Le fonctionnement de la garantie décennale en assurance construction

Description

Le fonctionnement de la garantie décennale octroyée par l'assurance construction suscite naturellement la curiosité des auto-entrepreneurs et des particuliers. Que ces derniers accèdent à la propriété en bâtissant ou en acquérant un bien immobilier, ils peuvent être amenés à faire jouer cette [assurance](#). Étant donné les dépenses engagées pour la construction, la rénovation ou l'achat d'une maison, les propriétaires ont tout intérêt à solliciter un professionnel apte à leur accorder cette garantie. Mais encore faut-il savoir si cette précaution les obligera à s'atteler à de longues recherches avant de se lancer dans leurs projets.

[Assurance décennale : demander mon devis](#)

La garantie décennale est-elle obligatoire en assurance construction ?

La garantie décennale constitue une couverture **obligatoire pour tous les projets de construction et de rénovation touchant les éléments structurels d'une bâtisse**. Elle permet à pratiquement toutes les parties prenantes de se prémunir contre les malfaçons. Si des vices cachés sont ainsi identifiés dans les dix ans suivant l'achèvement des travaux, le souscripteur recevra les fonds nécessaires pour procéder aux réparations de mise.

Autrement dit, **ce sont les propriétaires qui profiteront pleinement de cette police d'assurance**. Néanmoins, les principaux concernés ne recevront pas une somme d'argent. Le montant versé par l'assureur servira à financer les ouvrages nécessaires pour remédier aux malfaçons. Dans la pratique, le fonctionnement de l'assurance construction et donc de la garantie décennale est bien plus complexe.

Qui est concerné par l'assurance ?

Cette garantie est le fruit de la responsabilité décennale des professionnels du bâtiment. À ce titre, elle concerne **pratiquement tous les acteurs du secteur** du [BTP](#) tels que les :

- Constructeurs ;
- Architectes ;
- Promoteurs immobiliers.

Dans ces conditions, cette souscription est **obligatoire pour tous les professionnels chargés :**

- De l'étude ou de l'encadrement du chantier ;
- Des gros œuvres ;
- Des travaux de finitions ;
- De la vente de la bâtisse.

Naturellement, ils sont responsables de plein droit des défauts de conception ou de construction de la bâtisse. Cette présomption de responsabilité n'a été pleinement reconnue qu'au lendemain de l'adoption de la loi Spinetta. Ce texte clé en matière d'assurance construction octroie une **meilleure protection aux maîtres d'ouvrage et aux futurs propriétaires**. C'est dans ce contexte que la garantie décennale a vu le jour.

En reposant sur ce principe, on pourrait penser que cette obligation s'étend également aux sous-traitants. Seulement, la loi ne prévoit pas un tel dispositif dans la mesure où cette entité n'est pas liée contractuellement au maître d'ouvrage. Il en reste qu'il est **soumis à un lien de subordination envers l'entrepreneur** ou l'entreprise de construction. En cas de sinistre, l'assureur du maître d'œuvre sollicitera donc celui du sous-traitant. Et ce dernier doit alors prévoir un contrat d'assurance adaptée.

Toujours est-il que le défaut d'assurance constitue un grave **délit passible de 75 000 euros d'amende et de peine d'emprisonnement sous certaines conditions**. Toutefois, en suivant la procédure prévue lors de l'ouverture du chantier ou à l'occasion d'une transaction immobilière, le principal concerné peut s'épargner cette situation. Les constructeurs ainsi que les promoteurs immobiliers sont effectivement tenus de fournir une attestation de garantie décennale. Celle-ci évitera aux futurs propriétaires toute mauvaise surprise pouvant finalement le léser.

Cependant, il est bon de noter qu'une **assurance construction prévoit une double couverture** octroyée par :

- L'assurance décennale professionnelle du maître d'œuvre ou du vendeur du bien ;
- L'assurance dommages-ouvrage du maître d'ouvrage.

Ce système a surtout été **mis en place afin d'accélérer la mise en œuvre des travaux de réparation**. En cas de besoin, l'assurance dommages-ouvrage du propriétaire sert à préfinancer les réaménagements nécessaires. L'assureur ayant octroyé cette couverture se fera rembourser par l'assureur du maître d'œuvre. Ce dispositif épargne aux occupants du bien plusieurs mois d'attente avant que les malfaçons ne soient finalement réparées. Rappelons qu'avant de procéder à une quelconque indemnisation la compagnie d'assurance vérifie si les défauts de construction identifiés sont bien couverts. Cette vérification vise à déterminer la responsabilité des occupants de la bâtisse.

