



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

maisons individuelles

Question écrite n° 65941

Texte de la question

M. Alain Néri attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement sur les difficultés de mise en oeuvre de la « garantie de parfait achèvement des travaux » définie à l'article 1792-6 du code civil. En application de cet article, un entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an à compter de la réception des travaux 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. Cependant, malgré cette obligation légale, il est souvent difficile pour des particuliers acquérant un logement d'obtenir que les réserves notées lors de la visite dite de « parfait achèvement des travaux » soient effectivement suivies des réparations nécessaires dans le délai prévu. La seule possibilité est pour ces particuliers d'assigner en justice les entrepreneurs défaillants. Il souhaiterait savoir si, afin d'éviter cette procédure lourde, il ne serait pas possible d'instaurer par exemple une retenue de 0,5 % à 1 % du prix de vente du logement jusqu'à la levée totale des réserves. Cette solution amènerait probablement les entreprises concernées à s'acquitter avec plus de diligence de leurs obligations légales, sans obliger les particuliers, déjà victimes de ces entreprises défaillantes, à s'impliquer en outre dans une action en justice.

Texte de la réponse

La garantie de parfait achèvement d'une durée minimale d'un an doit permettre la levée des réserves faites par le maître de l'ouvrage à la réception des travaux et la réparation par l'entreprise de tous ceux qui sont signalés pendant ce délai. Pour autant, la mise en oeuvre de cette garantie est parfois difficile. C'est la raison pour laquelle la loi n° 71-584 du 16 juillet 1971 dispose que les marchés privés peuvent prévoir la possibilité pour le maître de l'ouvrage de faire une retenue de garantie, d'au plus 5 %, pour satisfaire, le cas échéant, aux réserves faites à la réception des travaux. L'article 1792-6 du code civil qui édicte la garantie de parfait achèvement prévoit aussi qu'en cas de difficulté de mise en oeuvre après mise en demeure restée infructueuse les travaux peuvent être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant. Il s'agit là d'une mesure dissuasive même si elle est délicate à pratiquer. Par ailleurs, l'article L. 242-I du code des assurances précise que l'assurance de dommages garantit le paiement des réparations lorsque le désordre est de nature décennale et que l'entrepreneur est défaillant au titre de la garantie de parfait achèvement, prenant ainsi le relais pour réparer le désordre au bénéfice du maître de l'ouvrage. Aussi, le maître de l'ouvrage qui souscrit une assurance de dommages peut, ainsi que l'a confirmé la jurisprudence, demander à son assureur de prendre en charge le désordre important qui a fait l'objet d'une réserve à la réception non levée dans le cadre de la garantie de parfait achèvement. Dans le cas où le particulier n'est pas le maître de l'ouvrage et est acquéreur au titre d'une vente d'immeuble à construire auprès d'un promoteur vendeur, il n'est pas directement bénéficiaire de la garantie de parfait achèvement due par l'entreprise au promoteur maître d'ouvrage. Néanmoins, il bénéficie, du fait de son acquisition, de la garantie d'assurance de dommages et pourra dès lors demander réparation des désordres importants au titre de l'assurance de dommages. Pour ce qui est des autres réserves, le particulier acquéreur pourra obtenir leur réparation dans le cadre de la garantie des vices apparents qui est due par le vendeur de son logement. Aujourd'hui, compte tenu de la jurisprudence, cette garantie peut être mise en oeuvre pendant un an

à compter de la livraison du logement. Mais cela implique, à défaut d'intervention du promoteur, d'intenter une action en justice avant l'expiration de l'année suivant la réception ou la prise de possession.

Données clés

Auteur : [M. Alain Néri](#)

Circonscription : Puy-de-Dôme (2^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 65941

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : équipement et transports

Ministère attributaire : équipement et transports

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 17 septembre 2001, page 5308

Réponse publiée le : 10 décembre 2001, page 7099