

La garantie de parfait achèvement

A l'occasion de travaux, le constructeur doit plusieurs garanties au maître d'ouvrage. La garantie de parfait achèvement (GPA) est peu connue. Elle est pourtant particulièrement importante et nécessite une attention particulière, notamment en ce qui concerne les délais d'action.



LES CONTOURS DE LA GPA

La distinction entre conformité, garantie de parfait achèvement, et garantie biennale et décennale

Il peut être difficile de distinguer les différentes garanties à l'occasion de la construction d'un ouvrage immobilier. La **garantie de parfait achèvement oblige le constructeur à venir reprendre les travaux en cas de défauts**. C'est une obligation de faire. Les garanties biennale et décennale fournissent une garantie en cas de vices cachés de l'ouvrage.

Cette distinction peut être fondamentale. Dans un arrêt du 23 mai 2024 (n° 22-21753), les juges refusaient d'appliquer une assurance dommage-ouvrage au motif que celle-ci excluait les dommages résultant de la garantie de parfait achèvement. A l'inverse, un arrêt du 21 septembre 2022 (n° 21-16402) excluait la garantie de parfait achèvement et appliquait la responsabilité décennale au motif que les désordres s'étaient révélés dans toute leur ampleur et leurs conséquences à la suite de la prise de possession de l'ouvrage. Un arrêt de la cour d'appel de Limoges du 9 décembre 2014 (n° 13/01324) décidait que des désordres qui ne se s'étaient pas manifestés après la réception des travaux mais qui étaient apparents à la date de cette réception et avaient fait l'objet de réserves relevaient, non de la garantie décennale mais, exclusivement, de la garantie de parfait achèvement.

L'article 1792-6 du code civil

L'article 1792-6 du Code civil définit la garantie de parfait achèvement. Selon ce texte, « 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 ».

Quels sont les désordres couverts ?

L'article 1792-6 du Code civil couvre deux types de désordres.

Soit **les désordres signalés par le maître de l'ouvrage** au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception. Soit **les désordres signalés** par voie de notification écrite pour ceux révélés **postérieurement à la réception**. Un arrêt de la Cour de cassation du 4 juillet 2024 (n° 23-12748) rappelait que le respect de ce formalisme est impératif. Dans cette affaire, les juges décidaient qu'en l'absence de notification préalable à l'entrepreneur des désordres révélés postérieurement à la réception, une demande en justice ne pouvait suppléer au respect de cette procédure, même si elle était formée avant l'expiration du délai d'un an prévu à l'article 1792-6 du Code civil. Les demandes indemnitaires du maître de l'ouvrage fondées sur la garantie de parfait achèvement ne pouvaient être accueillies.

L'article 1792-6 précise que la garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage.

Dans un arrêt du 11 mai 1999 (n° 97-20949), la Cour de cassation rappelait clairement les contours de la garantie de parfait achèvement. « Ayant constaté, par motifs adoptés, que les désordres allégués après réception étaient tous apparents, et qu'ils n'avaient fait l'objet d'aucune réserve au moment de la réception de l'ouvrage, d'où il résultait que la garantie de parfait achèvement n'était pas due ». De même, un arrêt de la cour d'appel de Riom du 5 janvier 2022 (n° 19/022721) estimait que l'erreur de diamètre d'un raccordement, qui avait fait l'objet d'une réserve lors de la réception, ne relevait pas de la garantie décennale, applicable aux seuls dommages apparus après réception, mais de la garantie de parfait achèvement.

Les personnes responsables

Seul le constructeur de l'ouvrage est responsable vis-à-vis du maître d'ouvrage de la garantie de parfait achèvement. Ainsi, un arrêt de la Cour de cassation du 30 mars 1994 (n° 92-17225) rappelait que le vendeur d'immeuble à construire n'est pas tenu de la garantie de l'article 1792-6 du Code civil due par l'entrepreneur. La cour d'appel de Riom du 5 janvier 2022 (n° 19/022721) confirmait que la garantie de parfait achèvement incombe aux seuls entrepreneurs, et non pas aux architectes, ou aux vendeurs d'immeubles à construire.

QUEL DÉLAI POUR LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT ?

Article 1792-6 du Code civil : « **La garantie de parfait achèvement court pendant une durée d'un an à compter de la réception des travaux** ». Dans un arrêt de la cour d'appel de Lyon du 21 février 2012 (n° 10/06461), les juges prononçaient ainsi la forclusion de l'action pour laquelle les désordres n'avaient pas été notifiés dans le délai légal.

COMMENT SONT RÉALISÉS LES TRAVAUX DE RÉPARATION ?

L'article 1792-6 du Code civil prévoit que 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. Un arrêt de la cour d'appel de Paris du 10 novembre 2016 (n° 15/10951) confirme que ce n'est qu'à défaut de l'exécution des travaux de réparation par l'entrepreneur que le maître de l'ouvrage peut, après une mise en demeure restée infructueuse, faire effectuer les travaux par un autre, aux frais, risques et périls 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.

L'ACTION EN JUSTICE

A défaut de réalisation des travaux de réparation par le constructeur dans le délai de la garantie de parfait achèvement, le maître d'ouvrage devra assigner le constructeur avant l'expiration de ce délai d'un an.

Un arrêt de la Cour de cassation du 29 mars 2018 (n° 17-15549) rappelait que si la demande en justice était formée plus d'un an après la réception, les demandes fondées sur la garantie de parfait achèvement seraient irrecevables.

L'ACTION CONTRACTUELLE

Comme l'affirme la Cour de cassation dans un arrêt du 27 janvier 2010 (n° 08-21085), la responsabilité contractuelle de droit commun de l'entrepreneur subsiste concurremment avec la garantie de parfait achèvement due par celui-ci, même si la mise en œuvre de la responsabilité n'est pas intervenue dans le délai de la garantie.

Il restera donc possible même après le délai d'un an d'agir contre le constructeur pour violation de ses obligations contractuelles. La responsabilité sera toutefois plus difficile à établir puisqu'il faudra apporter la preuve d'une faute du constructeur dans l'exécution de sa prestation.

*Fiche pratique rédigée par Olivier BEDDELEEM,
Docteur en droit, Chargé d'enseignement à l'EDHEC Business School*