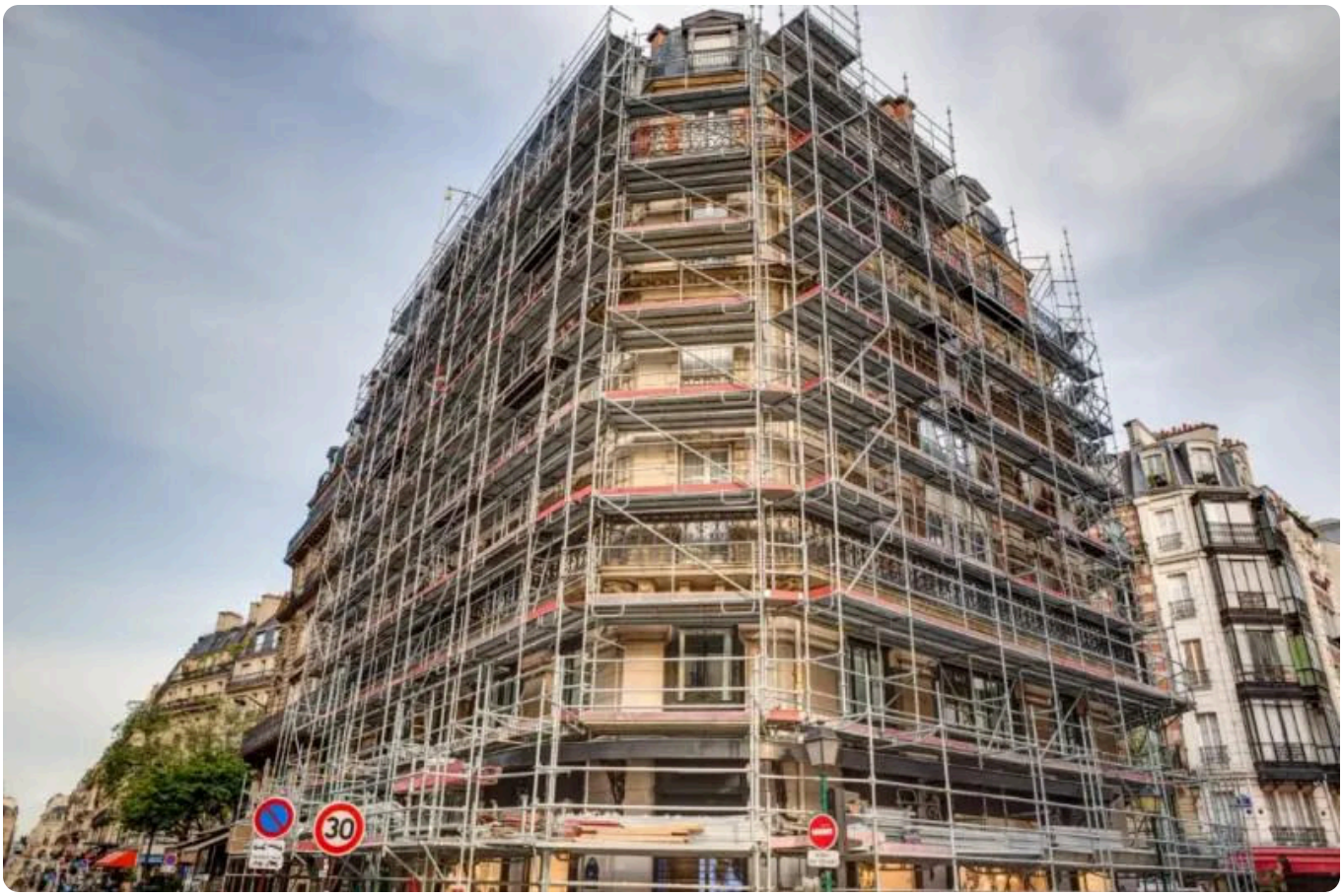


Assurance décennale et dommages-ouvrage : guide pratique

Par **Mohamed Mouna** · Publié le 22 octobre 2026 · Mis à jour le 18 novembre 2026



L’assurance décennale, l’assurance dommages-ouvrage et la protection juridique répondent à des besoins différents. Pourtant, sur un chantier, leur rôle est souvent mal compris. Une malfaçon, une infiltration, une fissure importante ou un désaccord sur la réparation peuvent rapidement devenir un litige coûteux si les assurances sont mal identifiées ou si les démarches sont engagées trop tard. Pour l’artisan, il s’agit notamment de vérifier que son activité et les travaux réalisés sont couverts par son contrat. Pour le maître d’ouvrage, l’enjeu est de connaître les garanties mobilisables, de déclarer correctement les dommages et de conserver les preuves utiles. Ce guide présente les principales règles applicables en France, les démarches à effectuer et les erreurs à éviter.

