

La garantie biennale de bon fonctionnement

Description

La garantie de bon fonctionnement est malheureusement peu connue des particuliers au détriment de l'assurance décennale. Pourtant, elle est bien plus souvent mobilisée que cette dernière en raison de ses spécificités.

Pour pouvoir y prétendre, le maître d'ouvrage doit comprendre toutes les caractéristiques de cette garantie, quel que soit le [type d'entreprise](#) qui se chargera des travaux. Elle répond à des besoins spécifiques que tout propriétaire doit cerner avant même de se lancer dans la construction ou l'achat d'un bien neuf.

[Assurance : demander mon devis](#)

Qu'est-ce qu'une garantie biennale de bon fonctionnement ?

La garantie de bon fonctionnement, aussi appelée [garantie biennale](#), figure parmi les **couvertures essentielles pour assurer un chantier**. Elle garantit à toutes les parties prenantes la réparation de certains vices de construction. Cette disposition a été surtout mise en place afin de préserver les maîtres d'ouvrage. Toutefois, l'assurance du même nom épargne également bon nombre de tracas aux constructeurs. En souscrivant un contrat adapté, ces derniers ne feront pas face à des dépenses inattendues. Des imprévus qui pourraient porter atteinte à l'activité de ces professionnels.

Cette garantie est **valable pendant deux ans à partir de la réception des ouvrages**. Ce point de départ correspond à la date à laquelle le propriétaire approuve l'achèvement des travaux. L'approbation se matérialise par la production d'un procès-verbal de réception signé par les deux parties. En l'absence de ce document, la date sera incertaine.

Cette garantie est-elle obligatoire ?

La garantie de bon fonctionnement est obligatoire. En revanche, souscrire l'assurance éponyme n'est pas une obligation légale. Dans la pratique, elle est cependant **indispensable pour la réalisation de n'importe quel projet de construction**.

Avant la signature des documents ordonnant le début des ouvrages, les parties prenantes se pencheront sur les assurances contractées. Cette garantie figurera parmi les exigences des maîtres d'ouvrage avisés. Comme cité précédemment, cette souscription évitera des mois d'attente avant que la réparation des vices concernés n'ait eu lieu.

À qui s'adresse-t-elle ?

De la même manière que la garantie de parfait achèvement ou décennale, elle **concerne les constructeurs dans un sens large**. L'entreprise chargée des travaux, ainsi que les architectes ou les promoteurs immobiliers ont tout intérêt à souscrire un contrat d'assurance adéquat. Rappelons que les professionnels du bâtiment sont présumés responsables de la qualité d'exécution des ouvrages et donc des éventuelles malfaçons. Dès lors que leur responsabilité peut être mise en jeu, ils devront réaliser les réparations.

Bon à savoir : en principe, les personnes disposant d'un [contrat de sous-traitance](#) ainsi que les artisans ne dépendant pas du constructeur n'ont pas à se munir de la garantie biennale. Toutefois, puisque le loueur d'ouvrages peut se retourner vers eux, ils ont tout intérêt à souscrire un contrat d'assurance adapté.

Quels éléments sont couverts par la garantie de bon fonctionnement ?

En règle générale, la garantie biennale de bon fonctionnement couvre **les défauts et les désordres touchant les éléments dissociables de la bâtisse**. **Toujours** est-il que les équipements couverts par cette garantie ont énormément évolué au cours des années. À la suite de contentieux portant sur ces produits assurantiels, la liste s'est considérablement allongée et l'on compte également de nombreuses exceptions.

La jurisprudence souligne que les éléments entrant dans le champ d'application de la garantie de bon fonctionnement doivent être achevés, livrés ou installés avant la réception des travaux. Ils **ne doivent pas être destinés à un usage professionnel** et seront pensés pour fonctionner contrairement à des éléments inertes. À titre d'illustration, on peut citer les différents dispositifs qui composent :

- Le réseau électrique ;
- La plomberie ;
- Le système de chauffage.

Cependant, certains éléments remplissant les conditions citées précédemment profitent d'un traitement particulier au regard de l'assurance biennale. Le [plombier](#) engage ainsi la responsabilité biennale ou décennale du constructeur selon l'ampleur des dégâts. Il convient de noter que **les revêtements de sol et la peinture ne sont pas couverts par l'assurance de bon fonctionnement**. Sous certaines conditions, les malfaçons touchant ces éléments pourront faire jouer la garantie décennale.

