratifs et ornementaux. Néanmoins, cette couverture s'applique de manière générale seulement pour :

- Les vices ou les travaux résultant du non-respect du contrat signé ;
- Les malfaçons identifiées au cours de la première année suivant la livraison des ouvrages.

À noter : même si en principe, la qualité de l'isolation phonique n'apparaît pas forcément sur le contrat de construction. Les problèmes de cet ordre relèvent également de l'assurance garantie de parfait achèvement. Pour demander réparation, le propriétaire devra cependant solliciter un expert qui confirmera que les nuisances sonores ne permettent pas d'occuper le bien dans les meilleures conditions.

De la même façon que pour la garantie décennale et biennale, **les désordres liés à l'usure normale des matériaux ainsi qu'aux faits du maître d'ouvrage ne seront pas pris en charge.** C'est justement pour étudier cet aspect que l'assureur peut décider de mandater un expert.

Comment fonctionne l'assurance garantie de parfait achèvement ?

Souscrire une assurance pour garantir le parfait achèvement des ouvrages est donc au cœur des métiers de la construction. Contrairement aux idées reçues, cette couverture **profite autant au futur propriétaire qu'au maître d'œuvre.** En l'absence d'une police adéquate, ce dernier supportera l'intégralité des frais engagés pour la réparation des désordres et des anomalies de construction. Pour jouir pleinement de la garantie, le professionnel doit cependant remplir certaines conditions.

Lancement

La garantie de parfait achèvement figure parmi les couvertures octroyées par

© 2023 LEGALPLACE SAS

l'assurance construction du maître d'œuvre. En principe, il doit **signer un nouveau contrat à l'ouverture de chaque nouveau chantier.** Le constructeur s'acquittera alors d'une unique prime qui permet de se prémunir contre pratiquement toutes les malfaçons constatées après la livraison des travaux conformément aux délais légaux prévus.

Toujours est-il que cette garantie entre uniquement en jeu à la livraison des travaux. En principe, **le maître d'ouvrage ne pourra donc pas la mettre en œuvre avant ce moment fatidique.** Si un accident survient avant l'achèvement des ouvrages, le constructeur aura la possibilité de mobiliser son assurance RC pro. Pour recevoir une quelconque indemnisation, il faudra toutefois prouver que cet événement n'est pas le fruit d'une faute professionnelle ou d'un non-respect des normes de sécurité.

Durée de la garantie

L'assurance garantie de parfait achèvement est **valable pendant un an à compter de la date de réception des travaux.** Pendant une année, le maître d'ouvrage peut à tout moment solliciter le maître d'œuvre pour remédier à une quelconque malfaçon. Dans ce cas de figure, la durée de validité de la couverture peut éventuellement être rallongée pour s'assurer que ces aménagements sont bien effectués.

Bon à savoir : la réception des travaux donne lieu à la rédaction d'un procès-verbal. Par ce document, le propriétaire atteste que les ouvrages ont été exécutés conformément à ses attentes. Si les deux parties ne produisent pas ce document, les juridictions compétentes considéreront qu'aucun désordre n'a été constaté à la livraison du chantier.

Mise en œuvre

Cette garantie **peut être mise en œuvre de deux façons différentes.** À la livraison des travaux, les désordres apparents peuvent faire l'objet de réserves qui apparaîtront sur le procès-verbal de réception de chantier. Dès lors, le maître d'œuvre doit se tourner vers son assureur pour obtenir les fonds nécessaires à la réparation de ces défauts de construction.

Pendant l'année qui suit la réception des travaux, le maître d'ouvrage a aussi la possibilité de notifier le constructeur sur d'autres malfaçons. Pour cela, il doit adresser une lettre recommandée au professionnel décrivant les ouvrages mal exécutés. Ce dernier pourra alors contacter son assureur pour se faire indemniser.

Soulignons que **la mise en œuvre de cette garantie peut déboucher sur un litige.**

© 2023 LEGALPLACE SAS

Dans le cas où le constructeur ne reconnaîtrait pas ses responsabilités vis-à-vis des malfaçons déclarées, le principal concerné peut porter l'affaire devant les tribunaux. Le juge appréciera alors les arguments des deux parties avant de trancher sur la question.

Quelle garantie pour les désordres faisant l'objet de réserves après la réception des travaux ?

Les maîtres d'ouvrage profitent de huit jours supplémentaires après la réception des travaux pour émettre leurs réserves. Les désordres constatés entreront ainsi dans le cadre de la garantie de parfait achèvement. Après ce délai, **seuls les dommages non apparents seront toujours couverts par cette assurance.** Les malfaçons apparentes ne seront plus du ressort du constructeur et de son assureur.

Pour les désordres apparents qui ne dépendent plus de la garantie de parfait achèvement, il convient de rappeler que les constructeurs sont aussi tenus de souscrire une assurance biennale. Celle-ci garantit le bon fonctionnement des équipements qui ne sont pas directement rattachés aux gros œuvres. Dans ce contexte, une chaudière mal montée restera sous la responsabilité du maître d'œuvre. Il devra procéder aux réparations nécessaires et financer ou se faire rembourser les frais engagés à l'aide de la police souscrite. Dans tous les cas, le propriétaire pourra lui imposer un délai pour réparer ces malfaçons en tenant compte de l'ampleur du désordre.

Quelle garantie pour les désordres faisant l'objet de réserves lors de la réception des travaux ?

Les malfaçons faisant l'objet de réserves à la réception du chantier **relèvent de plein droit à la garantie de parfait achèvement**. Dès lors que les ouvrages relevés ne sont pas conformes au cahier des charges établi par les deux parties, le constructeur est tenu de refaire quelques travaux pour y remédier. Le montant versé par l'assureur servira alors à rembourser les frais engagés ou à financer ces réparations.

FAQ

Combien coûte une assurance garantie de parfait achèvement pour

© 2023 LEGALPLACE SAS

le constructeur ?

Le montant de la prime d’assurance dépend de nombreux facteurs dont :

- La nature et l’ampleur du chantier ;
- Le profil du maître d’œuvre ;
- Les techniques de construction employées.

À ce titre, les compagnies d’assurance fixent librement la somme que les professionnels du bâtiment doivent débourser.

Comment dénicher la meilleure assurance garantie de parfait achèvement ?

Le marché des assurances est un secteur très concurrentiel impliquant d’innombrables acteurs. En plus des assureurs, les professionnels peuvent se tourner vers les courtiers spécialisés. Il leur est également possible d’employer un comparateur en ligne afin d’identifier les meilleures offres du moment en quelques clics.

Comment s’assurer que le constructeur a bien souscrit cette assurance ?

Les professionnels de la construction mentionnent déjà sur leurs devis et factures les assurances qu’ils ont souscrites. Avant la signature du contrat définitif, les maîtres d’ouvrages ont tout intérêt à demander les attestations émanant de leurs assureurs. Les informations fournies par ces documents épargneront aux futurs propriétaires toute mauvaise surprise à ce sujet.

© 2023 LEGALPLACE SAS