

Garantie de parfait achèvement : le cadre strict d'une garantie de plein droit

Il ressort de la jurisprudence récente que si la garantie de parfait achèvement offre une large protection au maître d'ouvrage, son application par le juge administratif impose une grande rigueur au maître d'ouvrage public dans les opérations de réception et le suivi de cette garantie.

Auteur

Julien Brulas

Avocat
Cabinet SEBAN et ASSOCIES

Références

CAA Versailles 24 mai 2017, req. n° 14VE00724
CAA Nancy 30 mai 2017, req. n° 16NC01879
CAA Nantes 6 juillet 2017, req. n° 15NT02571

Mots clés

Délai de garantie • Garantie de parfait achèvement • Réception
• Réserves

Le juge administratif rappelle souvent une évidence qui est que la réception d'un ouvrage met fin aux relations contractuelles entre le maître de l'ouvrage et les constructeurs. Cela a pour conséquence que la responsabilité des constructeurs ne peut alors plus être recherchée sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun pour des désordres qui affecteraient l'ouvrage.

Pour autant, la garantie de parfait achèvement permet de maintenir, pour un temps, cette relation contractuelle. Tirée des dispositions de l'article 1796-2 du Code civil, cette garantie se retrouve à l'article 44 du cahier des clauses administratives générales applicable aux marchés publics de travaux qui précise que « pendant le délai de garantie, [...] le titulaire est tenu à une obligation dite obligation de parfait achèvement ».

Cette obligation impose au titulaire d'effectuer, à ses frais, les travaux de reprise rendus nécessaires tant suite aux réserves émises par le maître d'ouvrage lors des opérations de réception que les travaux nécessaires à rendre l'ouvrage conforme aux prescriptions du marché⁽¹⁾.

(1) CE 29 septembre 2014, req. n° 370151.

Il s'agit ici d'une obligation de résultat du titulaire qui sera amené à supporter toutes les conséquences en cas d'inexécution.

La jurisprudence récente des cours administratives d'appel démontre que si cette garantie offre une large protection au maître d'ouvrage, son application par le juge administratif impose une grande rigueur au maître d'ouvrage public dans les opérations de réception et le suivi de cette garantie.

Un cadre exclusif pour une appréciation large de la responsabilité des entrepreneurs

La garantie de parfait achèvement est tirée d'une garantie légale reprise aux contrats publics. Son champ d'application, s'il est exclusif, n'en demeure pas moins apprécié largement par le juge administratif pour retenir la responsabilité du titulaire.

Une garantie exclusive et figeant la responsabilité contractuelle

La relation entre les garanties légales et la responsabilité contractuelle de droit commun est appréciée différemment par le juge judiciaire et le juge civil.

En effet, la Cour de cassation rappelle, de longue date, que l'action en responsabilité de droit commun reste ouverte après réception⁽²⁾, dès lors que le dommage tiré de cette non-conformité ne relève pas d'une des garanties légales⁽³⁾.

Également, le juge civil s'autorisait à une requalification de la demande pouvant faire entrer le « dommage » dans le spectre d'une garantie légale plutôt que dans celui du droit commun, les délais de prescriptions pouvant être plus favorables, dans le premier cas, au bénéficiaire de la garantie de parfait achèvement⁽⁴⁾.

Le juge administratif a adopté une lecture plus stricte qui est régulièrement rappelée considérant que « la réception d'un ouvrage met fin aux relations contractuelles entre le maître de l'ouvrage et les constructeurs en ce qui concerne la réalisation de l'ouvrage ». Pour le juge administratif, « la responsabilité des constructeurs ne peut alors plus être recherchée sur le fondement de la responsabilité contractuelle pour des désordres qui affecteraient l'ouvrage »⁽⁵⁾.

Il tempère toutefois sa position en rappelant que « les obligations des constructeurs sont prolongées, à compter de la réception de l'ouvrage, pendant le délai de la

garantie de parfait achèvement prévue au contrat lui-même, en ce qui concerne les réserves faites à l'occasion de cette réception » et que « les désordres qui apparaissent pendant cette période sont également couverts par la garantie de parfait achèvement ».

Cette position jurisprudentielle renforce très clairement l'importance de la garantie de parfait achèvement, tant dans son champ d'application que pour ce qui concerne le cadre très rigoureux imposé pour en invoquer le bénéficiaire.

Un champ d'application largement interprété

La garantie de parfait achèvement s'interprète très souvent comme l'obligation pour le titulaire d'un marché de travaux de reprendre certains de ses travaux. Le maître d'ouvrage se place donc très souvent sur le terrain de la simple conformité des travaux aux prescriptions du marché.

