La garantie de parfait achèvement permet au maître d'ouvrage d'obtenir la reprise des désordres dénoncés à l'entrepreneur dans l'année suivant la réception de l'ouvrage.

La garantie de parfait achèvement se distingue donc des autres garanties légales que sont la garantie décennale et la garantie biennale en ce qu'elle met à la charge du locateur d'ouvrage une obligation de faire, l'obligation de reprendre les travaux.

Elle est prévue à l'article 1792-6 alinéa 2 et suivants du Code civil qui dispose :

« *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. »

QUELS TYPES DE DÉSORDRES RELÈVENT DE LA GARANTIE DE PARFAIT

ACHÈVEMENT ?

La garantie de parfait achèvement couvre les désordres réservés à la réception et apparus dans un délai d'un an à compter de celle-ci.

Elle couvre tous les désordres quelle que soit leur nature (défaut de conformité, vice de construction, non-façon), leur origine, leur gravité et leur caractère caché ou apparent.

Relèvent donc de la garantie de parfait achèvement :

- Les désordres apparents ayant fait l'objet de réserves ou ceux apparus dans l'année suivant la réception ;
- Les défauts de conformité ;
- Les défauts d'isolation phonique (CCH, art. L. 111-11).

La garantie de parfait achèvement ne couvre toutefois pas les désordres résultant de l'usure normale ou de l'usage.

Enfin, la garantie de parfait achèvement ne couvre pas les désordres apparents qui n'ont pas fait l'objet de réserves lors de la réception dès lors qu'une réception sans réserve purge l'ouvrage des désordres apparents (*Civ. 3e, 11 mai 1999, n° 97-20.249*).

QUI SONT LES BÉNÉFICIAIRES DE LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT ?

Le maître d'ouvrage est le seul bénéficiaire de la garantie de parfait achèvement.

En cas de cession de l'ouvrage, la garantie sera transmise avec la chose à l'acquéreur qui pourra donc s'en prévaloir.

QUI SONT LES DÉBITEURS DE LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT ?

La garantie de parfait achèvement n'est due que par l'entrepreneur ayant réalisé les travaux affectés par le désordre.

Ainsi, en vertu de la garantie de parfait achèvement, chaque locateur d'ouvrage doit reprendre ses travaux en cas de désordre affectant ces derniers et dénoncés dans le délai d'un an suivant la réception.

Il se peut que la cause d'un désordre relève de la sphère d'intervention de plusieurs entrepreneurs distincts. Dans ce cas, chaque entrepreneur devra reprendre la partie de l'ouvrage qu'il a réalisé. Le maître d'ouvrage devra donc dénoncer le désordre auprès de chaque locateur d'ouvrage.

Ne sont pas tenus de la garantie de parfait achèvement, l'architecte, le bureau d'études ou le vendeur d'immeuble à construire (Civ. 3e, 30 mars 1994, n° 92-17.225, Bull. civ. III, n° 69).

PEUT-ON PRÉVOIR UNE CLAUSE DANS LE CONTRAT LIANT LE MAÎTRE D'OUVRAGE A L'ENTREPRENEUR PERMETTANT D'EXCLURE LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT ?

La garantie de parfait achèvement est d'ordre public.

En effet, l'article 1792-5 du Code civil prévoit que toute clause ayant pour effet d'exclure la garantie de parfait achèvement ou d'en limiter la portée doit être réputée non écrite.

EN PRATIQUE, COMMENT DÉNONCER DES DÉSORDRES SUR LE FONDEMENT DE LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT ?

La garantie de parfait achèvement couvre :

- Les désordres apparents ayant été réservés lors de la réception,
- Les désordres cachés à la réception et dénoncés par notification écrite dans l'année de celle-ci.

Lors de la réception des travaux, le maître d'ouvrage doit veiller à faire figurer dans le procès-verbal de réception tous les désordres apparents affectant l'ouvrage. En effet, la garantie de parfait achèvement ne couvrira pas les désordres apparents n'ayant pas fait l'objet de réserves dès lors que les constructeurs sont, dans cette hypothèse, déchargés de toutes responsabilités.

La garantie de parfait achèvement s'étend aux désordres cachés à la réception et signalés par le maître d'ouvrage à l'entrepreneur concerné par notification écrite dans le délai d'un an à compter de la réception.

Les désordres cachés à la réception ou apparus postérieurement doivent être dénoncés par lettre recommandée avec accusé de réception et ce, afin de pouvoir établir que la notification a bien été régularisée dans le délai d'un an à compter de la réception des travaux.

