

# Les garanties des gros travaux et travaux de construction

Formation du 8 janvier 2026 avec Marie Brûlon, Juriste ARC

# GARANTIES DUES PAR LE CONSTRUCTEUR OU L'ENTREPRISE QUI FAIT DE GROS TRAVAUX

- Garantie spécifique de parfait achèvement 1 an
  - Garantie spécifique biennale de bon fonctionnement des équipements 2 ans
  - Garantie spécifique décennale et assurance dommages ouvrage 10 ans
- 
- Responsabilité de droit commun des constructeurs pour les dommages non garantis par une garantie spécifique (dommages intermédiaires): 10 ans

# CONSTRUCTIONS NEUVES: LES GARANTIES PARTICULIERES DUES PAR LE VENDEUR EN VEFA

- Garantie des vices et défauts de conformité apparents: 13 mois
- Garantie spécifique phonique: 1 an

## CHRONOLOGIE USUELLE LORS D'UNE VENTE EN VEFA

VENTE EN VEFA

Achèvement de la construction

Réception de l'immeuble (par le promoteur)

Livraison parties communes

Livraison parties privatives

Début de la copropriété

DEBUT DES TRAVAUX

1ère assemblée générale

1 an garantie parfait achèvement

2 ans de garantie des équipements

13 mois garantie des vices apparents

12 mois garantie phonique

10 ans de garantie décennale

## CHRONOLOGIE USUELLE DE GROS TRAVAUX



**1 an** garantie parfait achèvement



**2 ans** de garantie des équipements



**10 ans** de garantie décennale

## VEFA: Différence entre réception et livraison 1/2

Principe : mêmes règles pour les parties privées et les parties communes

**La livraison est une opération entre le vendeur de l'immeuble, qui est le promoteur, et l'acquéreur. C'est l'acte par lequel le promoteur remet l'ouvrage à chaque acquéreur, donc chaque propriétaire, pour les parties privatives.** L'article 1605 du Code Civil dispose que l'obligation de délivrer l'immeuble est remplie de la part du vendeur lorsqu'il a remis les clefs.

Aucune disposition particulière ne précise à qui doivent être livrées les parties communes. Le syndic n'est que le mandataire du syndicat et pas des copropriétaires... Très rarement, la livraison est concomitante à **la réception, qui est l'acceptation par le promoteur des travaux de construction de l'immeuble.**

## VEFA : Différence entre réception et livraison 2/2

La réception est établie entre le promoteur et les entreprises intervenantes lors de la construction, c'est-à-dire les cocontractants qui ont participé à l'édification, à la construction ou à la réhabilitation des bâtiments, de l'ouvrages et des équipements. **La réception de l'ouvrage est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage accepte l'ouvrage achevé (au sens de l'article 1792-6 du Code civil) avec ou sans réserve.**

Lors de la réception, le promoteur qui est le maître d'ouvrage accepte les travaux réalisés. Ils sont donc supposés être conformes au cahier des charges techniques et aux prescriptions de la commande.

Le paradoxe : l'acquéreur en VEFA est absent de cette opération qui ne concerne que le maître de l'ouvrage (promoteur) et les entreprises de construction. **Il peut être compliqué de connaître cette date de réception.**

Le procès verbal de réception est un document qui est rarement communiqué spontanément aux copropriétaires ou au syndicat qui ne sont pas parties au contrat de construction, mais que ceux-ci peuvent exiger. **La réception est le point de départ pour trois garanties. Le lendemain du jour de la réception est le point de départ pour la garantie de parfait achèvement, la garantie biennale de fonctionnement et la garantie décennale.**

## VEFA: Quels sont les intervenants lors de la livraison ?

- **le promoteur** : c'est obligatoire car c'est le vendeur de l'immeuble, et la livraison est le moment où il remet l'immeuble vendu à l'acquéreur, vous.
- **Le syndic** : la livraison d'un immeuble n'entre pas dans son mandat de gestion normal(administration de l'immeuble et pourvoir à sa conservation et à son entretien).

