



LA GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT

La concrétisation de la réception des marchés de travaux a notamment pour effet de marquer le point de départ des responsabilités et garanties légales de l'entrepreneur des travaux.

Instituées par la loi « Spinetta », il s'agit de notamment de :

- La garantie de parfait achèvement (1 an, tous les désordres)
- La garantie de bon fonctionnement (2 ans, désordres affectant les éléments d'équipement dissociables de l'ouvrage),
- La garantie décennale (10 ans, désordres affectant la solidité ou rendant l'ouvrage impropre à sa destination).

Seuls sont concernés par ces garanties, les professionnels ayant passé un contrat avec le maître de l'ouvrage.

Elles démarrent le jour de la réception de l'ouvrage par le client.

QU'EST-CE QUE LA GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT (GPA) ?

La garantie de parfait achèvement impose au constructeur/entrepreneur de réparer toutes les malfaçons survenues au cours de l'année qui suit la réception des travaux, quelles que soient leur importance et leur nature.

La garantie de parfait achèvement (GPA) est une garantie légale prévue à l'article 1792-6 du code civil. La GPA est d'ordre public (article 1792-5 du c.civ.), c'est-à-dire que sont interdites les clauses du contrat d'entreprise qui excluraient ou limiteraient la GPA due par l'entrepreneur au maître de l'ouvrage.

La GPA permet au maître de l'ouvrage (celui qui commande les travaux) d'être garanti que les vices apparents, relevés lors de la réception et même dans le délai d'un an à compter de la réception (la réception est l'opération par laquelle à la fin des travaux, le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur se retrouvent pour procéder au constat de l'achèvement des travaux en signant un procès-verbal de réception), seront réparés par l'entrepreneur.

Cette garantie est une garantie de réparation, dans le sens où le maître de l'ouvrage obtiendra réparation matérielle des désordres constatés, et non réparation pécuniaire.

QUI DOIT LA GPA ?

C'est l'entrepreneur qui réalise les travaux qui doit cette garantie.

QUELLE EST LA DUREE DE LA GPA ?

1 an à compter de la date de la réception des travaux.

Pour les ouvrages ou parties d'ouvrages ayant fait l'objet d'une réception partielle, le point de départ du délai de la garantie de parfait achèvement est la date d'effet de cette réception partielle.

QUE COUVRE LA GPA ?

La garantie de parfait achèvement porte sur tous les désordres ou défauts de conformité qui :

- ont fait l'objet de réserves dans le procès verbal de réception parce qu'ils étaient apparents ;
- ont été signalés dans l'année suivant la réception, parce qu'ils étaient cachés le jour de la réception et ne se sont révélés qu'ensuite.

QUE NE COUVRE PAS LA GPA ?

- Les désordres apparents lors de la réception de l'ouvrage qui n'ont pas fait l'objet de réserves,
- Les désordres apparents lors de la réception de l'ouvrage qui ont fait l'objet de réserves, par la suite levées avec effet rétroactif.
- Les désordres causés par l'usage ou l'usure normale de l'ouvrage à la suite de sa réception ne sont pas davantage couverts par la GPA.

A QUELLE CONDITION LE MAITRE DE L'OUVRAGE PEUT-IL METTRE EN ŒUVRE LA GPA ?

Le maître de l'ouvrage peut mettre en œuvre la GPA si les désordres affectant l'ouvrage sont directement imputables, partiellement ou entièrement, à des manquements du titulaire du marché à ses obligations contractuelles.

QUELLE EST LA PORTEE DE L'OBLIGATION DE L'ENTREPRENEUR AU TITRE DE LA GPA ?

L'entrepreneur a l'obligation d'exécuter tous les travaux nécessaires aux fins de réparer les désordres couverts par la GPA. Ces travaux sont exécutés à ses frais.

DANS QUEL DELAI LES TRAVAUX DOIVENT-ILS ETRE EXECUTES ?

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.

COMMENT L'EXECUTION DES TRAVAUX REALISES AU TITRE DE LA GPA EST-ELLE CONSTATEE ?

L'exécution des travaux exigés au titre de la GPA est constatée d'un commun accord, ou, à défaut, judiciairement.

QUELS SONT LES EFFETS DE L'EXPIRATION DE LA GPA ?

A l'expiration du délai de garantie, l'entrepreneur est dégagé de ses obligations contractuelles qui concernent la réalisation de l'ouvrage, à l'exception des garanties particulières éventuellement prévues par les documents particuliers du marché.