À noter : tous les dommages touchant les éléments couverts par cette garantie ne seront pas pris en charge par l'assurance biennale. Les désordres, les dysfonctionnements et les vices liés à des causes externes, à un mauvais entretien ou à de fausses manipulations échappent de fait à cette couverture. Dans ce contexte, l'assureur aura habituellement recours à un expert pour évaluer la responsabilité de chaque partie avant toute indemnisation.

Qu'est-ce qu'un élément dissociable ?

Cette notion est au cœur de la distinction entre les éléments dépendant de la garantie biennale et ceux relevant d'autres garanties. Pour bien la comprendre, il suffit d'imaginer les étapes à suivre pour éventuellement réparer ou remplacer les équipements concernés. Ils seraient alors considérés comme **indissociables de la bâtisse si leur réparation ou leur remplacement pouvait causer d'importants dommages au bien en question**.

C'est le **cas des escaliers que l'on ne peut pas enlever**. Les vices touchant les éléments indissociables du bâtiment peuvent tout simplement le rendre impropre à sa destination ou menacer sa solidité. Ce sont justement les conditions à remplir pour faire jouer l'assurance décennale. Dans ces conditions, les éléments qui ne sont pas couverts par la garantie de bon fonctionnement relèveront habituellement de la [garantie décennale](#).

Les éléments qui ne dépendent pas de ces deux garanties seront **du ressort de la responsabilité contractuelle du constructeur**. Par conséquent, ils seront couverts pendant 5 ans à partir de la réception des travaux.

La durée de la garantie biennale peut-elle être

modifiée ?

En principe, même si la garantie biennale est valable pendant deux ans, **les propriétaires la mobilisent habituellement à partir de la seconde année**. En effet, la durée de validité de la garantie de parfait achèvement et celle de cette souscription se chevauchent pendant l'année qui suit la réception des ouvrages. Pendant cette période, on préférera faire jouer la première couverture puisqu'elle couvre tous les désordres et vices de construction.

Dans tous les cas, l'[Article 1792-5](#) du Code civil précise que la durée de validité de l'assurance correspondante ne peut être réduite même si la souscription n'est pas obligatoire. En revanche, les deux parties peuvent la prolonger d'un commun accord. **Ce type d'arrangement est envisageable dans le cadre de projets de grande envergure** tels que la construction d'un immeuble de grande hauteur (IGH).

Étant donné l'ampleur des travaux et la superficie à aménager, les risques de malfaçons touchant les éléments dissociables des gros œuvres sont considérablement accrus. En conséquence, **la garantie est habituellement valable pendant cinq ans**, ce qui laisse le temps au promoteur ou aux futurs occupants d'identifier ces avaries.

À noter : le point de départ de cette garantie est souvent la cause des litiges en matière d'assurance biennale. Dans le cas où des particuliers ou des professionnels feraient l'acquisition d'un bien neuf, les propriétaires n'assisteront pas à la réception des travaux. Seuls le promoteur et le maître d'œuvre seront concernés. À cet effet, la date de remise des clés ne correspond pas forcément au point de départ de cette garantie. Pour ne rien laisser au hasard, les acquéreurs doivent donc se tourner vers le vendeur pour obtenir des précisions à ce sujet.

Après que la garantie biennale obligatoire expire, les maîtres d'ouvrages ne sont toujours pas laissés à eux-mêmes. En effet, l'assurance décennale reste valable. Elle protège les occupants et les propriétaires contre les dommages structurels fragilisant la bâtisse ou la rendant impropre à sa destination. Dans ces conditions, la législation prévoit une protection infaillible contre les défauts de construction de différentes sortes.

Comment rédiger son courrier de garantie ?

La loi prévoit une procédure similaire pour mettre en œuvre la garantie de bon fonctionnement et celle octroyée par l'assurance décennale. Dans les grandes lignes, **le maître d'œuvre est tenu d'adresser un courrier par lettre recommandée avec accusé de réception au constructeur**.

Celle-ci contiendra notamment :

- Une description des vices constatés ;
- Le délai de réparation souhaité par l'occupant ou le propriétaire.

Le contenu de la lettre est **en tout point similaire à celui de n'importe quelle autre lettre administrative**. Elle présente en en-tête l'identité du maître d'ouvrage ainsi que les coordonnées du constructeur et doit indiquer en objet « Mise en œuvre de la garantie de bon fonctionnement ». Le corps du document décrira les malfaçons et le principal concerné indiquera :

- La date de signature du contrat de construction ;
- L'adresse du bien concerné.

Il faudra aussi faire mention de l'[Article 1792-3](#) du Code civil livrant justement les règles qui entourent la garantie de bon fonctionnement. Dans la mesure du possible, il faut également veiller à **joindre au courrier des photos des vices et des anomalies constatés**, en plus des justificatifs que l'on pourrait fournir.

