



Les garanties légales et contractuelles

Le contexte





Les garanties légales et contractuelles garantissent au MOA que les travaux seront achevés et qu'il sera remédié aux désordres qui pourraient apparaître pendant la durée de ces garanties.

Les garanties légales s'appliquent d'office, même si le contrat ne les prévoit pas.

Les garanties contractuelles viennent en complément (ex : en allongeant la durée d'une garantie légale ou alors en prévoyant un périmètre de garantie complémentaire).

	Garanties légales travaux	Garanties contractuelles travaux
Origine	La loi	Le contrat
Domaine	Les travaux de construction d'un ouvrage (bâtiment, génie civil, VRD) et de réhabilitation d'un ouvrage	Tous les contrats de travaux
Durée	- 1 an (parfait achèvement) - 2 ans (bon fonctionnement) - 10 ans (décennale)	Voir ce que prévoit le contrat

Tableau synthétique des garanties légales de travaux

	Garantie de parfait achèvement	Garantie de bon fonctionnement	Garantie décennale
Objectifs/ domaine	Réparation des désordres et malfaçons*: - qui ont fait l'objet de réserves dans le procès-verbal de réception - qui sont apparus dans un délai d'un an suivant la réception	Réparation des désordres** affectant les éléments d'équipement installés au moment de la construction : - qui ne font pas indissociablement corps avec l'ouvrage - et qui peuvent être déposés et remplacés sans détériorer l'ossature, le clos et le couvert	Réparation des désordres : - portant atteinte à la solidité de l'ouvrage Ou - le rendant impropre à sa destination
Durée	1 an	2 ans	10 ans
Point de départ	Date d'effet contenue dans le PV de réception  La date de signature du PV de réception ne correspond pas forcément à la date à laquelle la réception a lieu		
Textes de référence	art 1792-6 Code Civil 	art 1792-3 Code Civil 	art 1792 Code Civil 

* Malfaçons, défauts de conformité

** Élément « faisant indissociablement corps avec l'ouvrage » : élément que l'on peut enlever, démonter ou remplacer sans détériorer cet ouvrage ou en enlever de la matière.

2

Qui est tenu à ces garanties ?

- **Garanties légales :**

Parfait achèvement : l'**entreprise** qui a contracté un marché de travaux avec le MOA.

Bon fonctionnement et décennale : l'entreprise qui a contracté un marché de travaux avec le MOA. La loi prévoit également que tout constructeur y est tenu (par exemple l'architecte, le bureau d'études ou le bureau de contrôle).

- **Garanties contractuelles** : celui qui a conclu le contrat et exécute les travaux.

Point particulier en cas de sous-traitance :



Seules les garanties contractuelles (celles prévues au contrat de sous-traitance) s'appliqueront au sous-traitant.

Ainsi, la garantie décennale ne s'appliquera au sous-traitant que s'il s'y est engagé dans le contrat de sous-traitance.

Par ailleurs, les engagements de garantie que le sous-traitant prend sont seulement envers l'entreprise qui lui confie les travaux, pas envers le MOA avec lequel le sous-traitant n'a aucun lien contractuel.

Même s'il a sous-traité, l'entreprise et lui seul demeure seul redevable des garanties légales vis-à-vis du MOA. !

Précisions sur la garantie légale de parfait achèvement :

Objectif : permettre au MOA d'obtenir la réparation des dysfonctionnements et l'achèvement complet des travaux.

La GPA ne couvre, toutefois, pas les désordres apparents à la réception qui n'ont pas fait l'objet de réserves du MOA dans le procès-verbal de réception. Elle ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage ainsi qu'aux réparations des troubles annexes au désordre.

Exclusions :

- La GPA ne couvre pas les désordres apparents à la réception qui n'ont pas fait l'objet de réserves du MOA dans le procès-verbal de réception.
- Elle ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage ainsi qu'aux réparations des troubles annexes au désordre.

(voir fiche *La réception des travaux*)

Notification : les désordres survenant dans l'année suivant la réception doivent être signalés par le MOA par écrit et l'entreprise devra effectuer les travaux y remédiant.