À retenir : l’assurance décennale couvre la responsabilité de certains constructeurs ; l’assurance dommages-ouvrage permet, sous conditions, de financer les réparations relevant de la garantie décennale sans attendre la recherche des responsabilités ; la protection juridique peut accompagner l’assuré dans la résolution d’un litige, dans les limites prévues au contrat.

1. Comprendre les trois assurances

L’assurance de responsabilité décennale : protéger le constructeur contre les conséquences de sa responsabilité

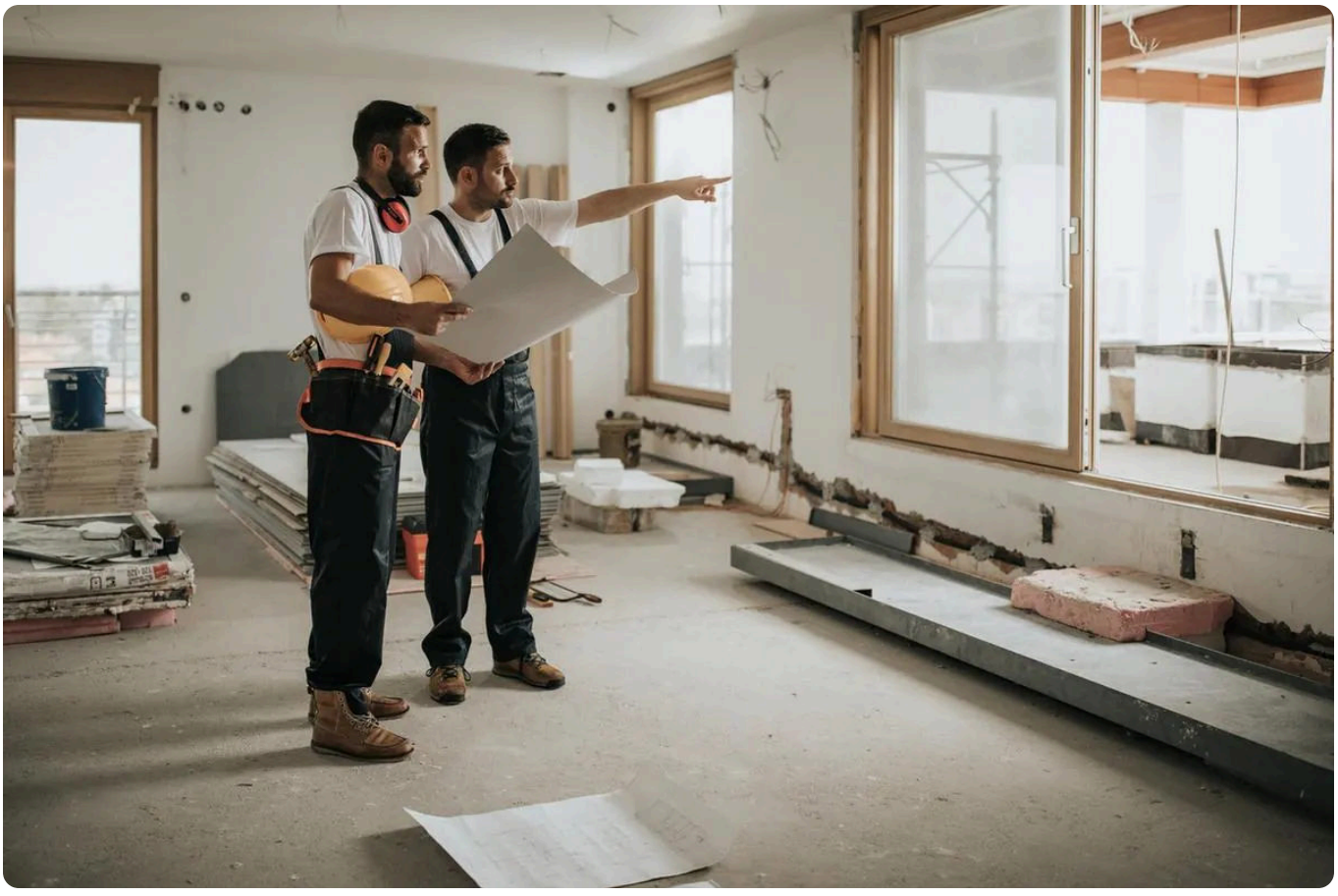
L’article L. 241-1 du Code des assurances impose une assurance aux personnes physiques ou morales dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement des articles 1792 et suivants du Code civil. À l’ouverture du chantier, les professionnels concernés doivent pouvoir justifier de leur assurance.