Il faut donc prévoir lors de la première AG une délégation de pouvoir par l'assemblée générale.

Il existe un risque de connivence entre le syndic et le promoteur si le syndic a été choisi par le promoteur et le syndic aura peut-être du mal à faire jouer les garanties de construction contre un promoteur qui est son partenaire ou l'entreprise principale du même groupe.

- **Les membres du conseil syndical** : leur présence est souhaitable. Ils peuvent se faire assister par un spécialiste si les désordres paraissent nombreux.
- **Des copropriétaires** : il leur est possible de consigner dans le procès verbal de livraison de leur appartement les désordres visibles dans les parties communes comme dans les parties privatives de l'appartement.
- **L'architecte et des entreprises de construction** (pour reprise des petits désordres). La livraison est organisée le plus souvent par le promoteur.

## Comment préparer la livraison (VEFA) ou la réception (TRAVAUX) ?

Au préalable, il faut relire tous les documents en sa possession et se procurer ceux qui s'avèrent nécessaire :

- Relire tous les documents signés et toutes les annexes de la promesse et de l'acte de vente dont le descriptif technique et le RCP. Pour des travaux hors vente, il faut lire le Cahier des clauses techniques particulières et le contrat de travaux. Il faut pouvoir signaler tous les détails de ce qui a été vendu dans le projet, mais **n'a pas été exécuté ou a été mal construit.**
- VEFA: Se remettre en mémoire tous les éléments essentiels de cette opération y compris les descriptifs publicitaires (détail des documents dans les annexes, publicités...)
- **Pré-liste les désordres ou réserves déjà constatés lors d'une visite réalisée entre membres du conseil syndical.** Tout doit être passé en revue : toutes les parties communes, les accès, les murs extérieurs, les espaces verts, VMC, toiture, Allées et coursives, local poubelle. Ce document servira le jour de la livraison.
- **Si cela paraît nécessaire : se faire assister par un professionnel tel qu'un architecte.**

# **La livraison et le procès-verbal de livraison (VEFA) ou de réception (TRAVAUX HORS VENTE)**

**Toutes les parties communes doivent être visitées, tous les équipements communs nouveaux testés**

Ce qui ne peut être testé (chauffage...) doit être consigné sur procès verbal de livraison.

**Le procès verbal de livraison (VEFA)** doit noter les désordres qui doivent pouvoir être rapidement identifiés par un profane, ce qui signifie par un non professionnel, sans aucune compétence dans la construction.

**Ce document peut être complété dans le délai d'un mois par courrier AR.** Il n'existe pas de formulaire type.

**Le procès-verbal de réception de travaux (hors VEFA)** ne peut pas être complété ultérieurement: il faut y mettre toutes les réserves correspondant aux défauts du travail effectué.

**Les désordres consignés dans les procès-verbaux sont appelés des réserves.** Le procès verbal est signé par le promoteur (VEFA) et le syndic, ou par le syndic et l'entreprise (hors vente) qui a une délégation de pouvoir. Hors vente, les copropriétaires peuvent avoir confié à un architecte le soin de faire la réception des travaux. Cela doit figurer dans son contrat car la réception n'entre pas dans la mission ordinaire de suivi de l'exécution de travaux. Les membres du conseil syndical, qui sont aussi copropriétaires des parties communes peuvent signer un PV de livraison d'immeuble neuf mais pas un PV de réception de travaux.

Si le promoteur ou l'entrepreneur refuse de consigner certains désordres, il faut les inscrire de manière manuscrite avant la signature.