Pour autant, la jurisprudence administrative rappelle sa lecture large qui sera particulièrement bénéfique en cas d'ouvrage complexe. Dans une affaire récente, le juge administratif a retenu la responsabilité d'entreprises de travaux, en application de la garantie de parfait achèvement, au titre de leur devoir de conseil⁽⁶⁾.

La commune de Besançon a initié un projet de création d'une cuisine centrale pour approvisionner l'ensemble de ses cantines scolaires, ses centres de loisirs, ainsi que ses crèches et haltes garderies.

Elle a, pour ce faire, lancé un concours de maîtrise d'œuvre en 2004 aboutissant à l'attribution du marché à un groupement d'entreprise et attribué par la suite une série de marchés allotés pour la réalisation des travaux.

Les travaux ont été réceptionnés mais dès les premiers jours, des désordres ont été constatés sur le système d'extraction et de recyclage de l'air ainsi que la production de froid, rendant impossible la mise en service de la cuisine qui n'a pu être opérationnelle qu'à l'automne 2010.

Suite au dépôt d'un rapport d'expertise, la commune a saisi le tribunal administratif d'une demande de condamnation in solidum des entreprises et du maître d'œuvre responsables.

Et la cour administrative d'appel de Nancy a considéré que les entreprises en charge des lots correspondant devaient être tenues pour responsables des désordres au titre d'un devoir d'alerte et d'une obligation de conseil envers le maître d'ouvrage.

En effet, la cour relève que, en leur « qualité de professionnel », ces entreprises avaient manqué à leurs obligations contractuelles en « en omettant d'attirer l'attention du maître de l'ouvrage sur les défauts de conception » ou en « ne relevant pas l'incohérence manifeste des documents contractuels ».

(2) Cass. 3^e civ. 20 janvier 1982, *Bull. cass.* n° 20, p. 13.

(3) Cass. 3^e civ. 10 mars 1981, *Bull. cass.* n° 49, p. 37.

(4) Cass. 3^e civ., 26 octobre 2005, pourvoi n° 04-15.419.

(5) CAA Nancy 30 mai 2017, req. n° 16NC01879.

(6) CAA Nancy 30 mai 2017, précité.

Alors que la responsabilité du maître d'œuvre est clairement engagée, et retenue par la Cour, cette dernière retient une responsabilité *in solidum* des entreprises qui auraient dû relever les erreurs du maître d'œuvre dans sa mission de conception.

Enfin, la Cour rappelle, en parallèle, qu'un maître d'ouvrage public « alors même qu'[il] est doté [...] d'un service technique, ne saurait être regardé [...] comme ayant, ce faisant, commis une imprudence constitutive d'une faute de nature à exonérer la maîtrise d'œuvre et les entrepreneurs des lots techniques en litige de leur responsabilité ».

Cette lecture, que l'on pourrait presque considérer comme généreuse, de la responsabilité des titulaires de marché de travaux, offre des actions particulièrement bienvenues pour un maître d'ouvrage public qui pourra donc agir « globalement » et combattre la défense classique des titulaires consistant à tenter d'échapper à leur responsabilité en excipant les défauts de conception.

De l'importance des réserves à réception au regard du délai de garantie

Le juge administratif, rappelle régulièrement dans ses considérants⁽⁷⁾ qu'il convient d'apprécier différemment le délai de garantie selon que les désordres ont été réservés à réception ou notifiés au titulaire en cours de garantie.

Le maintien des obligations du titulaire au-delà de l'expiration du délai de garantie

Le CCAG Travaux, dans sa rédaction de 1976, imposait un délai à l'entrepreneur pour remédier aux réserves, qui était, en l'absence de délai particulier précisé par le maître d'ouvrage, de trois mois avant le terme de la garantie.

Le CCAG Travaux, dans sa plus récente version, a supprimé ce délai mais précise que « si, à l'expiration du délai de garantie, le titulaire n'a pas procédé à l'exécution des travaux et prestations [rendus nécessaires] le délai de garantie peut être prolongé par décision du représentant du pouvoir adjudicateur jusqu'à l'exécution complète des travaux et prestations »⁽⁸⁾.

La lecture de ces dispositions pouvait faire croire à une obligation pour le maître d'ouvrage de prononcer la prolongation du délai de garantie pour les réserves n'ayant pas fait l'objet des travaux de reprise nécessaires.

En effet, en considérant que le délai de garantie « peut » être prolongé, la rédaction de cet article du CCAG laissait croire qu'en ne le faisant pas, le maître d'ouvrage ne pouvait bénéficier du maintien de la garantie.