La responsabilité décennale vise les dommages qui compromettent la solidité de l’ouvrage ou qui, en affectant un élément constitutif ou un équipement, rendent l’ouvrage impropre à sa destination. Elle peut également s’appliquer à certains dommages affectant des éléments d’équipement indissociables.

Elle s’apprécie au regard des circonstances, de la nature des travaux, de la gravité des désordres et des textes applicables. Toutes les malfaçons ne relèvent donc pas automatiquement de la garantie décennale.

Références officielles :

- Code des assurances, article L. 241-1 — obligation d’assurance décennale
- Code civil, article 1792 — responsabilité décennale
- Service-Public — Garantie décennale des constructeurs



L’assurance dommages-ouvrage : financer les réparations relevant de la décennale

L’assurance dommages-ouvrage (DO) est destinée à préfinancer, dans les conditions prévues par la loi et le contrat, les travaux de réparation des dommages de nature décennale. Elle intervient sans attendre qu’une décision définitive détermine quel constructeur est responsable. L’assureur peut ensuite exercer ses recours contre les responsables et leurs assureurs.

En principe, la souscription incombe à la personne qui fait réaliser les travaux en qualité de propriétaire de l’ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. L’assurance doit être souscrite avant l’ouverture du chantier lorsque l’obligation légale s’applique.

Le Code des assurances prévoit des exceptions à cette obligation, notamment pour certaines personnes morales publiques et certaines opérations non destinées à l’habitation. Il convient donc d’examiner la situation précise du maître d’ouvrage et la nature de l’opération avant de conclure qu’une DO est obligatoire ou qu’elle ne l’est pas.

Référence officielle :

- Code des assurances, article L. 242-1 — assurance dommages-ouvrage

Pour les travaux concernés, l’absence de souscription peut avoir des conséquences importantes. Des exceptions existent aussi aux sanctions pénales prévues par la loi, notamment pour certains particuliers construisant un logement pour eux-mêmes ou pour un membre de leur famille. Il ne faut pas confondre ces exceptions avec une dispense générale applicable à tous les maîtres d’ouvrage.

La protection juridique : accompagner la résolution d’un différend

La protection juridique peut prendre en charge certains frais et proposer des services destinés à résoudre un différend avec un client, une entreprise, un fournisseur ou un autre tiers.

Sa portée dépend du contrat : domaines couverts, seuil d’intervention, plafond de prise en charge, exclusions, franchises, délai de carence éventuel et modalités de déclaration. Elle ne garantit donc pas la prise en charge de tout litige ni le remboursement intégral de tous les frais engagés.

Le Code des assurances prévoit notamment la liberté de choix de l’avocat dans les situations couvertes par l’article L. 127-3. L’assureur ne peut proposer le nom d’un avocat à l’assuré sans demande écrite de sa part.

Références officielles :

- Code des assurances, articles L. 127-1 et suivants — protection juridique
- Code des assurances, article L. 127-3 — libre choix de l’avocat

2. Quels dommages peuvent relever de la garantie décennale ?



La qualification d’un désordre dépend de ses caractéristiques et de ses conséquences sur l’ouvrage.

Exemples de situations à examiner

- **Fissures importantes :** leur origine, leur évolution et leurs conséquences sur la solidité doivent être étudiées.
- **Infiltrations d’eau :** elles peuvent relever de la décennale si leur gravité rend l’ouvrage impropre à sa destination ou si les conditions légales sont réunies.
- **Défaut d’étanchéité d’une toiture ou d’une façade :** l’analyse porte notamment sur les conséquences pour le bâtiment et son usage.
- **Défaillance d’un équipement :** elle ne relève pas automatiquement de la décennale. Il faut notamment examiner la nature de l’équipement, son caractère indissociable éventuel et la gravité du dommage.