DANS QUELS DÉLAIS LES TRAVAUX DE REPRISE DOIVENT-ILS ETRE RÉALISÉS ?

L'entrepreneur, à qui des désordres ont été dénoncés dans le procès-verbal de réception par le biais de réserve ou postérieurement par voie de notification écrite, doit effectuer les travaux de reprise nécessaires.

Il revient au maître de l'ouvrage et à l'entrepreneur de fixer, ensemble, les délais d'exécution des travaux de reprise. La réalisation des travaux met fin à la garantie de parfait achèvement.

La garantie de parfait achèvement doit être mise en œuvre dans le délai d'un an à

compter de la réception des travaux mais l'exécution des travaux de reprise peut se poursuivre au-delà du délai annal.

Néanmoins, afin de préserver son action fondée sur la garantie de parfait achèvement, le maître d'ouvrage devra assigner au fond l'entrepreneur dans le délai d'un an à compter de la réception des travaux.

QUE FAIRE SI L'ENTREPRENEUR NE RESPECTE PAS LE DÉLAI AMIABLEMENT FIXE ?

Si l'entrepreneur ne respecte pas le délai ayant été fixé avec le maître d'ouvrage, ce dernier peut, après mise en demeure demeurée infructueuse, faire exécuter par une autre entreprise les travaux aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

DANS QUEL DÉLAI LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT DOIT ETRE MISE EN ŒUVRE JUDICIAIREMENT ?

La garantie de parfait achèvement doit être mise en œuvre judiciairement dans son délai d'exercice qui est d'un an à compter de la réception des travaux.

Il ressort de la jurisprudence de la Cour de cassation que la demande en justice formée au titre de la garantie de parfait achèvement plus d'un an après la réception est irrecevable (*Cass. 3e civ. 29-3-2018 n° 17-15.549 F-D).*

Le non-respect de ce délai de mise en œuvre est sanctionné par la forclusion.

Ce délai d'un an peut toutefois être interrompu par :

- Une assignation en justice (en référé ou au fond),
- La reconnaissance par l'entrepreneur de sa responsabilité.

L'interruption fait courir un nouveau délai d'un an.

Dans le cas d'une assignation en référé-expertise délivrée par le maître d'ouvrage, l'ordonnance de référé désignant l'expert judiciaire aura pour effet de faire courir un nouveau délai d'un an.

DANS LE CADRE D'UNE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT, LA GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT EST-ELLE APPLICABLE ?

La garantie de parfait achèvement n'est pas due par le vendeur d'immeuble à construire puisqu'il n'est pas un constructeur.

Ce dernier est toutefois débiteur de la garantie des vices de construction et des défauts de conformité apparents prévue aux articles 1642-1 et 1648 du code civil.

La garantie des vices et défauts de conformité apparents qui bénéficie au propriétaires successif de l'immeuble couvre tous les vices et défauts de conformité **apparent à la livraison ou apparu dans le mois suivant, quelque soit leur gravité** (des désordres simplement esthétiques au plus grave – (Cass. Civ. 3, 26 février 1992, n° 90-13320).

Néanmoins, ces deux garanties se combinent dès lors que le vendeur d'immeuble à construire est créancier de la garantie de parfait achèvement vis à vis du constructeur.

Ainsi, l'acquéreur en VEFA pourra saisir le vendeur sur le fondement de la garantie des vices de construction et des défauts de conformité apparents et lui-même saisira l'entrepreneur concerné sur le fondement de la garantie de parfait achèvement afin d'échapper aux sanctions de l'article 1642-1 du Code civil qui sont la résolution de la vente ou la diminution du prix.

Article rédigé par Maître Marie-Laure Bernasconi

Recommandations du cabinet BJA :

Le maître d'ouvrage se doit d'être vigilant lors de la réception de l'ouvrage afin de constater les éventuels défauts apparents, à ce titre il peut missionner l'architecte et lui donner mandat pour procéder à la réception pour son compte.

Le maître d'ouvrage peut également dans l'année qui suit la réception notifier les défauts qui se sont manifester. Aussi, il convient d'assigner au cours de l'année de parfait achèvement et veiller à interrompre le délai de forclusion en initiant une procédure en référé et éventuellement également au fond si les mesures d'expertise risquent de dépasser le délai d'un an.

Le cabinet BJA se tient à votre entière disposition sur ces procédures.