



## Garantie biennale ou décennale ?

Par **tekate**, le **25/03/2017** à **15:01**

Bonjour

Je suis propriétaire d'un appartement au 6ème étage d'un immeuble de 2006.

J'ai une terrasse couverte qui surplombe la même terrasse couverte du 3ème étage et ainsi de suite.

Ma question : il y a un problème d'étanchéité sur toutes ces terrasses, aussi j'aimerais savoir si c'est du ressort de la D.O (assurance décennale) ou c'est uniquement une assurance biennale ?

Merci pour vos réponses

Par **chaber**, le **25/03/2017** à **16:00**

bonjour

un défaut d'étanchéité d'une terrasse peut entrer dans la garantie décennale

Par **tekate**, le **25/03/2017** à **16:30**

OUI mais dans mon cas, comme les terrasses se couvrent les unes sur les autres des étages inférieurs, l'étanchéité n'était pas obligatoire, elle n'a donc pas été faite et il y a des problèmes. L'assurance décennale dit que ce n'est pas de son ressort et que seule la biennale aurait été concernée si le délai n'était pas passé depuis longtemps. QUI CROIRE ??

Par **wolfram2**, le **27/03/2017** à **16:07**

Bonjour un grand merci à :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2958> Fiche pratique

Vérifié le 11 janvier 2016 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Garanties après la réception des travaux

Si vous constatez des désordres après la réception des travaux dans votre logement, vous pouvez agir en actionnant des garanties à l'encontre des constructeurs ou entrepreneurs. Ces garanties sont au nombre de 3 : garantie de parfait achèvement, garantie biennale et garantie décennale.

Garantie de parfait achèvement (1 an)

La garantie de parfait achèvement 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.

Vous devez sans attendre signaler les désordres à l'entrepreneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception pour le mettre en demeure de les réparer. À défaut de réparation, vous pouvez saisir le tribunal compétent en fonction du montant du litige.

Garantie biennale (2 ans)

La garantie biennale 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.

Vous devez sans attendre signaler les désordres à l'entrepreneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception pour le mettre en demeure de les réparer. À défaut de réparation, vous pouvez saisir le tribunal compétent en fonction du montant du litige.

Garantie décennale (10 ans)

La garantie décennale impose au constructeur de réparer les dommages survenus au cours des 10 années suivant la réception et qui :

- soit compromettent la solidité de l'ouvrage construit (par exemple, risque d'effondrement),
- soit rendent l'immeuble construit impropre à sa destination (par exemple, défaut d'étanchéité, fissurations importantes).

Elle s'étend aux éléments d'équipements indissociables de l'ouvrage (canalisation, éclairage...).

Vous devez sans attendre signaler les désordres :

- à l'entrepreneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception pour le mettre en demeure de les réparer. À défaut de réparation, vous pouvez saisir le tribunal compétent en fonction du montant du litige. Lorsque la société du constructeur n'existe plus, vous pouvez signaler ces désordres à son assureur,
- à votre assureur au titre de votre assurance construction dommages-ouvrage par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, pour obtenir une réparation rapide de vos dommages.

Textes de référence

- Code civil : article 1792

Responsabilité du constructeur •

Code civil : article 1792-6

Garantie de parfait achèvement

- Code civil : article 1792-3

Garantie biennale •

Code civil : article 1792-2

Garantie décennale

-----  
Un complément sur

<http://www.economie.gouv.fr/dgccrf/Publications/Vie-pratique/Fiches-pratiques/Assurance-dommages-ouvrage>

Je n'ai fait que pomper, ce n'est pas le tout de mon cru.

Suivent les articles du CCiv.

Wolfram

Par **wolfram2**, le **27/03/2017** à **16:12**

Re bjr

Article 1792

Modifié par Loi n°67-3 du 3 janvier 1967 - art. 4 JORF 4 janvier 1967 en vigueur le 1er juillet 1967

Modifié par Loi n°78-12 du 4 janvier 1978 - art. 1 JORF 5 janvier 1978 en vigueur le 1er janvier 1979

Créé par Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Article 1792-1

Créé par Loi n°78-12 du 4 janvier 1978 - art. 1 JORF 5 janvier 1978 en vigueur le 1er janvier 1979

Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

Article 1792-2

Modifié par Ordonnance 2005-658 2005-06-08 art. 1 I, II JORF 9 juin 2005

Modifié par Ordonnance n°2005-658 du 8 juin 2005 - art. 1 JORF 9 juin 2005

La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

Article 1792-3

Modifié par Ordonnance n°2005-658 du 8 juin 2005 - art. 1 JORF 9 juin 2005

Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.

