

Garantie de parfait achèvement (1 an) art 1792-6 du code civil

La garantie de parfait achèvement impose à l'entrepreneur de réparer tous les désordres (vices cachés et défaut de conformité) signalés au cours de l'année qui suit la réception des travaux, quelles que soient leur importance et leur nature.

Vous devez sans attendre signaler les désordres à l'entrepreneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception pour le mettre en demeure de les réparer. À défaut de réparation, vous pouvez saisir le tribunal compétent en fonction du montant du litige.

Garantie biennale (2 ans) art 1792-3 du code civil, art L 241-1 et L 241 – 2 du code des assurances, la Garantie de bon fonctionnement.

La garantie biennale impose à l'entrepreneur de réparer ou remplacer, pendant une durée minimale de 2 ans après la réception, tout élément d'équipement qui ne fonctionne pas correctement.

Vous devez sans attendre signaler les désordres à l'entrepreneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception pour le mettre en demeure de les réparer. À défaut de réparation, vous pouvez saisir le tribunal compétent en fonction du montant du litige.

Garantie décennale (10 ans) art 1792-2 du code civil

La garantie décennale impose au constructeur de réparer les dommages survenus au cours des 10 années suivant la réception et qui :

- soit compromettent la solidité de l'ouvrage construit (par exemple, risque d'effondrement),
- soit rendent l'immeuble construit impropre à sa destination (par exemple, défaut d'étanchéité, fissurations importantes).
- Elle s'étend aux éléments d'équipements indissociables de l'ouvrage (canalisation, éclairage...).
- Vous devez sans attendre signaler les désordres :
 - à l'entrepreneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception pour le mettre en demeure de les réparer. À défaut de réparation, vous pouvez saisir le tribunal compétent en fonction du montant du litige. Lorsque la société du constructeur n'existe plus, vous pouvez signaler ces désordres à son assureur,
 - à votre assureur au titre de votre assurance construction *dommages-ouvrage* par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, pour obtenir une réparation rapide de vos dommages.

La retenue de garantie

La retenue de garantie permet la bonne exécution d'un marché de travaux (loi n° 71-584 du 16 juillet 1971). Elle n'est opposable à un entrepreneur que si elle est prévue dans le contrat. Et ne peut dépasser 5% du montant du marché.

Cette somme :

- est prélevée par le maître d'ouvrage sur le paiement des acomptes dus au titulaire du marché sur la valeur définitive du contrat ; peut également être garantie par un tiers (compagnie d'assurance, Banque)
- est destinée à financer les travaux de levée des réserves faites lors de la réception des travaux en cas de carence de l'entrepreneur (sous réserve que lesdites réserves aient été formulées dans un procès-verbal de réception établi de façon contradictoire),
- ne tient pas compte des frais connexes tels qu'expertise, constat...

Ce montant est librement fixé dans le contrat. Toutefois, il ne saurait excéder 5 % du montant TTC du marché – en principe non révisé -, augmenté, s’il y a lieu, du montant total TTC – non révisé – des éventuels avenants au contrat.

Textes de référence

Code civil : article 1792

Responsabilité du constructeur

Code civil : article 1792-6

Garantie de parfait achèvement

Code civil : article 1792-3

Garantie biennale

Code civil : article 1792-2

Garantie décennale