- **Défaut esthétique ou finition imparfaite :** il ne relève généralement pas, à lui seul, de la décennale si aucune conséquence de la nature de celles visées par l'article 1792 n'est caractérisée.

Ces exemples ne constituent pas une qualification juridique automatique. Un diagnostic technique peut être nécessaire pour déterminer l'origine du désordre, son ampleur et les travaux appropriés.
Référence : Code civil, article 1792.

3. Quelles garanties s'appliquent après la réception des travaux ?



La **réception des travaux** est une étape essentielle. Elle correspond à l'acte par lequel le maître d'ouvrage accepte l'ouvrage, avec ou sans réserves. Elle est prononcée contradictoirement, à l'amiable ou, à défaut, judiciairement.
La date de réception constitue notamment le point de départ de plusieurs garanties légales.

Garantie	Durée indicative	Objet principal
Garantie de parfait achèvement	1 an à compter de la réception	Réparation des désordres signalés dans les conditions prévues par la loi, qu'ils soient mentionnés dans les réserves ou signalés par écrit après réception.
Garantie de bon fonctionnement	Au moins 2 ans selon le régime légal applicable	Certains éléments d'équipement dissociables, sous réserve des conditions légales.
Responsabilité décennale	10 ans à compter de la réception	Dommages répondant aux critères de gravité et de nature prévus par les textes.

La garantie de parfait achèvement est prévue par l'article 1792-6 du Code civil. La garantie décennale relève notamment de l'article 1792. Les garanties ne se substituent pas les unes aux autres et leur application dépend de la nature des désordres.

Références officielles :

- Code civil, article 1792-6 — réception et garantie de parfait achèvement
- Service-Public — Garanties après la réception des travaux

Point de vigilance : l'assurance dommages-ouvrage intervient normalement à l'expiration de la garantie de parfait achèvement. La loi prévoit toutefois des situations dans lesquelles elle peut financer les réparations avant cette échéance, notamment dans certains cas de défaillance de l'entreprise après mise en demeure.

4. Avant le chantier : les contrôles à effectuer



Pour l’artisan

Avant de commencer les travaux, l’entreprise doit vérifier que son assurance correspond bien à son activité et aux travaux qu’elle va réaliser.

Les points à contrôler sont notamment :

- la dénomination exacte de l’entreprise assurée ;
- la validité de l’attestation pour la période concernée ;
- les activités déclarées et garanties ;
- la nature des travaux couverts ;
- les éventuelles limites territoriales et conditions particulières ;
- la cohérence entre les travaux prévus, le devis et les activités déclarées à l’assureur.

Une attestation ne doit pas être considérée comme une garantie universelle couvrant toutes les interventions de l’entreprise. En cas de doute sur une activité ou une technique de mise en œuvre, une confirmation écrite de l’assureur est préférable. L’article L. 241-1 du Code des

assurances impose aux personnes assujetties de justifier de leur assurance à l'ouverture du chantier.

Pour le maître d'ouvrage
Avant l'ouverture du chantier, il est recommandé de :

1. déterminer si une assurance dommages-ouvrage est légalement requise pour l'opération ;
2. vérifier que les garanties nécessaires sont souscrites avant le début des travaux ;
3. recueillir les attestations d'assurance décennale des entreprises concernées ;
4. vérifier la correspondance entre les activités garanties et les travaux commandés ;
5. conserver les devis, marchés, plans, factures et documents techniques ;
6. formaliser les modifications de travaux et les éventuels avenants.

Le maître d'ouvrage ne doit pas se limiter à collecter des attestations : il doit s'assurer qu'elles correspondent au chantier concerné.



Demande de devis et artisans fiables

Obtenez des devis précis pour vos travaux de rénovation et vérifiez facilement les assurances des professionnels sollicités avant de démarrer.

Demander 3 devis gratuitement →

Lien partenaire : Bâtir Juste peut percevoir une commission, sans surcoût pour vous.

5. Découvrir un désordre : les premières démarches



En cas de fissure, d’infiltration, de décollement ou d’un autre désordre, il est important d’agir rapidement et de préserver les preuves.

