



## SYNTHÈSE DES PRINCIPALES RESPONSABILITÉS ET GARANTIES AVANT ET APRES RECEPTION

### LA RESPONSABILITE DE L'ENTREPRISE AVANT RECEPTION

#### Responsabilité contractuelle de l'entreprise.

Le constructeur est tenu d'une obligation de résultat ; celle de réaliser un ouvrage conforme à la commande et aux règles de l'Art.

Ce régime de responsabilité intéresse donc tout type de désordre, même mineur, esthétique, etc...

La responsabilité du constructeur peut être mise en jeu sur le fondement des articles 1103 et 1104 du Code civil ; le maître de l'ouvrage peut – sous certaines réserves\* :

- se prévaloir d'une *exception d'inexécution* pour ne pas payer le solde du marché
- ne pas réceptionner l'ouvrage.

**\*Cette démarche nécessite l'accompagnement ou les conseils préalables de votre avocat.**

NB. Ce régime de responsabilité cesse avec la réception pour passer dans le giron de la garantie de parfait achèvement pourvu que le désordre ait alors été réservé à la réception, à défaut de quoi, le désordre est littéralement purgé de toute possibilité de recours !

L'entrepreneur n'est pas tenu de s'assurer pour ce type de responsabilité. Il peut cependant avoir souscrit une assurance de responsabilité civile hors décennale couvrant sa responsabilité dans cette hypothèse. A vérifier lors de la conclusion de son Marché.

## LES GARANTIES LÉGALES APRES RECEPTION

### Pendant 1 an

#### Garantie de parfait achèvement –

Couvre tous les désordres, y compris uniquement esthétiques :

- dénoncés au travers des réserves mentionnées au PV de réception,
- ou non apparents mais apparaissant dans l'année suivant la réception, ceux-ci devant être notifiés par écrit à l'entreprise qui doit seule répondre de leur reprise.

### Pendant 2 ans

#### Garantie biennale dite de « bon fonctionnement »

L'entreprise qui a réalisé les travaux de réparer ou remplacer les éléments d'équipement dissociables de l'ouvrage et qui ne fonctionnent pas correctement (radiateurs, portes, volets, éléments de plomberie, d'électricité livrés avec l'ouvrage...).

### Pendant 10 ans

#### Garantie décennale de l'article 1792 du Code civil.

Couvre les désordres graves, ceux qui attentent à la solidité de l'ouvrage ou sont tels qu'ils le rendent impropre à sa destination.

C'est un régime instaurant une présomption de responsabilité pesant sur le constructeur dont l'ouvrage est affecté d'un tel désordre. Le constructeur ne peut s'exonérer qu'en prouvant une cause étrangère.

L'entrepreneur est tenu de souscrire une assurance de responsabilité civile décennale à ce titre ; ce qui s'avère précieux dans l'hypothèse non rare d'une liquidation judiciaire de l'entreprise. L'assureur peut et doit alors être actionné en garantie sur le fondement de la police RCD de l'entreprise faillie, pour couvrir les conséquences du désordre au profit du maître de l'ouvrage.