



LA GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT

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 BON FONCTIONNEMENT ?

La garantie de bon fonctionnement, ou "garantie biennale", est régie par les dispositions des articles 1792-3 du code civil et L.111-16 du code de la construction et de l'habitation et précisée à l'article R.111-27 de ce même code.

La garantie de bon fonctionnement est une garantie légale couvrant les désordres affectant les éléments d'équipement d'un bâtiment **qui ne font pas indissociablement corps** avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert.

La garantie de bon fonctionnement impose au constructeur de remplacer tout équipement dont le fonctionnement n'est pas opérationnel **au cours des 2 années qui suivent la réception des travaux**

Le remplacement de l'équipement doit se faire **sans détériorer le logement**. C'est le cas, par exemple, en cas de remplacement des équipements ménagers.

QUI DOIT LA GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT ?

Cette garantie concerne le constructeur.

Est réputé, par la loi (art. 1792-1 du Code Civil), constructeur d'un ouvrage :

- Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;
- Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;
- Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

QUELLE EST LA DUREE DE LA GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT ?

2 ans à compter de la date de la réception des travaux.

QUE COUVRE LA GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT ?

Elle couvre tous les vices qui apparaissent sur les éléments d'équipement qui ne forment pas indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert et qui sont donc **dissociables et démontables de la construction**.

Sont considérés comme dissociables de la construction les éléments d'équipement dont la dépose, le démontage ou le remplacement s'effectuent **sans détériorer leur support**. Par exemple les fenêtres, alarmes, interphones, radiateurs électriques, volets, portes, appareils sanitaires, **installations électriques**, robinetterie, radiateur, chaudière, VMC, etc.

La garantie de bon fonctionnement peut également s'appliquer à des éléments d'équipement qui n'ont pas vocation à "fonctionner" (les revêtements de sols ou de murs, par exemple décollement de carrelage).

QUE NE COUVRE PAS LA GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT ?

Les désordres sur l'équipement liés à un défaut d'entretien ou à une utilisation abusive ou non-conforme des équipements, entraînant une détérioration de ces derniers.

Ne sont également pas couverts par la garantie de bon fonctionnement les désordres sur l'équipement, dus à la nature du sol ou à un défaut de conception de structure, et que ce risque a été délibérément accepté par le maître d'ouvrage, au moment de la construction.

Selon l'article R111-28 du Code de la construction et de l'habitation, ne sont également pas couverts, les équipements électriques ou mécaniques qui présentent un défaut de fonctionnement, mais qui ont été livrés en l'état à l'entrepreneur ayant effectué leurs installations.

MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT ?

Pour activer cette garantie, le maître de l'ouvrage doit signaler, dès qu'il en a connaissance, et pendant une durée de deux ans à compter de la **réception des travaux**, la défaillance de l'équipement au constructeur. **Ce signalement doit être notifié par écrit et par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier.**

Ainsi, au-delà du délai de deux ans, le maître de l'ouvrage ne peut plus se prévaloir des dispositions de l'article 1792-3 du code civil.

QUELLE EST LA PORTEE DE L'OBLIGATION DE L'ENTREPRENEUR AU TITRE DE LA GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT ?

Le constructeur **est tenu pendant 2 ans à compter de la date de réception des travaux de réparer** tous les éléments d'équipements dont le mauvais fonctionnement est manifeste et non imputable à un mauvais usage ou entretien.

GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT OU GARANTIE DECENNALE ?

Le champ d'application de la garantie de bon fonctionnement n'est pas évident à délimiter car il n'est pas toujours facile de distinguer ce qui relève de la garantie de bon fonctionnement de ce qui relève de la garantie décennale.

Si les chaudières rentrent dans la liste des éléments d'équipements dissociables de l'ouvrage, les vices de fonctionnement d'une installation de chauffage central, qui pourraient vraisemblablement concerner la garantie de bon fonctionnement, concernent la garantie décennale car les vices de fonctionnement de l'installation de chauffage central peuvent rendre la maison ou l'appartement **impropre à sa destination**. C'est le cas quand la mauvaise performance du système de chauffage ne permet pas d'obtenir une température suffisante à l'usage normal des locaux.

GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT ET LITIGE

En cas de litige avec le constructeur qui ne fait pas face à ses engagements, l'acquéreur peut engager une action devant le tribunal d'instance ou devant le tribunal de grande instance dans les 2 ans à compter de la date de réception des travaux.

LA GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT, UNE GARANTIE D'ORDRE PUBLIC

La garantie de bon fonctionnement est d'ordre public, toute clause d'un contrat ayant pour objet d'exclure la garantie de bon fonctionnement est nulle.