

## **LA GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT**

Lorsque vous faites construire votre habitation ou que vous réalisez d'importants travaux dans votre logement, des garanties spécifiques permettent de vous protéger face aux éventuelles malfaçons.

La garantie de parfait achèvement fait partie des garanties protectrices, souvent moins connue que la garantie décennale, elle est pourtant essentielle. Il convient cependant d'être vigilant pour la mettre en œuvre valablement.

La garantie de parfait achèvement est définie à l'article 1792-6 du Code civil : « 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 désordres concernés par la garantie de parfait achèvement**

C'est l'atout majeur de cette garantie puisque **tous les désordres** peuvent entrer dans le cadre de cette garantie, **à l'exception de l'usure normale ou l'usage du bien**.

Il peut ainsi s'agir de désordres relevés lors de la réception des travaux et donc indiqués dans le procès-verbal de réception mais il peut également s'agir de désordres constatés plusieurs mois après la réception des travaux.

Il ne faut donc pas hésiter à prendre attache auprès du constructeur afin de l'informer des désordres constatés, même s'ils sont simplement esthétiques ou mineurs.

L'entrepreneur devra reprendre les travaux, quand bien même aucune faute ne peut lui être reprochée.

### **Une garantie limitée dans le temps**

La garantie de parfait achèvement oblige le constructeur à reprendre les travaux **dans l'année qui suit la réception des travaux**.

Aussi, il convient de prendre rapidement attache auprès de l'entrepreneur afin de le mettre en demeure de réparer les désordres constatés.

En effet, une fois le délai écoulé, il n'est plus possible de faire jouer la garantie de parfait achèvement.

La Cour de cassation a indiqué à plusieurs reprises que toute action exercée postérieurement à l'année de réception des travaux, doit être considérée comme tardive. Il faut donc impérativement que la garantie soit mise en œuvre dans le délai d'un an suivant la réception, à défaut votre demande sera rejetée.

**Il est à noter que l'envoi d'un courrier recommandé avec accusé de réception dans le délai d'un an est insuffisant.** Ainsi, dans l'hypothèse où malgré votre réclamation le constructeur n'entend pas reprendre les travaux, il convient d'engager une action judiciaire dans ce délai d'un an.

### **Les modalités de reprise des désordres constatés**

*L'article 1792-6 du Code civil indique : « 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 ».*

Aussi, deux cas de figures peuvent être envisagés :

#### **- Accord entre le maître d'ouvrage et l'entrepreneur**

Dans l'hypothèse où suite à votre demande, l'entrepreneur constate les désordres et s'engage à les réparer, ce dernier doit les reprendre dans un délai raisonnable mais surtout dans le délai de la garantie.

Il est en outre préférable d'obtenir un écrit de l'entrepreneur permettant de déterminer avec précision les désordres concernés et le délai pour les réparer.

Une fois les travaux repris, la bonne exécution des travaux peut être constatée d'un commun accord. L'entrepreneur pourra ainsi vous faire signer une attestation confirmant la bonne exécution de la garantie.

#### **- Absence d'accord entre le maître d'ouvrage et l'entrepreneur**

Dans l'hypothèse où, malgré vos demandes, l'entrepreneur refuse de reprendre les désordres ou ne les reprend pas dans les délais convenus, il serait possible après lui avoir adressé une mise en demeure (par lettre recommandée avec accusé de réception) de faire réaliser les travaux par un autre entrepreneur. Il appartiendrait donc au constructeur défaillant de vous rembourser les frais exposés.

Il n'est en principe pas nécessaire de saisir un juge pour réaliser une telle démarche. Cependant, dans les faits, il est rare que le constructeur qui n'a pas souhaité réaliser les travaux de reprise accepte de prendre en charge la facture d'un tiers.

Aussi, en l'absence d'accord, il convient d'envisager la saisine des juridictions pour contraindre le constructeur à reprendre les désordres constatés.

En conclusion, la garantie de parfait achèvement est une garantie importante en matière de construction dans la mesure où elle englobe l'ensemble des désordres et qu'elle ne suppose pas d'apporter la preuve d'une faute du constructeur.

Néanmoins, il faut rester prudent et alerte afin de ne pas laisser s'échapper le court délai de cette garantie.

**GAELE SCHAEFFER**  
Juriste assurance