Que faire si le désordre est dû à un défaut de maintenance et que l'entreprise est appelée en garantie ?

Pour rappel, cette garantie couvre les désordres liés aux travaux (y compris fournitures) exécutés par l'entrepreneur.

L'entrepreneur ne sera pas tenu de remédier aux problèmes liés à un défaut d'entretien.

C'est sur un autre domaine que l'entrepreneur pourrait être recherché :

- En cas de conclusion d'un contrat de maintenance
- En cas de manquement à son obligation d'information et de conseil.

Que se passe-t-il à la fin de la période de garantie de parfait achèvement ?

Si l'entreprise n'a pas effectué les travaux nécessaires dans le cadre d'une mise en jeu de la garantie, le MOA peut les faire exécuter par un tiers, aux frais et risques de l'entreprise et s'opposer à la restitution de la retenue de garantie (ou, si celle-ci a été remplacée par une caution, s'opposer à la levée de celle-ci. Il lui faudra pour cela notifier par lettre RAR à la banque son refus motivé).

Une opposition abusive par le MOA pour donner mainlevée de la caution ou garantie bancaire pourrait être sanctionnée par une condamnation à des dommages et intérêts.

Précisions sur la garantie légale de bon fonctionnement ou « garantie biennale » :

La garantie biennale impose à l'entreprise de réparer ou remplacer, pendant une durée minimale de 2 ans après la réception, tous éléments d'équipement (voir les éléments d'équipement concernés dans le tableau ci-dessus) installés pendant la construction de l'ouvrage et qui ne fonctionnent pas correctement.

Les éléments d'équipement sont ceux qui doivent fonctionner (pas du carrelage donc).


Ex : un ballon d'eau chaude, d'un lavabo, appareil de ventilation, stores électriques.

Précisions sur la garantie légale décennale :

C'est la garantie légale des constructeurs.

Construction : édification d'un immeuble, travaux lourds de rénovation, ouvrages de génie civil et VRD.

Cette garantie est due au MOA, mais aussi aux acquéreurs successifs de l'ouvrage dans les 10 ans de la réception.

 *En cas de mise en jeu : bien vérifier si le problème invoqué relève vraiment du domaine de la garantie décennale (voir tableau ci-dessus) et si la mise en jeu n'est pas abusive. Ex : des fissures qui apparaissent en façade ne révèlent pas forcément un problème de solidité de l'ouvrage. Les constructeurs sont tenus selon la loi de souscrire une assurance décennale qui viendra couvrir leur responsabilité décennale. Ce n'est pas le cas des entreprises qui effectuent des travaux de génie civil ou VRD, sauf si le contrat la leur impose.*

Textes de référence :

- Code Civil : [art. 1792 à 1792-7](#) : (1792 ; 1792-1  ; 1792-2  ; 1792-3 ; 1792-4  ; 1792-5  ; 1792-6 ; 1792-7 )



Garantie légale (voir fiche *La réception des travaux*) : garanties obligatoires, prévues par la loi en faveur du MOA. En marché de travaux, il s'agit de la garantie de parfait achèvement, de la garantie de bon fonctionnement et de la garantie décennale.

Garantie contractuelle (voir fiche *La réception des travaux*) : garanties prévues au contrat, qui s'ajouteront aux garanties légales.

Garantie de parfait achèvement : garantie d'un an par laquelle l'entreprise doit réparer tous les désordres signalés par le MOA dans le PV de réception (vices apparents), ainsi que les désordres qui pourraient apparaître dans l'année qui suit la réception.

Garantie de bon fonctionnement : garantie de deux ans à compter de la réception par laquelle l'entreprise doit réparer les désordres signalés par le MOA concernant des éléments d'équipement installés au cours de la construction, qui ne font pas indissociablement corps avec l'ouvrage et qui peuvent être déposés et remplacés sans le détériorer.

Garantie décennale : garantie de dix ans à compter de la réception par laquelle le constructeur doit réparer tout dommage qui compromettrait la solidité de l'ouvrage ou le rendrait impropre à sa destination.