Étape 1 — Sécuriser les lieux
Si le désordre présente un risque pour les personnes ou le bâtiment, la sécurité doit être prioritaire. Des mesures conservatoires peuvent être nécessaires pour éviter l’aggravation des dommages.

Étape 2 — Constituer un dossier factuel
Rassembler notamment :

- des photographies datées ;
- une description précise des dommages et de leur localisation ;
- la date de découverte et, si elle est connue, la date d’apparition ;
- les factures, devis et documents relatifs aux travaux ;
- le procès-verbal de réception et les réserves éventuelles ;
- les échanges avec les entreprises et les assureurs ;

- les éventuels constats ou rapports techniques.

Il faut distinguer les faits observés des hypothèses sur l'origine du désordre. Une photographie peut documenter un dommage, mais elle ne permet pas toujours d'en déterminer la cause.

Étape 3 — Identifier le bon interlocuteur
Selon la situation, il peut être nécessaire de contacter l'entreprise, son assureur décennal, l'assureur dommages-ouvrage ou l'assureur de protection juridique. La garantie mobilisable dépend de la nature des désordres, de la date de réception, de la période concernée, de l'existence des contrats et de leurs conditions d'application.

Étape 4 — Déclarer le sinistre par un moyen permettant d'en conserver la preuve
Il est prudent d'utiliser le mode de déclaration prévu au contrat et de conserver une copie de l'envoi ainsi que la preuve de sa réception. Il ne faut pas attendre d'avoir déterminé définitivement l'origine technique du désordre pour prendre contact avec l'assureur. La déclaration doit décrire les dommages connus sans présenter comme certaine une cause qui n'a pas encore été établie.

Référence pratique : Service-Public — Modèle de déclaration d'un sinistre à l'assureur dommages-ouvrage.

6. Assurance dommages-ouvrage : quels délais respecter ?



Les délais de la procédure dommages-ouvrage sont encadrés par le Code des assurances et précisés par les sources officielles. Ils doivent être présentés avec leur point de départ exact.

Déclarer le sinistre

Le délai contractuel de déclaration ne peut pas être inférieur à cinq jours ouvrés selon la fiche officielle Service-Public. Cette règle ne doit pas inciter à attendre : il est préférable de déclarer le sinistre dès que possible. Service-Public indique également un délai de deux ans à compter de la survenance ou de la connaissance du dommage pour effectuer la déclaration. Compte tenu des conséquences possibles d'un retard et des règles de prescription, il convient de ne pas attendre et de vérifier les circonstances précises du dossier.

Les principaux délais de traitement

Étape	Délai indiqué par les sources officielles	Point de départ et précautions
Demande de renseignements manquants	10 jours calendaires	À compter de la réception de la déclaration de sinistre.
Décision sur le principe de la garantie	60 jours calendaires	À compter de la réception de la déclaration complète pour la procédure d'instruction décrite par Service-Public.
Offre d'indemnisation	90 jours calendaires au maximum dans la procédure ordinaire	Le Code des assurances prévoit un délai maximal à compter de la réception de la déclaration ; il existe des règles particulières et des exceptions encadrées.
Paiement après acceptation de l'offre	15 jours calendaires	À compter de l'acceptation de l'offre.

Pour les dommages estimés à moins de 1 800 €, Service-Public décrit une procédure spécifique : l'intervention d'un expert n'est pas obligatoire et le délai de réponse comme celui de l'offre sont ramenés à 15 jours calendaires.

Dans les situations de difficultés exceptionnelles liées à la nature ou à l'importance du sinistre, un délai supplémentaire peut être proposé pour établir l'offre d'indemnisation. Il est soumis à l'accord exprès de l'assuré et ne peut excéder 135 jours calendaires.

Références officielles :

- Code des assurances, article L. 242-1
- Service-Public — Assurance dommages-ouvrage : déclaration et délais de traitement

Attention : le dépassement d'un délai par l'assureur peut ouvrir des droits particuliers à l'assuré, notamment dans les conditions prévues par l'article L. 242-1. Avant d'engager des réparations à ses frais en invoquant ces règles, il faut vérifier les conditions légales, notifier l'assureur par le moyen requis et conserver les preuves. Cette démarche ne doit pas être engagée sur la seule base d'une lecture approximative des délais.