# LES GARANTIES DE CONSTRUCTION

## GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT (article 1792-6 code civil)

- **Elle garantit la réparation de tous les dommages résultant de la construction, (mais pas les dommages résultant d'autres causes telles qu'usage anormal ou défaut d'entretien), que ces dommages soient de gravité décennale ou pas.**
- **Garantie en nature (exécution de travaux) et pas en argent**
- Pour les parties communes de la copropriété, elle se demande par lettre recommandée avec accusé de réception adressée par le syndic aux entreprises de construction, et au promoteur en VEFA.
- Pour les dommages en parties privatives (VEFA), c'est chaque copropriétaire qui doit faire la lettre recommandée avec accusé de réception à l'entreprise de construction et au promoteur.
- Elle dure un an à compter de la réception de la construction.
- **DO: Si l'entreprise a bien reçu la lettre recommandée de mise en demeure de réparer dans la première année suivant la réception des travaux mais ne vient pas, on peut mettre en jeu l'assurance dommages ouvrages pour financer les réparations.**

## GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT DES EQUIPEMENTS (article 1792-3 code civil)

- Elle concerne les équipements démontables de l'immeuble: ascenseur, interphone, ventilation mécanique, chaudière, etc...
- Elle dure 2 ans à compter de la réception de la construction.
- Pour les parties communes de la copropriété, elle se demande par lettre recommandée avec accusé de réception adressée par le syndic aux entreprises de construction, et au promoteur en VEFA.

## GARANTIE DECENNALE (article 1792 et 1792-2 code civil)

- Elle concerne uniquement les dommages à la solidité de l'immeuble et à son caractère habitable (**dommages graves**)
- Elle dure 10 ans à compter de la réception de la construction.
- Elle peut jouer aussi en remplacement de la garantie de parfait achèvement si l'entrepreneur ne vient pas réparer malgré une lettre recommandée de mise en demeure
- Elle est garantie par le contrat d'assurance dommages ouvrage (DO) pendant 10 ans
- La DO est entièrement règlementée par le code des assurances: 60 jours pour répondre sur la garantie par l'assurance, 90 jours pour fixer le montant des dommages retenus

# LES GARANTIES DE VENTE VEFA

## GARANTIE ACOUSTIQUE (bâtiment neuf uniquement) (article L124-4 Code de la construction et de l'habitation)

- Elle garantit que le niveau de bruit est correct pour l'habitation et conforme aux normes (le défaut de conformité doit être prouvé par le copropriétaire)
- Elle dure un an à compter de la livraison de l'immeuble à ses **premiers habitants**

## VEFA uniquement: GARANTIE DES VICES CACHES (articles 1646-1 et suivants code civil)

- Elle garantit les vices non garantis par une garantie de construction
- Elle peut être exercée dans le mois suivant la livraison pour les dommages apparents , ou dans les 2 ans à compter de la livraison de l'immeuble pour les dommages non apparents lors de la livraison.
- Elle est à demander au promoteur par LRAR.
- Pour les dommages apparents, si un procès doit être fait, il doit commencer dans l'année suivant la livraison.
- Pour les dommages non apparents lors de la livraison, si un procès doit être fait, il doit commencer dans les 2 ans suivant la découverte du désordre.
- Elle aboutit soit à une résolution de la vente de l'appartement, soit à des dommages intérêts, c'est-à-dire à une indemnité. Ce n'est pas une garantie de réparation en nature. Il faudra trouver ensuite une entreprise pour réparer.

## VEFA: GARANTIE DE CONFORMITE (article 1648 code civil)

Le promoteur est tenu de livrer exactement ce qui a été vendu et pas autre chose.

L'acheteur a 2 ans à compter de la livraison pour demander ce qui ne lui a pas été livré ou pour faire rectifier ce qui est différent de ce qui était convenu au contrat. (pas la couleur ou le modèle prévu, par exemple)

- Force obligatoire du contrat de travaux
- Sanctions de l'inexécution: *Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, s'il ne justifie pas que l'exécution a été empêchée par la force majeure. ( 1231-1 code civil)*

## TRAVAUX HORS VENTE: CONFORMITE au contrat de travaux (articles 1194 et 1231-1 code civil)

- Force obligatoire du contrat de travaux
- Sanctions de l'inexécution: *Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, s'il ne justifie pas que l'exécution a été empêchée par la force majeure. ( 1231-1 code civil)*

### **Rappel des sanctions de l'inexécution contractuelle prévues par le Code civil (art. 1217)**

« La partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté, ou l'a été *imparfaitement*, peut :

- refuser d'exécuter ou suspendre l'exécution de sa propre obligation ;
- poursuivre l'exécution forcée en nature de l'obligation ;
- obtenir une réduction du prix ;
- provoquer la résolution du contrat ;
- demander réparation des conséquences de l'inexécution.

