

Fiche pratique

LA RETENUE DE GARANTIE ET L'IMPORTANCE DE LA RÉCEPTION DES TRAVAUX

L'affaire

Une SCCV (Société civile de construction vente) entreprend de faire construire un ensemble de logements et confie, à cette fin, le lot «Plomberie-VMC-Désenfumage» à la société X. Une banque accorde à cette dernière un engagement de caution personnelle et solidaire au titre de la retenue de garantie de 5 % du marché de travaux, au bénéfice du maître de l'ouvrage. En mars 2013, la société X est mise en redressement judiciaire, puis en liquidation judiciaire sans poursuite d'activité. Le 6 juin 2013, la SCCV procède à la résiliation de son marché par lettre recommandée et convoque le liquidateur judiciaire à un constat de l'état des travaux exécutés à cette date. La SCCV fait appel à un huissier pour procéder à l'établissement de procès-verbaux de constat qu'elle notifie au mandataire judiciaire.

La SCCV demande ensuite la libération de la caution auprès de la banque, par lettre de mise en demeure du 29 novembre 2013. La banque refuse cette demande. En mars 2015, la SCCV décide alors d'assigner la banque en paiement. La cour d'appel de Caen déclare recevable la demande de la SCCV et condamne la banque à lui payer une certaine somme au titre de son engagement de caution.

La banque décide alors de se pourvoir en cassation et invoque qu'aucune réception amiable contradictoire n'est intervenue ni aucune réception judiciaire, pour en déduire au visa de l'article 1 de la loi n° 71-584 du 16 juillet 1971 que la libération de la caution ne peut pas intervenir.

La décision

Dans son arrêt du 11 janvier 2023, la troisième chambre civile de la Cour de cassation rappelle les conditions visées aux articles 1 et 2 de la loi n° 71-584 du 16 juillet 1971 tendant à régler les retenues de garantie en matière de marchés de travaux. Au visa de ces articles, elle rejette le pourvoi et valide la décision de la cour d'appel [C. cass., 3^e ch. civ., 11 janvier 2023, n° 21-11.053] en retenant que :

- «La cour d'appel a constaté qu'un arrêt du 26 avril 2018 avait prononcé la réception judiciaire des travaux exécutés par la société X aux 10 et 14 juin 2013, avec des réserves, et que le maître de l'ouvrage avait mis en demeure la banque d'exécuter son engagement le 29 novembre 2013 et avait notifié à celle-ci une opposition à mainlevée le 6 juin 2014.»
- «Elle en a exactement déduit, abstraction faite du motif surabondant critiqué par la seconde branche, que, les conditions d'application de l'engagement de caution au bénéfice du maître de l'ouvrage étant réunies à la date à laquelle elle a statué, la demande en paiement de la SCCV était recevable et, après avoir constaté que le coût de la levée des réserves était supérieur au montant du cautionnement, qu'elle devait être accueillie.»

Le commentaire

Dans cette décision, la Cour de cassation rappelle expressément l'objet de la retenue de garantie et de la caution solidaire, qui est de protéger le maître de l'ouvrage contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux de levée des réserves à la réception [C. cass., 3^e ch. civ., 22 septembre 2004, n° 03-12.639; C. cass., 3^e ch. civ., 4 février 2016, n° 14-29.836]. La retenue légale de garantie peut être remplacée, à la requête de l'entrepreneur,

par une caution bancaire ce qui fait que le maître de l'ouvrage ne peut plus, en principe, procéder à la retenue légale de 5 % sur les acomptes du marché.

La Cour reprend ensuite les termes de l'article 2 de la loi n° 71-584 du 16 juillet 1971 qui stipule qu'à l'expiration du délai d'une année à compter de la date de réception des travaux, faite avec ou sans réserve, la caution est libérée, même en l'absence de mainlevée, si le maître de l'ouvrage ne lui a pas notifié, par lettre recommandée, son opposition motivée par l'inexécution des obligations de l'entrepreneur. En l'espèce, la banque a tenté de s'appuyer sur cet article qui mentionne expressément la réception des travaux, comme condition de mise en œuvre de la caution, pour refuser tout paiement. La Cour de cassation rappelle expressément que l'article 2 «ne distingue pas entre réception amiable, tacite ou judiciaire des travaux réalisés». En l'espèce, la lecture complète de l'arrêt permet de comprendre que dans l'intervalle, le maître de l'ouvrage a sollicité la réception judiciaire des travaux conduisant la Cour de cassation à souligner que, par une décision définitive de 2018, la réception judiciaire des travaux – avec les réserves mentionnées – a été prononcée. Les conditions étaient donc remplies.

La retenue de garantie ou la caution sont souvent un levier pour le maître de l'ouvrage de faire pression sur l'entreprise et il n'est pas rare de voir des maîtres de l'ouvrage conserver la retenue de garantie ou s'opposer à sa libération pour des griefs étrangers aux réserves. Si l'article 1 de la loi n° 71-584 du 16 juillet 1971 ne fait état que des réserves à la réception, l'interprétation de l'article 2 laisse entendre que le maître de l'ouvrage peut invoquer tous les dommages qui surviennent dans l'année de parfait achèvement. La Cour de cassation a néanmoins formulé des limites comme les frais annexes invoqués [C. cass., 3^e ch. civ., 22 septembre 2004, n° 03-12.639] au motif que ce n'est pas une garantie de bonne fin du chantier [C. cass., 3^e ch. civ., 7 décembre 2005, n° 05-10.153]. ■

POUR EN SAVOIR PLUS

Ouvrages disponibles

- Les notes de jurisprudence rédigées par le Cneaf (Collège national des experts architectes français) dans la revue de l'Ordre *Les cahiers de la profession*.



Agence Qualité Construction
<https://qualiteconstruction.com>

Cette fiche a été rédigée par Marie Gitton, avocate à la cour.