



Construction

Dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle (CCMI), le garant est tenu de verser des pénalités de retard au maître d'ouvrage en cas de non-respect du délai de livraison des travaux prévu contractuellement.

Contexte

Le maître d'ouvrage d'un chantier de construction de maison individuelle a souscrit un contrat d'assurance intitulé « Acte de cautionnement nominatif de garantie de livraison à prix et délais convenus ».

Le procès-verbal de réception des travaux a été signé, avec le constructeur de maisons individuelles **sans réserve**, mais quatre mois après la date prévue de réception de travaux.

L'assuré a donc demandé le versement des pénalités de retard prévues au contrat.

Analyse

L'article L.231-6 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) dispose « qu'en cas de défaillance du constructeur, le garant prend à sa charge : [...] c) Les pénalités forfaitaires prévues au contrat en cas de retard de livraison excédant trente jours [...] ».

L'alinéa II du même article précise : « Dans le cas où le garant constate que le délai de livraison n'est pas respecté ou que les travaux nécessaires à la levée des réserves formulées à la réception ne sont pas réalisés, il met en demeure sans délai le constructeur soit de livrer l'immeuble, soit d'exécuter les travaux. Le garant est tenu à la même obligation lorsqu'il est informé par le maître de l'ouvrage des faits sus-indiqués ».

Enfin, l'alinéa IV ajoute que « *La garantie cesse lorsque la réception des travaux a été constatée par écrit et, le cas échéant, à l'expiration du délai de huit jours prévu à l'article L.231-8 pour dénoncer les vices apparents ou, si des réserves ont été formulées, lorsque celles-ci ont été levées* ».

De plus, la garantie de livraison fait partie des conditions suspensives au sens de l'article L.231-4 du CCH. Il s'agit d'un élément essentiel du contrat de construction d'une maison individuelle, en ce que **le garant se porte caution solidaire du constructeur contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat par ce dernier.** Dès lors, lorsque le maître d'ouvrage constate le retard de livraison ou des désordres affectant les travaux, il peut solliciter l'intervention du garant, en dépit d'une procédure collective ordonnée à l'encontre du constructeur.

Même en cas de situation financière difficile de l'entreprise de construction, la notion de défaillance est décorrélée de cette situation.

Dans notre cas, il s'est écoulé quatre mois entre la date de livraison contractuellement prévue et la signature du procès-verbal de réception des travaux sans réserve, ce qui constitue une défaillance du constructeur de maisons individuelles.

Dès lors, le garant doit prendre en charge, conformément à l'article L.231-6 du CCH, les pénalités de retard calculées à partir de la date prévisionnelle de l'achèvement des travaux jusqu'à la date de réception sans réserve.

Solution

Le garant est tenu de verser à l'assuré les pénalités de retard, dont est redevable le constructeur en raison de sa défaillance dans son obligation de livraison dans le délai convenu au contrat de construction d'une maison individuelle, pour la période comprise entre la date prévue et la date effective de livraison des travaux.

“

La défaillance du constructeur peut trouver son origine dans l'inexécution ou la mauvaise exécution des travaux.

Le garant est invité à se conformer aux dispositions légales et contractuelles pour procéder au versement des pénalités de retard.



Arnaud Chneiweiss

Médiateur de
l'Assurance