

# VOTRE GARANTIE DÉCENNALE



Les bonnes mesures  
**pour protéger votre responsabilité.**



# SOMMAIRE

## → LA GARANTIE DÉCENNALE EN CLAIR

- Principe et application de la garantie décennale ..... Page 4
- Dommages concernés par la garantie décennale ..... Page 5
- Les autres garanties associées à la garantie décennale ..... Page 6
- Les ouvrages non soumis à l'obligation d'assurance ..... Page 8
- La garantie des sous-traitants ..... Page 9
- L'assurance Dommages ouvrage pour les particuliers ..... Page 9
- Une offre MAAF en partenariat avec la CAPEB ..... Page 10
- Lexique des termes utilisés ..... Page 11

## GARANTIE DÉCENNALE



## → Les bonnes mesures pour protéger votre responsabilité.

Le régime de l'assurance construction est régi par la loi Spinetta. La loi a institué une responsabilité de plein droit du constructeur envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage pour tous les dommages de nature décennale qui apparaissent après réception de l'ouvrage pendant un délai de 10 ans.

Le constructeur doit être obligatoirement couvert par une police de responsabilité civile décennale, au moment de l'ouverture du chantier. L'assurance obligatoire s'applique pour les travaux exécutés en France.

MAAF PRO propose aux Artisans du Bâtiment, des solutions adaptées permettant de satisfaire à cette obligation d'assurance décennale.

Ce document vous permettra de compléter votre information sur ce sujet essentiel pour votre activité. Bien entendu, les conseillers professionnels MAAF PRO sont à votre disposition pour répondre à toutes vos questions.



## Principe et application de la garantie décennale

La garantie décennale est une responsabilité de plein droit qui pèse sur les constructeurs à l'égard des maîtres d'ouvrage : la responsabilité du constructeur est ainsi présumée en présence de dommages affectant l'ouvrage dans sa solidité ou le rendant impropre à sa destination, même s'il s'agit de dommages consécutifs à des vices du sol. Elle peut être mise en jeu pendant 10 ans à compter de la réception des travaux par le maître d'ouvrage ou les propriétaires successifs de l'ouvrage.

### Comment cette garantie est-elle mise en jeu ?

Il faut obligatoirement :

- Un contrat de louage d'ouvrage,
- Un constructeur,
- La réalisation d'un ouvrage,
- Un dommage survenu à l'ouvrage après la réception des travaux,
- Une atteinte à la solidité ou une impropriété à la destination.

Au préalable, il doit y avoir passation d'un contrat de louage d'ouvrage (marché) entre le constructeur (l'entrepreneur, le maître d'œuvre, le constructeur de maison individuelle...) et le maître de l'ouvrage (le particulier ou le professionnel qui fait construire pour son compte, le promoteur...).

Le contrat doit porter sur la construction d'un ouvrage de fondation, d'ossature, de viabilité, de clos et de couvert : sont aussi concernés les travaux importants de rénovation (agrandissement d'une habitation, réfection totale d'une charpente...) ainsi que certains travaux ultérieurs d'aménagement d'une

habitation tels que piscine, véranda, terrasse.

Les éléments d'équipement de la construction dont le démontage ou le remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration de l'ouvrage qui leur sert de support, sont dits indissociables et relèvent de la garantie décennale au même titre que l'ouvrage.

La réception du chantier qui est l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage à l'achèvement des travaux doit être contradictoirement prononcée entre les contractants : elle est le plus souvent consacrée par un procès verbal de réception mais peut être prononcée tacitement entre les parties (prise de possession de l'ouvrage par le maître de l'ouvrage et paiement intégral du prix, absence de réserves).

La réception marque le point de départ officiel de la garantie décennale pour les ouvrages n'ayant donné lieu à aucune réserve par le maître d'ouvrage.

## Dommages concernés par la garantie décennale

Le dommage doit être de nature décennale, ce qui sous-entend qu'il doit :

- soit porter atteinte à la solidité de l'ouvrage (affaissement d'une charpente ou du gros oeuvre),
- soit rendre l'ouvrage impropre à sa destination (dysfonctionnement du réseau d'assainissement autonome empêchant l'évacuation des eaux usées ...)

Le dommage de nature esthétique n'engage pas la responsabilité décennale du constructeur dans les cas suivants :

- fissuration sans infiltration,
- nuance dans la teinte d'un enduit ou d'un dallage, traces inesthétiques...

La responsabilité contractuelle de l'entrepreneur peut être éventuellement recherchée si une faute caractérisée dans l'exécution des travaux est rapportée par le

maître d'ouvrage : la garantie décennale n'est donc pas concernée dans cette hypothèse et il ne s'agit plus d'une responsabilité de plein droit.

La loi prévoit que la responsabilité décennale du constructeur ne sera pas retenue si le constructeur démontre que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

La cause étrangère est assimilée à la force majeure et l'évènement, pour être exonératoire, doit être complètement imprévisible, irrésistible et insurmontable pour le constructeur.