Que couvre la garantie décennale en assurance construction ?

La garantie décennale en assurance construction **couvre toutes les malfaçons qui compromettent la solidité du bâtiment ou qui le rendent impropre à sa destination**. Dans ces conditions, l'étendue de la couverture est assez large puisqu'elle concerne aussi bien les problèmes d'étanchéité que certains aspects architecturaux non conformes aux plans établis au préalable. Si les textes législatifs ne livrent que peu de précisions concernant la nature des défauts de construction, ceux-ci n'indiquent pas non plus le montant maximal de l'indemnisation. La souscription permet ainsi aussi bien de se prémunir contre les dégâts mineurs que les dommages structurels majeurs.

Néanmoins, la réglementation prévoit également **quelques exclusions dont principalement les dégâts imputés à des causes « étrangères »**. Ce sont tous les vices causés par des événements de force majeure ayant donc un caractère insurmontable, imprévisible ou irrésistible. Il en est de même pour les dommages causés par un tiers ou par le maître d'ouvrage lui-même. Pour ce dernier cas de figure, il est surtout courant que les propriétaires constatant des travaux « mal réalisés » décident de solliciter des artisans pour y remédier. Dans ce cas de figure, la garantie décennale du constructeur d'origine ne pourra plus être mobilisée en cas de malfaçons.

Certains ouvrages **n'obligent pas non plus les professionnels à souscrire une assurance adaptée**. Parmi ceux-ci, on peut citer les travaux impliquants :

- Les équipements de voiries et les rues piétonnes ;
- Les infrastructures liées au transport et au stationnement ;
- Les canalisations ;

- Certaines catégories d'équipements sportifs ;
- Les réseaux de télécommunication.

Dans quel cas est-il obligatoire de la mentionner sur les devis et factures ?

Octroyer une garantie décennale est une obligation pour la plupart des professionnels de la construction. Plusieurs dispositifs ont alors été mis en place **pour s'assurer qu'ils honorent leurs engagements**. La [Loi n°96-603 du 5 juillet 1996](#) les oblige également à fournir les informations sur leur assurance construction sur leurs devis ou leurs factures.

Ces documents doivent ainsi indiquer :

- La nature des assurances professionnelles souscrites ;
- Les coordonnées de l'assureur ;
- La zone géographique où la couverture est applicable.

Cette obligation pèse sur **tous les corps de métiers devant souscrire une assurance décennale**. À ce titre, cette mesure concerne aussi bien les constructeurs au sens large que les promoteurs immobiliers ou encore les architectes et les géomètres. Il convient de souligner qu'il n'y a aucune distinction par rapport à la [forme juridique](#) choisie par l'artisan.

Bon à savoir : dans ce contexte, les [micro-entrepreneurs](#) sont concernés de la même manière que les entrepreneurs.

Quand doit-on souscrire la garantie décennale en assurance construction ?

Les professionnels doivent souscrire une garantie décennale pour leur clientèle **avant la date d'ouverture du chantier (DOC)**. En agissant de la sorte, ils parviennent à se prémunir contre les mauvaises surprises en augmentant les chances de décrocher un contrat avantageux. Les compagnies spécialisées peuvent effectivement refuser une demande d'assurance.

Régler cette formalité au cours des travaux ne permet pas à l'intervenant de bénéficier pleinement de la couverture. En pareil cas, l'artisan ou **l'entreprise concernée est pleinement responsable des vices cachés**. Étant donné que les dépenses

engagées pour effectuer les réparations sont assez élevées, une telle situation peut conduire à une faillite.

Habituellement, les professionnels choisissent un assureur avant même de débiter leurs activités. Ils seront par la suite amenés à **multiplier les contrats d'assurances décennales auprès de cette compagnie au fil des années**. Bien entendu, ils peuvent mettre en concurrence l'offre de plusieurs établissements afin d'élargir la couverture tout en minimisant le coût de la prime.

Comment souscrire le contrat d'assurance ?

Les professionnels de la construction peuvent souscrire une assurance construction octroyant la garantie décennale de différentes façons. Comme cité précédemment, la plupart d'entre eux choisissent leurs assureurs et **négoient le contrat avant même de débiter leurs activités**. Toutefois, ils peuvent également se tourner vers les courtiers spécialisés ou bien employer des comparateurs en ligne. Ces outils rencontrent un succès croissant en raison de leur praticité. En l'utilisant, le principal concerné aura à fournir un certain nombre d'informations sur ses besoins pour ensuite dénicher l'offre la plus adaptée. Cette solution épargne aux futurs assurés énormément de temps.

