

CONTRAT

ÉTUDES

MARCHÉS

TRAVAUX

APRÈS-CHANTIER



L'APRÈS-RÉCEPTION : L'ANNÉE DE PARFAIT ACHÈVEMENT

QUELS SONT LES INTERVENANTS ?

La réception est prononcée et vous avez pris possession de votre ouvrage ; les entreprises (et l'architecte le cas échéant) sont toujours là pour vous accompagner durant cette première année, appelée le parfait achèvement.

QU'EST-CE QUE LE PARFAIT ACHÈVEMENT ?

La garantie de parfait achèvement (aussi appelée GPA) vous permet d'obtenir la reprise :

- des désordres et/ou réserves listés sur le procès-verbal de réception ;
- des désordres / dysfonctionnements apparus dans l'année suivant la réception de l'ouvrage.

La garantie de parfait achèvement se distingue des autres garanties légales que sont la garantie biennale⁽¹⁾ et la garantie décennale⁽²⁾.

QUELS TYPES DE DÉSORDRS RELÈVENT DE LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT (GPA) ?

La GPA couvre tous les désordres quelle que soit leur nature (défaut de conformité, vice de construction, non-façon), leur origine, leur gravité et leur caractère caché ou apparent.

Relèvent de la garantie de parfait achèvement :

- Les désordres apparents ayant été réservés lors de la réception ;
- Les désordres cachés à la réception et dénoncés par notification écrite dans l'année de celle-ci.

Ne relèvent pas de la GPA :

- Les désordres résultant de l'usure normale ou de l'usage de l'ouvrage ;
- Les désordres apparents qui n'auraient pas fait l'objet de réserves lors de la réception.

ATTENTION : vous devez néanmoins souscrire à certains contrats de maintenance ou d'entretien, afin que la garantie puisse être active (exemple : contrat d'entretien de la chaudière, pompe à chaleur, étanchéité, etc.).

QUI ASSURE LE SUIVI DE LA LEVÉE DES RÉSERVES INSCRITES AU PV DE RÉCEPTION ?

C'est à l'équipe de maîtrise d'œuvre d'assurer ce suivi de levée des réserves suivant le délai contractuel précisé sur le PV de réception.

Cette tâche se décompose en trois étapes :

- 1/** Les entreprises doivent assurer le suivi des travaux de reprise des réserves formulées lors de la réception des travaux jusqu'à leur levée ;
- 2/** Les entreprises doivent assurer les visites de levée de réserves, en votre présence, conduisant à l'établissement d'un procès-verbal de levée de réserves et comportant en annexe la liste des réserves mise à jour le cas échéant ;
- 3/** Vous devez rédiger et signer un PV de levée de réserves (assisté de l'équipe de maîtrise d'œuvre) .

QUE FAIRE SI LES ENTREPRISES NE RESPECTENT PAS LE DÉLAI FIXÉ POUR LA LEVÉE DES RÉSERVES ?

L'architecte peut vous conseiller de mettre en demeure l'entreprise de lever ses réserves à la date fixée. Si ce n'est toujours pas le cas à la date butoir et que la mise en demeure est infructueuse, vous pouvez :

- si le contrat le prévoit, opérer une substitution de l'entreprise défaillante à ses frais et à ses risques ;
- à défaut de prévision contractuelle, résilier le marché de travaux et désigner ensuite une entreprise en vue d'assurer la levée des réserves.

L'ARCHITECTE EST-IL TENU DE LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT ?

NON. Cependant l'équipe de maîtrise d'œuvre peut être sollicitée, si le contrat le prévoit, pour assister le maître de l'ouvrage durant cette période.

Vous devez contacter directement les entreprises en cas de dysfonctionnement (l'architecte est à mettre en copie de ces échanges).

Des fiches de suivi GPA aussi appelées « fiches incidents » peuvent être fournies par votre architecte à ce titre pour vous aider et vous accompagner.

RECOMMANDATIONS AU MAÎTRE D'OUVRAGE

Si vous avez opté pour la retenue de garantie de 5%, la restitution de cette retenue interviendra à l'issue de l'année de parfait achèvement, si l'ensemble des réserves sont levées.

⁽¹⁾ La garantie biennale protège le propriétaire en cas de dysfonctionnement sur les équipements. Elle est valable 2 ans.

⁽²⁾ La garantie décennale, valable 10 ans, couvre les dommages survenus après la réception des travaux rendant la solidité de l'ouvrage impropre à son usage.