*Les sanctions qui ne sont pas incompatibles peuvent être cumulées ; des dommages et intérêts peuvent toujours s'y ajouter. »*

Contrôle du syndic (et du promoteur pour la VEFA):

**Que peut faire le conseil syndical lorsqu'il y a des désordres ?**

## Le conseil syndical doit récupérer les informations relatives à la construction ou aux travaux

**VEFA:** Le notaire du promoteur détient un certain nombre de documents relatifs à la construction, entre autres le **permis de construire** et les conditions générales et particulières de **l'assurance dommage ouvrage**.

**Hors VEFA**, ce sont le syndic et l'architecte qui ont les documents définissant les travaux prévus (Cahier des clauses techniques particulières CCTP, Cahier des clauses administratives générales CCAG, contrat de l'architecte, déclaration préalable de travaux ou permis de construire )

Le conseil syndical doit idéalement en détenir une copie.

VEFA: Il doit s'assurer de la transmission des documents et dossiers de la construction au syndic par le promoteur (**DIUO**).

Il doit détenir une copie du **procès verbal de livraison (VEFA) ou de réception (hors VEFA)** et tout autre document signé le jour de la livraison (ou réception hors VEFA) tel qu'un échéancier pour la reprise des désordres.

Travaux soumis à permis de construire: le CS doit demander à la collectivité territoriale la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (**DACT**).

## Le Dossier d'Intervention Ultérieure sur l'Ouvrage - DIUO

Le jour de la livraison d'un immeuble neuf, le promoteur a l'obligation de remettre au syndic le DIUO : article R4532-97 du code du travail. Aucun texte ne définit précisément le contenu de ce dossier, mais il y a l'essentiel dans l'article R.4532-95 du code du travail. **(plans et notes techniques, plans de la résidence et des réseaux (DOE), les matériaux utilisés, les équipements techniques et leurs préconisations respectives de maintenance, informations relatives à la recherche de l'amiante, dossier de maintenance des lieux de travail)**

- Sa finalité : permettre toutes les interventions d'entreprise technique, rénovation, entretien... sans risque pour leur salarié.
- Il doit aussi détenir la liste des entreprises qui sont intervenues sur le chantier de construction.
- Ce dossier peut être sur papier ou sur DVD. • Le promoteur ainsi que le notaire du promoteur détiennent aussi ce dossier.

## Le rôle du conseil syndical lors de la reprise des désordres

**Il est impératif d'obtenir communication de tous les échanges entre le syndic et le promoteur ou tout autre intervenant concernant les garanties. (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).**

**Mettre en place un échéancier pour la reprise des désordres et en contrôler le suivi.**

Assister aux réunions de levée de réserves.

Relancer régulièrement le syndic pour l'exercice des garanties et les déclarations de sinistre dommages ouvrage. Après quelques mails, il faut penser aux courriers AR adressés au syndic. Il est possible d'envoyer pour information, copie de ces courriers au promoteur ou le saisir directement en cas d'inertie du syndic.

Lors de la survenance de nouveaux désordres, le conseil syndical doit contrôler comment ils sont traités. Les copropriétaires peuvent déclarer directement les sinistres dommages-ouvrage lorsqu'ils en sont victimes sur parties privatives.