Malgré tout, souscrire un contrat de ce type n'est pas donné à tous les acteurs du secteur du BTP. La loi oblige les assureurs à vérifier certains aspects de l'activité du demandeur. Il est tenu de justifier des qualifications nécessaires pour remplir son office. En ce sens, les professionnels concernés doivent **au moins posséder un diplôme équivalent au CAP ou posséder trois ans d'expérience dans son domaine d'intervention**. Il faut que ces expériences aient été acquises en tant que salarié ou [travailleur indépendant](#) en France ou dans un État membre de l'Union européenne.

Quoi qu'il en soit, avant de passer à la signature du contrat et à la négociation de ses termes, les principaux concernés rempliront un formulaire de demande. Cette pièce livrera les **informations essentielles sur leurs activités** y compris :

- La date de [création de l'entreprise](#) ou de la micro-entreprise ;
- Le chiffre d'affaires ;
- La taille du personnel.

Le dirigeant de l'entreprise ou l'entrepreneur sera également amené à **fournir son CV pour que la société d'assurance puisse retracer son parcours professionnel**. Tout cela permettra à l'assureur d'évaluer les risques de malfaçons et par la même

occasion de déterminer le montant de la prime.

En matière d'assurance construction octroyant la garantie décennale, il est tout aussi important de savoir que toutes les sociétés ne sont pas logées à la même enseigne. À chaque activité correspond une **catégorie d'assurance précise**. L'assureur devra donc diriger le professionnel vers le contrat en adéquation avec les prestations qu'il propose.

Les compagnies d'assurance emploient un **système de référence partagé leur permettant de désigner une activité quelconque**. Les techniques de construction novatrices peuvent également nécessiter une solution de prévoyance spécifique.

Bon à savoir : la couverture ne sera habituellement valable que dans une zone géographique précise. C'est une des raisons qui contraint certains acteurs français à changer d'assureur lorsqu'ils doivent se charger d'un projet de construction en dehors du territoire national.

Comment obtenir l'attestation d'assurance obligatoire ?

Les constructeurs doivent nécessairement **prouver qu'ils ont bien souscrit un contrat octroyant la garantie décennale à leur clientèle**. Cela se matérialise par la présentation d'une attestation d'assurance obligatoire. Les maîtres d'ouvrage recevront ainsi ce document avant le début des travaux en même temps que le devis ou la facture pro forma.

L'attestation indique :

- La durée de validité du contrat ;
- Les activités couvertes par la garantie ;
- Les coordonnées et l'identité de l'assureur ;
- La zone géographique où la couverture est valide.

Cette mesure obligeant les professionnels à présenter cette pièce a été renforcée par la loi Macron votée en 2016. Ce texte prévoit surtout **plus de transparence à l'égard des parties bénéficiant des garanties offertes par les produits d'assurance**. En ce sens, cette attestation accompagnera systématiquement les devis et les factures.

Le professionnel recevra quant à lui **l'attestation d'assurance obligatoire dès la signature du contrat**. L'assureur le remettra dans les meilleurs délais. À l'heure où la dématérialisation touche tous les secteurs, quelques structures livrent des documents

dématérialisés à l'aide d'une application mobile dédiée, ce qui facilite le démarrage d'un chantier dans la majorité des cas.

Les assureurs continuent également de **développer leurs services pour mieux répondre aux besoins des constructeurs**. Ces derniers peuvent ainsi adresser leurs devis à la compagnie d'assurance pour vérifier que les travaux sont bien couverts par un contrat négocié au préalable. Le cas échéant, elle proposera une formule adaptée qui leur permettra de conserver leur clientèle.

Quelle est la durée de validité d'une garantie décennale en assurance construction ?

Comme son appellation le suggère, la garantie décennale accordée par l'assurance construction est **valide pendant dix ans**. Ces années commencent à partir de la date de réception des ouvrages. Contrairement aux idées reçues, ce moment ne correspond pas forcément à la date d'achèvement des travaux. En effet, cette « réception » se matérialise par la rédaction d'un procès-verbal de fin de chantier ou d'un autre document. Le constructeur ainsi que le maître d'ouvrage devront signer cette pièce pour que la garantie puisse être enfin valide.

Soulignons que **les autres obligations des constructeurs en matière d'assurance peuvent prêter à confusion** concernant la durée de validité de l'assurance décennale. Les professionnels du bâtiment sont également liés à leurs clients par une responsabilité :

- De parfait achèvement ;
- Biennale.