L'immixtion du maître de l'ouvrage jugé notoirement compétent dans le domaine de la construction, peut être jugée fautive et exonérer partiellement le constructeur de sa responsabilité.





## → Les autres garanties associées à la garantie décennale

### Important

L'ordonnance de 2005 a clairement exclu du périmètre des garanties légales les éléments d'équipement dissociables et indissociables d'un ouvrage, y compris leurs accessoires, dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage (transformateur électrique professionnel, système électrique de réfrigération d'une chambre froide pour un professionnel...).

#### LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT

Pendant un délai d'un an, à compter de la réception de l'ouvrage, l'entreprise a l'obligation de remédier à tous les désordres (qu'ils soient ou non de nature décennale) soit signalés à la réception, au moyen de réserves exprimées par le maître d'ouvrage, soit constatés pendant l'année qui suit la réception. Cette obligation engage l'entreprise, l'assureur n'étant tenu, pendant ce délai, qu'aux seuls désordres de nature décennale non signalés à la réception par des réserves.

#### LA GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT

Cette garantie, d'une durée de 2 ans à compter de la réception des travaux, concerne les éléments d'équipement dissociables de la construction, c'est-à-dire les éléments qui peuvent être remplacés et démontés sans détérioration de l'ouvrage qui leur sert de support : ce sont en général les aménagements qui permettent l'adaptation de la construction à l'homme (convecteurs électriques, chauffe-eau...).

Réception des travaux

1 AN

2 ANS

10 ANS

LA RESPONSABILITÉ DÉCENNALE



## → Les ouvrages non soumis à l'obligation d'assurances

### ? Quels sont les ouvrages exclus ?

#### Exclusions absolues

La loi dresse une liste exhaustive des ouvrages exclus :

- les ouvrages maritimes, lacustres, fluviaux,
- les ouvrages d'infrastructures routières, portuaires, aéroportuaires, héliportuaires, ferroviaires,
- les ouvrages de traitement de résidus urbains, de déchets industriels et d'effluents.

Ces ouvrages ainsi que leurs éléments d'équipement ne sont jamais soumis à l'obligation d'assurance.

#### Exclusions relatives

Certains ouvrages ne sont pas assujettis à l'obligation d'assurance sauf s'ils sont l'accessoire d'un ouvrage lui-même soumis à l'obligation d'assurance :

- les voiries, les ouvrages piétonniers,
- les parcs de stationnement, les réseaux divers, les canalisations,
- les lignes, câbles et leurs supports,

- les ouvrages de transport, de production, de stockage et de distribution d'énergie,
- les ouvrages de stockage et de traitement de solides en vrac, de fluides et de liquides.
- les ouvrages de télécommunication,
- les ouvrages sportifs non couverts, ainsi que leurs éléments d'équipement.

#### 3 exemples :

- La piscine municipale découverte n'est pas soumise à l'obligation d'assurance alors que la piscine privative accessoire à un pavillon le sera.
- Le parc de stationnement isolé n'est pas soumis à l'obligation d'assurance alors que le parking accessoire à une résidence le sera.
- Les réseaux divers sur le domaine public ne sont pas soumis à l'obligation d'assurance alors que le réseau privatif d'une maison le sera.

**Ces ouvrages relèvent bien de la garantie décennale mais l'assurance de responsabilité décennale n'est pas obligatoire.**

La MAAF, assureur des artisans, propose des solutions d'assurance adaptées et permettant aux entreprises de satisfaire à l'obligation d'assurance Responsabilité décennale en application des obligations légales imposées par la loi. Elle tient compte de la spécificité de certaines professions en leur offrant la possibilité d'être garanties, sous conditions, pour la réalisation de certains ouvrages ne relevant pas de cette obligation ce qui constitue un plus en terme d'assurance de ces entreprises.



## La garantie des sous-traitants

Le sous-traitant ne répond jamais de la garantie décennale, ni de la garantie de bon fonctionnement, ni de la garantie de parfait achèvement.

Il est tenu à une obligation de résultat à l'égard de l'entreprise qui lui a sous-traité les travaux et doit réaliser un ouvrage exempt de tout vice. Il répond envers l'entreprise titulaire de l'inexécution ou de la mauvaise exécution de ses travaux et ne peut s'exonérer à son égard que par la cause étrangère.

**La responsabilité du sous-traitant peut désormais être recherchée pendant 10 ans à compter de la réception des travaux.**



## L'assurance Dommages ouvrage pour les particuliers

Cette assurance a été édictée par la loi Spinetta et s'impose au maître d'ouvrage qui doit la souscrire avant l'ouverture du chantier.

Elle est destinée à garantir le paiement des réparations des dommages de nature décennale survenant sur l'ouvrage à la fin de la garantie de parfait achèvement et couvre les travaux de réparation nécessaires pour y remédier.

