
ZAF BAT

LE SAVOIR · GUIDE PROPRIÉTAIRE

GUIDE JURIDIQUE

Décennale & *Loi 59-13.*

Ce que tout propriétaire doit savoir sur la garantie de dix ans et la nouvelle assurance construction obligatoire au Maroc.

Dix ans de garantie, *inscrits dans la loi.*

Au Maroc, la *responsabilité décennale* n'est pas une option commerciale : elle découle de l'article 769 du Dahir des Obligations et Contrats (Dahir du 12 août 1913).

Elle engage l'architecte, l'ingénieur et l'entrepreneur pendant dix ans à compter de la réception de l'ouvrage, pour les désordres qui compromettent la solidité du bâtiment ou le rendent impropre à sa destination : effondrement total ou partiel, vice du sol, défaut de construction ou de matériaux.

Ce qu'elle couvre, concrètement

La structure, les fondations, le gros œuvre, l'étanchéité — tout ce qui menace la solidité ou l'habitabilité. Les défauts esthétiques ou de finition relèvent d'autres garanties, plus courtes.

Point de départ

Le délai de dix ans court à partir de la **réception des travaux**. D'où l'importance d'un procès-verbal de réception en bonne et due forme.

L'assurance devient *obligatoire*.

La responsabilité existait ; ce qui manquait, c'était l'*assurance* qui la garantit financièrement. La Loi 59-13, modifiant le code des assurances, l'a rendue obligatoire — ses textes d'application sont entrés en vigueur le 30 décembre 2024.

Tous Risques Chantier (TRC)	Couvre les dommages pendant l'exécution des travaux. Souscrite avant l'ouverture du chantier.
Responsabilité Civile Décennale (RCD)	Couvre, pendant dix ans après la réception , les désordres graves affectant la solidité. C'est l'assurance qui « adosse » l'article 769.

Qui est concerné ? Depuis le 30 décembre 2024, ces deux assurances sont **obligatoires** pour les ouvrages éligibles : notamment les constructions à usage résidentiel **de plus de R+3** ou **de plus de 800 m²**, ainsi que les usages hôtelier, industriel et commercial.

La nuance qui change *tout*.

Voici ce que beaucoup d'intervenants ne vous diront pas : une *villa individuelle classique* — souvent en R+1 ou R+2, sous 800 m² — n'entre généralement pas dans le périmètre de l'assurance RCD *obligatoire*.

Ce qui reste vrai

La **responsabilité** décennale (art. 769 DOC) s'applique **toujours** à vos constructeurs, qu'il y ait assurance obligatoire ou non. Vos recours existent.

Le piège à éviter

Qu'on vous vende « l'assurance décennale » comme automatique sur une petite villa. Si l'ouvrage n'est pas éligible, l'assurance n'est obligatoire que si elle est **souscrite volontairement**. Vérifiez.

Autrement dit : vous êtes protégé par la **loi** (la responsabilité), mais pas nécessairement par une **assurance** qui paiera si le constructeur disparaît ou fait faillite. C'est exactement là qu'il faut être vigilant.

Quatre protections *concrètes*.

1. Exiger les attestations

Demandez les attestations d'assurance (RCD/TRC le cas échéant) **avant** le démarrage, et l'attestation décennale **à la réception**. Pas de papier, pas de chantier.

2. Choisir des intervenants assurés

Architecte CNOA, ingénieur et entreprises couverts par une responsabilité civile professionnelle. Un constructeur non assuré est un risque que vous portez seul.

3. Sécuriser les paiements

Un **séquestre notarial** et des décaissements liés à l'avancement réel évitent de tout payer avant de découvrir un défaut.

4. Soigner la réception

Un PV de réception détaillé, avec réserves listées, fixe le point de départ des garanties et protège vos droits sur dix ans.

Avant de signer, *demandez.*

- ? Mon ouvrage est-il dans le périmètre de l'assurance obligatoire (R+3 ou 800 m²) ?
- ? Quels intervenants sont assurés, et puis-je voir les attestations ?
- ? Une RCD volontaire est-elle pertinente pour mon projet, et à quel coût ?
- ? Qui signe le PV de réception, et comment les réserves sont-elles levées ?
- ? Comment mes paiements sont-ils sécurisés jusqu'à la réception ?
- ? Qui reste mon interlocuteur en cas de désordre dans les dix ans ?

LE RÔLE D'UN MAÎTRE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉ

Nous vérifions les assurances, structurons le séquestre, et organisons une réception qui protège vos dix ans de garantie — parce que c'est votre intérêt, pas le nôtre, que nous défendons.

[Sécuriser mon projet →](#)

Sources : Code des Obligations et Contrats, art. 769 (Dahir du 12 août 1913) ; Loi n° 59-13 modifiant la loi 17-99 portant code des assurances, textes d'application en vigueur le 30 décembre 2024 (Autorité de Contrôle des Assurances et de la Prévoyance Sociale — ACAPS). Ce guide est informatif et ne remplace pas un conseil juridique personnalisé.

Nos affirmations, *vérifiables*.

Ce guide cite ses sources. Chaque référence ci-dessous renvoie, autant que possible, au texte officiel ou à l'autorité compétente.

[1] Code des Obligations et des Contrats — article 769

Responsabilité décennale des architectes, ingénieurs et entrepreneurs (10 ans à compter de la réception). Dahir du 12 août 1913 formant le DOC ; texte publié au Bulletin Officiel (SGG).

[2] Loi n° 59-13 modifiant la loi 17-99 portant code des assurances

Institue l'obligation des assurances Tous Risques Chantier (TRC) et Responsabilité Civile Décennale (RCD).

[3] ACAPS — Obligation des assurances TRC & RCD

Autorité de Contrôle des Assurances et de la Prévoyance Sociale. Entrée en vigueur des textes d'application le 30 décembre 2024 ; seuils d'éligibilité (R+3 / 800 m²). [acaps.ma](https://www.acaps.ma)

[4] Loi n° 43-20 — services de confiance pour les transactions électroniques

Cadre de la signature électronique (signature à distance). DGSSI ; en vigueur le 13 juillet 2023. [dgssi.gov.ma](https://www.dgssi.gov.ma)

Document informatif — il ne remplace pas un conseil juridique, technique ou financier personnalisé. Sources vérifiées en juin 2026.