Ces responsabilités généralement couvertes par un unique contrat d'assurance prévoient deux garanties distinctes. Celle garantissant le **parfait achèvement des travaux peut être mobilisée durant la première année suivant la réception des travaux**. Cette couverture sert à financer les aménagements nécessaires pour que la bâtisse soit conforme aux plans convenus avant l'ouverture du chantier. La formule couvre ainsi tous les types de travaux allant de ceux qui touchent à l'architecture du bâtiment à des ouvrages mineurs destinés à prévenir des dommages encore plus graves.

En revanche, la garantie biennale concerne les équipements qui peuvent être dissociés du bâti. Les propriétaires peuvent donc la mettre en œuvre pour remédier par exemple à une installation défectueuse ou à une chaudière mal raccordée. La

couverture sert également à rafraîchir la peinture en cas de besoin ou à remettre en place la moquette ou des portes mal posées. Elle sera **valide pendant deux ans à partir de la livraison du chantier**.

Bon nombre de personnes croient à tort que ces couvertures découlent de la garantie décennale. Bien entendu, il n'en est rien. Néanmoins, **à partir de la troisième année après la livraison du chantier**, le bénéficiaire ne pourra plus solliciter l'assureur du constructeur que pour la réparation des dommages menaçant la solidité de la structure ou la rendant impropre à sa destination.

Il faut savoir que de la même manière que la garantie décennale de l'assurance construction, les [garanties de parfait achèvement](#) et biennale ne pourront être invoquées si les dommages repérés résultent :

- De causes extérieures au constructeur ;
- De l'usure normale du bien ou des équipements concernés ;
- Des erreurs ou des fautes commises par le maître d'ouvrage ou les occupants du bâtiment.

Bon à savoir : dans le cas où la cause de ces dommages resterait obscure, l'assureur dépêchera sur place un expert. Les observations de ce spécialiste permettent de déterminer si la réparation des dégâts subis entre dans le champ d'application de l'assurance.

Que se passe-t-il en cas de dépôt de bilan du constructeur ayant souscrit la garantie décennale en assurance construction ?

La durée de validité de la garantie décennale prévue par l'assurance construction expose les propriétaires à un risque supplémentaire. Pendant les dix années au cours desquelles la couverture peut être saisie, **la société chargée de la réalisation des travaux peut tout à fait déclarer faillite** et [déposer le bilan](#).

Heureusement, les législateurs ont tout mis en place afin de protéger les maîtres d'ouvrage d'une telle situation. À cet effet, le Code des assurances prévoit le versement d'une prime unique à la souscription de l'offre. En conséquence, la garantie restera valable pendant ces 10 ans, **quel que soit le devenir du maître d'œuvre**.

Malgré ces dispositions avantageuses, les principaux concernés ont tout intérêt à procéder à des vérifications dès la réception de l'attestation d'assurance obligatoire.

Celle-ci fournit les coordonnées de l'assureur. Les intéressés peuvent donc **contacter l'établissement chargé de vérifier qu'un contrat en bonne et due forme a été signé**. En l'absence d'une garantie décennale, les propriétaires peuvent porter l'affaire devant les tribunaux pour avoir gain de cause. Une procédure qui demandera du temps.

FAQ

Pourquoi l'assurance décennale a-t-elle lieu d'être ?

L'assurance décennale protège les futurs propriétaires des vices cachés :

- D'une bâtisse en cours de construction ou de rénovation ;
- D'un bien immobilier récemment acquis.

Elle concerne uniquement les dommages menaçant la solidité de la structure ou la rendant insalubre. Pendant 10 ans suivant la réception des travaux, cette formule garantit au maître d'ouvrage la jouissance du bien.

Comment mettre en œuvre la garantie décennale ?

Pour faire jouer la garantie décennale, le propriétaire doit adresser une lettre recommandée avec accusé de réception au maître d'œuvre. Celle-ci exposera les vices identifiés par le principal concerné. Il incombe alors au constructeur de solliciter son assureur. En cas de besoin, ce dernier contactera ensuite l'assureur du particulier en vue de mobiliser l'assurance dommages-ouvrage.

À quoi sert l'assurance dommages-ouvrage ?

L'assurance dommages-ouvrage concerne le maître d'ouvrage. Cette formule sert principalement à préfinancer la garantie décennale si elle est mobilisée. En effet, l'octroi d'une indemnisation ne sera habituellement décidé qu'après plusieurs mois d'enquête. Des mois durant lesquels le principal concerné peut vivre dans une habitation en piteux état.