Cette lettre a une portée juridique et toute erreur de la part du maître d'ouvrage pourrait avoir des conséquences sur l'issue de la démarche. Pour ne rien laisser au hasard, il est vivement **conseillé d'employer un modèle accessible sur Internet ou même de faire appel à un juriste spécialisé**, en la rédigeant. Cette précaution épargnera au propriétaire le refus du maître d'œuvre ou la lenteur administrative.

Il est tout aussi important de savoir que la mise en œuvre de la garantie de parfait achèvement, biennale ou décennale **n'entraîne pas forcément le déblocage des fonds**. Ce sera le plus souvent l'assurance dommage-ouvrage souscrite au préalable par le propriétaire qui sera mobilisée. Le montant mis à disposition servira à réaliser les travaux de mise et sera par la suite remboursé par l'assureur du constructeur. Ce dernier mènera avant une enquête poussée pour déterminer si les défauts de construction entrent dans le champ d'application de ladite garantie. Ce dispositif mis en place par la loi Spinetta évite les longues attentes.

Quel est le coût d'une garantie biennale ?

Tout comme la garantie de parfait achèvement (VEFA), **les primes de l'assurance biennale seront incluses dans le coût final de la construction**. En règle générale, le constructeur s'acquittera de cotisations mensuelles durant toute la durée de validité de la couverture. Néanmoins, il existe également des solutions permettant de verser les sommes dues en une seule fois. Ce choix sera bien plus avantageux pour les

maîtres d'ouvrage. Si au cours de ces deux années l'entreprise de construction fait faillite, les propriétaires pourront tout de même prétendre à des réparations.

Quoi qu'il en soit, **la garantie biennale électricité coûte en moyenne entre 100 euros et 300 euros** par mois aux constructeurs. Le montant dépendra de nombreux facteurs, à savoir :

- La [forme juridique](#) retenue par le constructeur ;
- La taille du chantier ;
- La zone géographique où le bien se trouvera ;
- Les spécificités du contrat d'assurance.

Cependant, c'est ce dernier point qui influera le plus sur le montant de la prime. Il convient de savoir que d'une manière générale, **les assurances construction prévoient toujours une franchise**. Le maître d'œuvre supportera toujours une partie des frais engagés pour réparer les malfaçons. Le coût de la souscription variera donc significativement selon la part supportée par le constructeur.

Les professionnels de la construction ont le choix entre de nombreuses alternatives pour dénicher la meilleure assurance accordant la garantie biennale parquet. Ils peuvent tout simplement **faire jouer la concurrence entre les assureurs avant de décrocher une offre attractive**. Avec le développement d'Internet, ce marché devient cependant de moins en moins hermétique et de nouveaux acteurs se démarquent.

Depuis une dizaine d'années, les intéressés peuvent facilement **contacter un courtier spécialisé sur la toile**. Ces intervenants servent d'intermédiaire entre les demandeurs et les assureurs. Ils chercheront alors les contrats répondant aux exigences de leurs clients moyennant une commission à la souscription.

Les comparateurs en ligne peuvent également épargner à bon nombre de constructeurs de longues recherches. De plus, l'utilisation de ces outils est gratuite. En recourant à cette solution, les principaux concernés seront amenés à faire une **simulation qui permettra de découvrir les contrats les plus intéressants**. Le professionnel ne sera pas dans l'obligation de souscrire à une offre après avoir lancé la recherche.

FAQ

Quelle est la différence entre la garantie biennale et la garantie de

parfait achèvement ?

La garantie de parfait achèvement concerne tous les aspects des travaux et sera valable durant la première année suivant la livraison des travaux. Par ailleurs, la garantie de bon fonctionnement s'applique uniquement aux éléments et aux équipements dissociables des gros œuvres.

Pour quels cas la garantie de bon fonctionnement est-elle le plus souvent mise en œuvre ?

Cette garantie est le plus souvent mobilisée pour remédier à des défaillances électriques, mais également pour réparer des volets mal posés. Il arrive également souvent que les propriétaires se lancent dans les démarches prévues pour demander le remplacement de certains équipements sanitaires dans le cas où ils présenteraient des fuites ou des dysfonctionnements.

Faut-il se faire guider au moment de choisir une assurance octroyant la garantie biennale ?

Les constructeurs ont tout intérêt à se faire guider par un expert au moment de choisir leur assurance biennale. Le contenu de ces contrats n'étant pas réglementé, les termes imposés varient énormément d'un assureur à l'autre. L'intervention d'un spécialiste évitera donc de mauvaises surprises si l'on doit finalement se faire indemniser.