

LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT

ARTICLE 1792-6 ALINÉA 2 DU CODE CIVIL

La réception des travaux de construction ne met pas un terme à la responsabilité de l'entrepreneur. Au contraire, la réception fait débuter une garantie appelée «garantie de parfait achèvement» d'une durée d'un an et qui a pour but de remédier à tous les désordres pouvant apparaître au cours de l'année suivant la réception des travaux.

C'est en quelque sorte un dispositif supplémentaire qui s'offre au maître d'ouvrage qui serait insatisfait des travaux exécutés, en plus de la garantie décennale.

QU'EST-CE QUE LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT ?

Définie à l'article 1792-6 alinéa 2 du Code civil, la garantie de parfait achèvement couvre tous les désordres (malfaçons et/ou défaut de conformité) :

- apparents qui ont donné lieu à des réserves au procès-verbal de réception, quel que soit leur degré de gravité (exemple : désordres esthétiques) ;
- révélés dans l'année de la réception à condition qu'ils aient été signalés par le maître d'ouvrage par voie de notification écrite (ne sont pas pris en compte les désordres résultant de l'usure normale ou de l'usage).



PAR QUI EST-ELLE DÛE ?

La réparation est dûe par le seul entrepreneur qui a réalisé les travaux de construction, à l'exclusion des autres constructeurs ou intervenants.

- L'entrepreneur doit réparer en nature les malfaçons et désordres.
- Il doit être averti par un courrier en recommandé des désordres constatés.

QUELS DÉSORDRES SONT CONCERNÉS ?

Ce sont à la fois des désordres et malfaçons (travaux mal réalisés) et/ou des défauts de conformité (travaux exécutés mais qui ne correspondent pas à l'engagement signé).

Dans ce dernier cas, il est préférable de disposer de documents précis tels que devis descriptif et quantitatif, plans cotés...

En tout état de cause, il ne peut s'agir que de désordres de

construction, c'est-à-dire qui vont affecter matériellement l'ouvrage.

Les retards de livraisons, l'inexécution d'une obligation de conseil ou encore le désordre apparent lors de la réception n'ayant pas fait l'objet de réserve ainsi que le désordre résultant du fait ou de la faute du maître d'ouvrage (défaut d'entretien, usure normale ou d'usage) ne sont pas couverts par la garantie de parfait achèvement.

À noter que pour les bâtiments d'habitation, les travaux de nature à satisfaire aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique relèvent de la garantie de parfait achèvement.

QUEL DÉLAI DE MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE ?

La garantie de parfait achèvement doit être mise en jeu dans le délai d'un an à compter de la réception des travaux. L'entrepreneur est tenu à la garantie pendant cette année.

Ce délai est un délai préfix, seule l'assignation peut venir interrompre ce délai.

Un calendrier de réalisation des travaux de réfection est fixé d'un commun accord entre le maître d'ouvrage et l'entreprise.

Si l'entrepreneur refuse d'effectuer les travaux de reprise ou s'ils ne sont pas exécutés dans les délais, la loi autorise l'acquéreur à demander par voie de justice que les travaux soient exécutés par une autre entreprise aux frais de l'entreprise défaillante.

En pratique, les dommages réservés sont repris par l'entrepreneur afin que la retenue de garantie de 5% maximum du solde du prix lui soit débloquée par le maître d'ouvrage.

GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT ET DOMMAGES OUVRAGE

L'article L.242-1 du Code des assurances dispose que :

« L'assurance mentionnée au premier alinéa de cet article prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du Code civil.

Toutefois, elle garantit le paiement des réparations nécessaires :

- avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations ;
- après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations ».



GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT ET RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE

Dans l'hypothèse où un maître d'ouvrage laisse expirer le délai de la garantie de parfait achèvement par exemple dans le cas d'une entreprise qui promet d'intervenir et qui ne vient pas, la Cour de cassation a rappelé récemment que même si la garantie de parfait achèvement est expirée, la garantie contractuelle demeure.

Elle est de 10 ans à compter de la réception, ce qui laisse au maître d'ouvrage un temps certain pour agir.

3^e Civ 27 janvier 2010 N° Pourvoi 08-21085.