7. Litige avec un client, une entreprise ou un assureur : comment réagir ?



Un désaccord peut porter sur la réalité d'une malfaçon, l'origine d'un dommage, la conformité des travaux, la répartition des responsabilités, le montant d'une indemnisation ou l'interprétation d'un contrat. Avant d'engager une procédure, il est utile de structurer le dossier.

Privilégier une démarche documentée

- Relire le marché, le devis, les avenants et les conditions contractuelles.
- Établir une chronologie des faits.
- Réunir les photographies, factures, rapports et échanges écrits.
- Formuler précisément les demandes et les réponses attendues.
- Adresser, lorsque cela est approprié, une réclamation écrite et conserver la preuve de son envoi.
- Vérifier les délais de déclaration, de prescription et de recours applicables.

Un échange amiable peut permettre de résoudre le différend sans procédure judiciaire. Il ne faut toutefois pas laisser une tentative amiable faire perdre de vue un délai légal ou contractuel.

Faire intervenir la protection juridique

Lorsque le litige entre dans le champ du contrat, la protection juridique peut fournir des informations, faciliter une tentative amiable ou prendre en charge certains frais selon les plafonds et conditions prévus. Avant d'engager un avocat, un expert ou une procédure, il est préférable de déclarer le litige à l'assureur et de demander une confirmation écrite de la prise en charge. En cas d'urgence, les démarches nécessaires peuvent être différentes ; il convient alors de conserver les justificatifs et de vérifier les règles contractuelles applicables.

La protection juridique n'empêche pas un refus de garantie si le litige est exclu ou si les conditions contractuelles ne sont pas remplies. En revanche, le libre choix de l'avocat est protégé par l'article L. 127-3 du Code des assurances dans les circonstances prévues par ce texte.

Le Code des assurances prévoit également, à l'article L. 127-4, une procédure en cas de désaccord entre l'assuré et l'assureur sur les mesures à prendre pour régler le différend. Cette disposition a été modifiée par la loi n° 2026-403 du 26 mai 2026 : il est donc préférable de se référer à la version en vigueur plutôt qu'à une ancienne présentation.

Références officielles :

- Code des assurances — Protection juridique, articles L. 127-1 et suivants
- Code des assurances, article L. 127-3 — libre choix de l'avocat

Logiciel de gestion et de devis

Obat

Générez des devis clairs, professionnels et documentés pour prévenir les litiges et faciliter le suivi de vos chantiers.

Découvrir la solution →

Lien partenaire : Bâtir Juste peut percevoir une commission, sans surcoût pour vous.

8. Les erreurs à éviter

1. **Penser que toute malfaçon relève de la décennale.** La qualification dépend notamment de la gravité et des conséquences du désordre.
2. **Vérifier uniquement la présence d'une attestation.** Il faut aussi examiner les activités garanties et leur correspondance avec les travaux réalisés.
3. **Confondre assurance décennale et dommages-ouvrage.** La première couvre la responsabilité du constructeur concerné ; la seconde permet, sous conditions, de préfinancer les réparations.
4. **Croire que la dommages-ouvrage couvre tous les défauts.** Elle vise les dommages de nature décennale dans les conditions prévues par les textes et le contrat.
5. **Attendre un diagnostic définitif pour déclarer le sinistre.** Une déclaration rapide, factuelle et documentée limite les risques liés aux délais.
6. **Engager des réparations importantes sans conserver les preuves.** Les mesures de sécurité peuvent être urgentes, mais il faut documenter l'état initial et conserver les justificatifs.
7. **Considérer la protection juridique comme une prise en charge illimitée.** Les plafonds, exclusions et conditions contractuelles restent déterminants.
8. **Oublier les délais après réception.** La date de réception et les réserves peuvent être déterminantes pour les garanties mobilisables.
9. **S'en tenir à des échanges téléphoniques.** Les confirmations écrites et les preuves d'envoi facilitent le suivi du dossier.
10. **Confondre une information générale avec une décision juridique applicable à son cas.** Les contrats, les faits et les règles de droit doivent être examinés ensemble.

FAQ — Assurance décennale, dommages-ouvrage et protection juridique

L’assurance décennale est-elle obligatoire pour tous les artisans du bâtiment ?
Elle est obligatoire pour les personnes dont la responsabilité décennale peut être engagée au sens des articles 1792 et suivants du Code civil. Il faut examiner l’activité, la nature des travaux et le régime légal applicable. Le fait d’exercer dans le bâtiment ne suffit pas, à lui seul, à caractériser toutes les obligations d’assurance.