#### Article 1792-4

Créé par Loi n°78-12 du 4 janvier 1978 - art. 2 JORF 5 janvier 1978 en vigueur le 1er janvier 1979

Le fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance, est solidairement responsable des obligations mises par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 à la charge du locateur d'ouvrage qui a mis en oeuvre, sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou élément d'équipement considéré.

Sont assimilés à des fabricants pour l'application du présent article :

Celui qui a importé un ouvrage, une partie d'ouvrage ou un élément d'équipement fabriqué à l'étranger ;

Celui qui l'a présenté comme son oeuvre en faisant figurer sur lui son nom, sa marque de fabrique ou tout autre signe distinctif.

#### Article 1792-4-1

Créé par LOI n°2008-561 du 17 juin 2008 - art. 1

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.

#### Article 1792-4-2

Créé par LOI n°2008-561 du 17 juin 2008 - art. 1

Les actions en responsabilité dirigées contre un sous-traitant en raison de dommages affectant un ouvrage ou des éléments d'équipement d'un ouvrage mentionnés aux articles 1792 et 1792-2 se prescrivent par dix ans à compter de la réception des travaux et, pour les dommages affectant ceux des éléments d'équipement de l'ouvrage mentionnés à l'article 1792-3, par deux ans à compter de cette même réception.

#### Article 1792-4-3

Créé par LOI n°2008-561 du 17 juin 2008 - art. 1

En dehors des actions régies par les articles 1792-3, 1792-4-1 et 1792-4-2, les actions en responsabilité dirigées contre les constructeurs désignés aux articles 1792 et 1792-1 et leurs sous-traitants se prescrivent par dix ans à compter de la réception des travaux.

#### Article 1792-5

Modifié par Loi n°90-1129 du 19 décembre 1990 - art. 2 JORF 22 décembre 1990 en vigueur le 1er décembre 1991

Toute clause d'un contrat qui a pour objet, soit d'exclure ou de limiter la responsabilité prévue aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2, soit d'exclure les garanties prévues aux articles 1792-3 et 1792-6 ou d'en limiter la portée, soit d'écarter ou de limiter la solidarité prévue à l'article 1792-4, est réputée non écrite.

#### Article 1792-6

Créé par Loi n°78-12 du 4 janvier 1978 - art. 2 JORF 5 janvier 1978 en vigueur le 1er janvier 1979

La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement.

La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.

Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.

En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord, ou, à défaut, judiciairement.

La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage.

Article 1792-7

Créé par Ordonnance n°2005-658 du 8 juin 2005 - art. 1 JORF 9 juin 2005

Ne sont pas considérés comme des éléments d'équipement d'un ouvrage au sens des articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4 les éléments d'équipement, y compris leurs accessoires, dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage.

Cordialement, vous eussiez pu avoir vous-même le plaisir de surfer à la recherche de la source de l'information.

wolfram

Par **tekate**, le **27/03/2017 à 16:19**

merci beaucoup wolfram2 pour ces explications  
CORDIALEMENT

Par **morobar**, le **27/03/2017 à 19:09**

Plus parfait mais hors sujet c'est impossible.

L'immeuble est de 2006

\* 1 an

\* 2 ans

\* 10 ans

C'est très bien pour un immeuble qui en à 11.

Par **wolfram2**, le **28/03/2017 à 14:18**

Bonjour

Judicieuse lecture Morobar, je n'ai réagi qu'à l'énumération des types d'assurances dans la question.

Je n'ergoterai pas sur la date de réception ou à la recherche d'une interruption de la prescription.

Cordialement, Ce n'est pas la maîtrise du copier-coller qui fait le juriste. Wolfram