## Les difficultés rencontrées par le conseil syndical CS

- Seul le syndic est le mandataire du syndicat ce qui limite les pouvoirs du CS.
- **VEFA:** C'est le promoteur qui était le maître d'ouvrage et qui donc connaît les entreprises de construction, ainsi que les obligations à la charge de chacune.
- Le syndic proposé par le promoteur lui est peut-être lié commercialement ou peut être peu compétent pour les constructions neuves. Le conseil syndical a très peu de moyen d'action si le promoteur n'est pas pressé de reprendre les désordres, surtout si le syndic est de concert avec lui . **Hors VEFA:** le syndic et l'architecte sont parfois d'accord au détriment des copropriétaires. Il est important de choisir vraiment l'architecte et de ne pas faire une confiance aveugle à son syndic pour le choix de ce professionnel. Il est important que l'architecte accepte de communiquer avec le conseil syndical et l'invite aux réunions de chantier: cela peut lui être demandé pendant la période avant le choix de son cabinet.

**Une solution pas très juridique, mais souvent efficace si permis de construire: l'appui de la collectivité territoriale qui a délivré le permis de construire.**

**Autre option si le syndic ne fait pas les mises en demeure pour exercer les garanties: Changer de syndic lors de la première assemblée générale ou Changer de syndic avant l'échéance de son mandat.** Si le mandat de syndic est en cours, il est impératif de lister par courrier AR des faits objectifs justifiant sa révocation et de demander la convocation de l'AG pour l'élection d'un autre syndic dans le délai de 2 mois. Ces courriers permettent aussi la mise en cause de la responsabilité du syndic si les désordres ne sont pas repris. Si le syndic ne convoque pas l'AG au bout des 2 mois, le président du conseil syndical pourra la convoquer lui-même avec le même ordre du jour.

## Les échéances des garanties approchent...

Il ne faut pas hésiter à demander des devis de réparation pour connaître les travaux qui doivent être faits et leur coût. Il est possible de s'en servir pour appuyer les demandes de reprise de désordres.

Si les désordres sont nombreux, le conseil syndical peut demander à un architecte ou un expert de visiter l'immeuble, relever ce qui doit être réparé et remettre un compte rendu écrit. (art 27 du décret du 17 mars 1967)

Le conseil syndical doit anticiper les dates d'échéance des garanties : après ces dates, c'est la copropriété qui devra prendre en charge la reprise des désordres, sauf si elle a engagé une procédure judiciaire concernant cette question, ou un référé expertise qui va mener à une expertise judiciaire puis à la condamnation des entreprises ou du promoteur à réparer ce qui est endommagé.

Si de nombreux désordres persistent, il faut convoquer une assemblée générale pour permettre à tous les copropriétaires de se prononcer sur cette question et voter une action judiciaire.

## Les recours en cas de difficultés : la voie judiciaire

Seule une procédure judiciaire peut permettre de suspendre les délais de garantie (hors accord transactionnel extrêmement rare).

Deux procédures possibles : - **la procédure au fond** : elle doit être autorisée au préalable par l'assemblée générale et il faut donc anticiper. Elle débouche sur un jugement.

- **le référé expertise** : qui n'a pas à être autorisé au préalable mais débouche exclusivement sur un rapport d'expertise, ce qui oblige à assigner ensuite au fond si l'expert constate les défauts de la prestation du constructeur ou de l'entrepreneur.

Danger de l'expertise : c'est la copropriété qui devra avancer les fonds (rarement inférieurs à 5.000 €). Cette somme pourra être remboursée par les entreprises jugées responsables, mais à la fin du procès.

Le jugement définitif ne sera pas rendu avant quelques années. Il faut donc évaluer le coût d'une procédure par rapport aux désordres à reprendre. Avant d'engager une procédure, il faut s'assurer aussi que le désordre ne relève pas de l'assurance dommages-ouvrage...

# Merci de votre attention!!

Association des Responsables de Copropriété

7 rue de Thionville 75019 Paris

Tel : 01.40.30.12.82

Contact@arc-copro.fr

Site: <http://arc-copro.fr>