Mais le juge administratif rappelle très clairement que les réserves émises à la réception ont pour effet de maintenir la garantie au bénéfice du maître d'ouvrage tant que les réserves n'ont pas été levées. Ainsi, la cour administrative d'appel de Nantes a été saisie d'un litige opposant un syndicat intercommunal de valorisation des ordures ménagères aux titulaires des marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux du fait de désordres affectant une usine d'incinération suite à la réalisation de travaux de modernisation.

La Cour a rappelé que « [les] dispositions [du CCAG] ne peuvent conduire à assimiler l'absence de décision de prolongation du délai prise par le responsable du marché à une levée implicite des réserves dont la réception a été assortie »⁽⁹⁾. La Cour permet ainsi que « les relations contractuelles entre le responsable du marché et l'entrepreneur se poursuivent non seulement pendant le délai de garantie, mais encore jusqu'à ce qu'aient été expressément levées les réserves exprimées lors de la réception »⁽¹⁰⁾.

Cette position de la jurisprudence administrative libère en quelque sorte le maître d'ouvrage d'une obligation de suivi qui peut s'avérer, dans la pratique, particulièrement contraignante et qui aurait pu aboutir à perdre le bénéfice de la garantie.

Pour autant, cette position du juge administratif ne doit pas pour autant conduire à dénaturer la garantie de parfait achèvement qui reste une garantie limitée dans le temps.

Une garantie par nature temporaire

Le maintien d'un engagement ferme de l'entrepreneur, au titre de sa responsabilité contractuelle, pour la reprise de travaux réservés demeure strictement attaché à la manifestation, dès les opérations de réception, de désordres apparents portant atteinte au fonctionnement de l'ouvrage ou à sa conformité aux prescriptions contractuelles.

Pour autant, le juge administratif opère une distinction entre les travaux réservés à réception et les réserves émises pendant le délai de garantie. Cette distinction se retrouve dans le considérant de principe rappelé très régulièrement dans les jugements et arrêts puisque le juge administratif distingue le maintien des relations contractuelles, pour les travaux réservés, de la simple application de cette garantie annuelle pour les désordres apparus postérieurement à la réception.

Cette distinction répond à la nature même de la garantie qui ne peut être assimilée à un maintien *ad vitam* des obligations de l'entrepreneur.

En effet, après avoir jugé que le titulaire ne pouvait opposer l'absence de décision de prolongation de la garantie pour s'affranchir de son obligation de reprise des réserves émises à réception, le juge administratif

(7) CAA Nancy 30 mai 2017, précité.

(8) CCAG travaux 2009, art. 44.

(9) CAA Nantes 6 juillet 2017, req. n° 15NT02571.

(10) CAA Nantes 6 juillet 2017, précité.

précise qu'en l'absence d'une telle décision, il n'est plus recevable à rechercher la responsabilité de l'entrepreneur défaillant pour les désordres dénoncés en cours de garantie⁽¹¹⁾.

Ainsi, la cour administrative d'appel de Versailles le rappelle très clairement. Saisie par une commune, à raison de nombreuses réserves non levées suite à la construction d'un « centre de l'enfance » communal, comprenant une crèche, un centre de loisirs sans hébergement et un relai assistantes maternelles, la Cour a considéré que « s'agissant des autres désordres ou malfaçons [...] qui sont apparus après la réception des travaux, il résulte de ce qui précède que l'action de la commune de Villiers-sur-Orge, engagée le 19 juin 2009 et fondée sur la garantie de parfait achèvement, doit être regardée comme prescrite, faute pour elle de justifier d'une prolongation du délai de cette garantie »⁽¹²⁾.

[11] CAA Versailles 24 mai 2017, req. n° 14VE00724.

[12] CAA Versailles 24 mai 2017, précité.

Un maître d'ouvrage ne peut donc en aucune manière considérer que la notification de désordres postérieurement à la réception lui garantit un moyen d'action contre le titulaire au-delà de l'expiration du délai de la garantie.

Si aucune décision de prolongation du délai n'est notifiée au titulaire, le maître d'ouvrage ne pourra alors agir que sur le terrain de la responsabilité décennale. C'est d'ailleurs ce que rappelle la Cour dans cet arrêt, considérant que la commune, même si elle n'a pas donné suite aux désordres dans le cadre de la garantie de parfait achèvement « peut rechercher la responsabilité [du titulaire] pour ces désordres sur le fondement de la garantie décennale ».

Si cette action demeure une garantie pour le maître d'ouvrage, elle ne peut être engagée que sous la réserve que « ces [désordres] relèvent du champ d'application de cette garantie », notion offrant de nombreux débats contentieux qui peuvent s'avérer préjudiciables aux maîtres d'ouvrage.