
La responsabilité du constructeur

Publié le 28/11/2018



Faire construire, acheter sur plans ou engager des travaux de grande ampleur : quelles garanties pour se prémunir en cas de mauvaise exécution ?

Garantie de parfait achèvement (1 an)

Elle oblige l'entrepreneur à réparer et reprendre tous les désordres et malfaçons, quelques soient leur importance et leur nature, pendant l'année qui suit la réception des travaux :

- Les désordres apparents ayant fait l'objet de réserves lors de la réception des travaux ;
- Les désordres cachés lors de la réception des travaux, apparus postérieurement et notifiés par écrit dans le délai d'un an.

Cette garantie n'incombe qu'à l'entrepreneur lié au maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage (ne sont donc pas concernés les sous-traitants, les architectes ou les vendeurs d'immeuble à construire).

Garantie biennale ou garantie d'équipement (2 ans)

Elle garantit pendant une durée de 2 ans après la réception des travaux, tous les éléments d'équipement dissociables de la construction qui ne fonctionnent pas correctement (exemple : plaques de cuisson, chauffe-eau...).

Sont concernés : les locateurs d'ouvrage (architectes, entrepreneurs qui réalisent l'ouvrage,...), les vendeurs d'immeubles à construire ou vendeurs d'immeubles achevés qu'ils ont construits ou faits construire, les promoteurs, les constructeurs de maisons individuelles,...

Leur responsabilité est engagée de plein droit, c'est-à-dire qu'ils sont présumés responsables jusqu'à preuve du contraire.

Garantie décennale (10 ans)

Elle couvre, pendant une durée de 10 ans à compter de la réception des travaux, les dommages

graves :

- compromettant la solidité de l'ouvrage immobilier (exemple : défaut d'étanchéité, non-respect des normes parasismiques...) ;
- ou l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou éléments d'équipement indissociables le rendant impropre à sa destination (exemple : voie ou porte d'accès au garage trop étroite pour un véhicule de taille normale, embuage des parois vitrées...).

Sont concernés : les locataires d'ouvrage (architectes, entrepreneurs qui réalisent l'ouvrage,...), les vendeurs d'immeubles à construire ou vendeurs d'immeubles achevés qu'ils ont construits ou faits construire, les promoteurs, les constructeurs de maisons individuelles,...

Leur responsabilité est engagée de plein droit, c'est-à-dire qu'ils sont présumés responsables jusqu'à preuve du contraire.

L'assurance dommages-ouvrage

Elle permet d'obtenir la réparation des dommages immobiliers qui relèvent de la **garantie décennale** sans attendre qu'un tribunal ait déterminé la responsabilité de chacun des intervenants sur l'ouvrage.

Elle ne couvre ni les sinistres survenus pendant les travaux qui relèvent de l'assurance professionnelle de l'entrepreneur ni le non-achèvement des travaux dans les délais prévus.

Elle prend effet à l'expiration de la garantie de parfait achèvement, soit un an après la réception des travaux.

Dans le cas d'une vente d'immeuble à construire, les assurances de responsabilité décennale et dommages-ouvrage sont souscrites, en général, par le promoteur pour le compte du maître de l'ouvrage.

Dans le cas de conclusion d'un contrat de construction de maison individuelle avec ou sans fourniture de plan, le propriétaire doit obligatoirement souscrire une assurance dommages-ouvrage.

En l'absence de souscription d'assurance dommages-ouvrage et de vente du bien moins de 10 ans après son achèvement, le vendeur est responsable personnellement vis-à-vis du nouvel acquéreur.