La dommages-ouvrage est-elle obligatoire pour une rénovation ?
Elle est en principe obligatoire pour les opérations entrant dans le champ de l’article L. 242-1 du Code des assurances. Certaines rénovations importantes peuvent être concernées. Il faut examiner la nature des travaux et la qualité du maître d’ouvrage, ainsi que les exceptions légales éventuelles.

Peut-on déclarer un sinistre dommages-ouvrage pendant la première année après réception ?
Oui, une déclaration peut être nécessaire pendant cette période. L’assurance dommages-ouvrage intervient normalement après l’expiration de la garantie de parfait achèvement, mais la loi prévoit des situations dans lesquelles elle peut financer les réparations plus tôt, notamment lorsque l’entreprise n’exécute pas ses obligations après mise en demeure dans les conditions légales.

Une infiltration est-elle toujours couverte par la garantie décennale ?
Non. Il faut analyser son origine, son importance, ses conséquences sur l’usage du bâtiment et les critères légaux. Une infiltration mineure n’est pas automatiquement un dommage décennal ; une infiltration grave rendant l’ouvrage impropre à sa destination peut, selon les circonstances, relever de cette garantie.

Que faire si l’assureur dommages-ouvrage ne répond pas dans les délais ?
Les articles L. 242-1 et les clauses réglementaires applicables prévoient des conséquences en cas de non-respect des délais. Avant d’engager les dépenses de réparation en invoquant ces dispositions, il faut vérifier le point de départ des délais, la complétude de la déclaration, les notifications nécessaires et les conditions du dossier. Il est prudent de se faire accompagner si les enjeux financiers sont importants.

La protection juridique peut-elle payer un avocat ?
Oui, si le litige entre dans les garanties et si les conditions de prise en charge sont remplies. Les

plafonds et modalités du contrat doivent être vérifiés. Le libre choix de l'avocat est protégé par l'article L. 127-3 du Code des assurances dans les situations prévues par ce texte.

Que faut-il conserver pour constituer un dossier solide ?
Les devis et marchés, avenants, factures, procès-verbal de réception, réserves, attestations d'assurance, photographies datées, rapports techniques, courriers, preuves d'envoi et réponses des interlocuteurs. Une chronologie synthétique facilite aussi la compréhension du dossier.

Trouver un professionnel

Pour des travaux de construction ou de rénovation, privilégiez un professionnel dont les compétences et les activités correspondent à votre projet. Demandez un **devis détaillé** et vérifiez les documents d'assurance pertinents avant le démarrage du chantier. Vous pouvez consulter un annuaire professionnel pour rechercher des entreprises, comparer les prestations proposées et prendre contact avec des professionnels de votre secteur. La présence d'un professionnel dans un annuaire ne constitue pas, à elle seule, une certification de ses compétences, une validation de son assurance ni une garantie de qualité des travaux. Les informations doivent être vérifiées directement auprès de l'entreprise et de son assureur.

Avertissement — Informations juridiques et réglementaires
Cet article est publié à des fins d'information générale. Il présente les principaux mécanismes applicables en France en matière d'assurance décennale, d'assurance dommages-ouvrage et de protection juridique. Les références officielles ont été contrôlées le 22 octobre 2026. Malgré le soin apporté à cette vérification, cet article ne constitue ni une consultation juridique personnalisée ni une garantie d'exhaustivité. La réglementation, la jurisprudence et les conditions des contrats d'assurance peuvent évoluer. Avant toute décision, déclaration de sinistre ou prise de position dans un litige, il convient de vérifier les textes en vigueur, les stipulations du contrat et les circonstances propres à la situation. En cas de difficulté, il est recommandé de solliciter l'assureur concerné ou un professionnel du droit.

Sources officielles principales :

- Légifrance — textes législatifs et réglementaires.
- Service-Public.fr — Assurance dommages-ouvrage.
- Service-Public.fr — Garantie décennale des constructeurs.
- Service-Public.fr — Garanties après la réception des travaux.

Transparence : certains liens de ce guide sont des liens partenaires (Amazon Partenaires, Obat, Vite Un Devis). Bâtir Juste peut percevoir une commission, sans surcoût pour vous. Les contenus sont informatifs et doivent être confrontés aux textes et normes en vigueur.

© 2026 Bâtir Juste