Elle constitue un avantage incontestable pour le maître de l'ouvrage puisqu'il s'agit d'une garantie de préfinancement des réparations mise en jeu indépendamment de toute recherche de responsabilité du ou des constructeur(s).

Elle est régie par des délais stricts permettant un règlement plus rapide des indemnités.

## GARANTIE DOMMAGES OUVRAGE

### → Une offre MAAF PRO en partenariat avec la CAPEB

#### □ Pour vous, artisan maçon

- La sérénité pour vous et vos clients : une **sécurisation** de l'ouvrage grâce à des fondations conformes aux préconisations d'une étude de sol préalable.
- Un **gain d'image** valorisant : grâce à votre statut de "constructeur-conseil".
- Un **chèque de 150 € TTC de commission d'indication** : pour chaque garantie Dommages ouvrage souscrite\* chez MAAF par un de vos clients (**100 € TTC** si vous n'avez pas souscrit votre Responsabilité Civile décennale chez MAAF).
- Une offre **Dommages ouvrage abordable** : vous pouvez indiquer à vos clients qu'ils peuvent souscrire\* chez MAAF une garantie Dommages ouvrage en bénéficiant d'une réduction avantageuse.

\* Voir conditions de l'offre auprès de votre conseiller MAAF PRO

#### □ Pour votre client, maître d'ouvrage

- La **tranquillité d'esprit pour l'avenir** : une **construction sécurisée** de son habitation, grâce à des fondations conformes aux préconisations d'une étude de sol préalable.
- Une **assurance Dommages ouvrage vraiment abordable**
- Une **réduction de 50 %\*** sur le tarif de la garantie Dommages ouvrage si votre client est déjà assuré chez MAAF (40 %\* pour les non clients).



## GARANTIE DÉCENNALE

### → LEXIQUE

#### Ouverture de chantier

Date réglementaire faite auprès de l'administration au commencement des travaux : à défaut, est considérée comme telle, la date portée sur l'ordre de service de commencement des travaux.

#### Contrat de louage d'ouvrage

Contrat (marché) passé entre un maître d'ouvrage et un constructeur en vue de la réalisation d'un ouvrage.

#### Constructeur

Est réputé constructeur au terme de la loi du 4/01/1978 toute personne liée au maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage.

#### Maître d'ouvrage

Personne physique ou morale, privée ou publique, pour le compte de qui l'ouvrage est construit.

#### Réception

Acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage, avec ou sans réserve (article 1792.6 du Code Civil). La réception intervient à la fin des travaux au moyen d'un procès verbal de réception, ou tacitement si le maître d'ouvrage exprime sa volonté d'accepter les travaux (paiement du prix et occupation des locaux). Elle marque le point de départ pour les garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement pour les éléments d'équipement et décennale.

#### Réserves à la réception

Observations mentionnées par le maître d'ouvrage et relatives à des désordres ou des vices sur l'ouvrage au moment de la réception des travaux. Les réserves ne relèvent pas de la garantie décennale et doivent être levées par le constructeur pendant l'année de parfait achèvement.

#### Atteinte à la solidité de l'ouvrage

Le dommage affecte la solidité, la stabilité et la pérennité de l'ouvrage qui est mis en péril.

#### Impropriété à destination de l'ouvrage

Le dommage affecte l'ouvrage ou l'un de ses éléments constitutifs ou d'équipement ne lui permettant pas de remplir la fonction qui lui est attribuée.



*L'assurance pratique au quotidien*

Santé

Vie quotidienne

Auto / Moto

Habitation

Argent

Activité  
professionnelle

Le Kiosk MAAF, c'est votre nouveau rendez-vous d'infos sur le Web.  
Organisé autour de plusieurs rubriques  
(Vie quotidienne, Auto/moto, Argent, Activité professionnelle, Santé...),  
retrouvez chaque semaine des articles, quiz, vidéos ou animations,  
afin de vous rendre la vie plus facile.

**kiosk.maaf.fr**

**Souscrivez, modifiez et suivez tous vos contrats :**



**590 agences**  
près de chez vous



**N° Vert 30 15**  
APPEL GRATUIT DEPUIS UN POSTE FIXE  
du lundi au vendredi de 8h30 à 20h  
et le samedi de 8h30 à 17h



**maaf.fr**  
Infos - devis  
Espace client

**MAAF Assurances SA**

SOCIÉTÉ ANONYME AU CAPITAL DE 160 000 000 euros entièrement versé - Entreprise régie par le code des assurances  
RCS NIORT 542 073 580 - N° TVA intracommunautaire FR 38 542 073 580 - Code APE 6512 Z

**Siège social : Chaban - 79180 CHAURAY - Adresse : Chauray - 79036 NIORT Cedex 09 - maaf.fr**

