

JURIDIQUE

Les garanties d'un ouvrage livré

Trois garanties spécifiques "construction" et deux garanties de "droit commun" s'appliquent aux ouvrages livrés. Détails avec le cabinet 1792 Avocats.

Il existe trois garanties spécifiques au droit de la construction et deux garanties de droit commun, qui s'appliquent aux ouvrages livrés. Ces dernières ne couvrent pas les mêmes désordres, et le régime de preuve en découlant varie.

La garantie de parfait achèvement (1 an)

La garantie de parfait achèvement est prévue par l'article 1792-6 du Code civil et concerne les désordres signalés par le maître d'ouvrage par des réserves mentionnées par écrit sur le procès-verbal de réception. Ou signalés par écrit postérieurement à la réception, dans le cas où ils seraient apparus *à posteriori*. Cette garantie court pendant 1 an à compter de la réception.

La garantie de bon fonctionnement (2 ans)

La garantie de bon fonctionnement est prévue par l'article 1792-3 du Code civil. Et concerne les éléments d'équipement qui peuvent être enlevés, démontés ou remplacés sans détériorer l'ouvrage ou lui enlever de la matière. Elle court pendant 2 ans à compter de la réception.

La garantie décennale (10 ans)

La garantie décennale est prévue par les articles 1792 à 1792-2 du Code civil.

Elle concerne :

- Les dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage : effondrements, fissures importantes.
- Les dommages qui rendent l'ouvrage impropre à sa destination : défauts d'étanchéité ou fuites de canalisations encastrées.
- Les dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, lorsque ceux-ci font corps avec les ouvrages de viabilité (eau, électricité, gaz, eaux usées), de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Il s'agit donc des cas où la dépose, le démontage ou le remplacement d'un élément d'équipement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de l'ouvrage.

Cette garantie court pendant 10 années à compter de la réception des travaux.



Un ouvrage construit et livré bénéficie de différentes garanties couvrant le bon achèvement, le fonctionnement, les vices cachés ou encore de droit commun...

La garantie de droit commun (5 ans)

La garantie de droit commun est prévue par les articles 1221 et 1231-1 du Code civil. Elle est applicable à toutes les situations contractuelles où les trois garanties précitées ne peuvent être appliquées. Elle n'est pas spécifique aux opérations de BTP.

Elle couvre les désordres non apparents à la réception (ou apparents, mais non signalés dans un délai d'un an), qui ne portent atteinte ni à la solidité, ni à la destination de l'ouvrage. Elle ne concerne pas les éléments d'équipement pouvant être enlevés, démontés ou remplacés. Et ce, sans détériorer l'ouvrage, comme par exemple, des fissures ponctuelles et des infiltrations mineures. Il s'agit d'une responsabilité pour faute. Ce qui signifie que ce sera au commanditaire

de démontrer en quoi les travaux ont été mal réalisés. Elle court pendant 5 années, à compter de la réception des travaux.

La garantie au titre de l'obligation de conseil et d'information (5 ans)

L'obligation de conseil et d'information est une création jurisprudentielle qui impose à de nombreux professionnels, y compris les maîtres d'œuvre ou les intervenants, de conseiller leur client quant à la prestation demandée. Ceci sur sa faisabilité, sa solidité, ses potentiels effets sur l'existant, sur le choix des matériaux et sur les techniques de soin et d'entretien auxquelles il faudra avoir recours. Cette responsabilité relève des articles 1221 et 1231-1 du Code civil. Elle constitue une source autonome de responsabilité, de sorte que l'échec d'une action en réparation des désordres ne préjuge aucunement de celui de la demande formée du fait d'un manquement à l'obligation de conseil et d'information. C'est la personne sur qui pèse cette obligation qui doit démontrer qu'il y a bien satisfait. Et le fait que le commanditaire ou le maître de l'ouvrage soient des professionnels ne la dispense pas de son obligation. Cette garantie court pendant 5 années à compter de la réception des travaux.

Pierre Lacoïn
Avocat à la Cour
Cabinet 1792 Avocats

Plus d'informations sur acpresse.fr/ ou

