



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Politique et réglementation

Question écrite n° 17874

Texte de la question

M. Pierre Herisson attire l'attention de M. le ministre du logement sur une difficulté née de l'application de la loi no 71-584 du 16 juillet 1971, tendant à réglementer les retenues de garantie en matière de marchés de travaux définis par l'article 1779-3/ du code civil. En application de cette loi, le paiement des acomptes aux entreprises au titre des marchés de travaux qu'ils ont conclus, notamment avec les organismes privés d'HLM, peut donner lieu à une retenue de garantie égale au plus à 5 p. 100 du montant des travaux, à moins que l'entrepreneur n'ait fourni, pour un montant égal, une caution personnelle et solidaire émanant d'un établissement financier. Cette loi dispose dans son article 1er que cette retenue garantit « l'exécution des travaux, pour satisfaire le cas échéant, aux réserves faites à la réception par le maître de l'ouvrage » et dans son article 2 que « à l'expiration du délai d'une année à compter de la date de réception, faite avec ou sans réserve, ..., la caution est libérée ou les sommes consignées sont versées à l'entrepreneur ». Cette formulation ne permet pas de définir clairement l'objet de la retenue de garantie, à savoir si elle couvre les seuls désordres réservés ou si elle prend en compte les désordres notifiés pendant l'année de garantie de parfait achèvement. La jurisprudence, à sa connaissance, ne s'est pas positionnée sur ce point. Cette ambiguïté profite aux établissements financiers qui se sont portés caution dans le sens où ils refusent très fréquemment leurs garanties pour des désordres notifiés pendant l'année de parfait achèvement, alors même que la plupart des problèmes se révèlent pendant cette période. Le modèle de caution édicté par arrêté du 1er décembre 1987 au bénéfice des organismes HLM a apporté peu d'amélioration à cette situation, toujours du fait de l'attitude des banques. De ce fait, la loi de 1971 est tout à fait inopérante et le maître d'ouvrage reste sans recours effectif face à une entreprise défaillante pendant le délai d'un an après réception. Il lui demande s'il ne lui paraît pas souhaitable d'envisager de compléter le texte de la loi de 1971 par une clause disposant expressément que la retenue de garantie joue pour les désordres notifiés pendant l'année de parfait achèvement. Il lui demande également s'il ne pourrait pas être prévu dans cette même loi que les organismes privés d'HLM soient autorisés à exiger une garantie à première demande telle que fixée dans le code des marchés publics, en lieu et place d'une caution, ces organismes assurant une activité d'intérêt général et étant extrêmement pénalisés par la situation précédemment évoquée.

Texte de la réponse

Par un arrêt du 26 février 1992, la Cour de cassation (Civ. 3, Bull III, no 63) a considéré que « la retenue de garantie prévue par la loi no 71-584 du 16 juillet 1971 et la caution, qui lui est substituée, ont pour objet de garantir l'exécution des travaux pour satisfaire, le cas échéant, aux réserves faites à la réception par le maître de l'ouvrage, et non pas à tous les chefs de préjudice procédant de la mauvaise exécution du contrat par l'entrepreneur... » L'objet de la retenue de garantie est ainsi clairement défini. Par ailleurs, en vertu de l'article 1762-6 du code civil, l'entrepreneur est tenu, pendant un délai d'un an à compter de la réception, à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage. En cas de défaillance de l'entreprise, l'assurance de dommages, rendue obligatoire par l'article L. 242-1 du code des assurances, permet au maître de l'ouvrage d'obtenir, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement des travaux de réparations. Ces dispositions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées par l'honorable parlementaire.

Données clés

Auteur : [M. Hérisson Pierre](#)

Circonscription : - UDF

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 17874

Rubrique : Marchés publics

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 29 août 1994, page 4343

Réponse publiée le : 28 novembre 1994, page 5911