



## La garantie de paiement des entrepreneurs

Hausse des taux d'intérêts, des coûts de la construction et du foncier, chute de la demande immobilière : de nombreux facteurs se cumulent pour gripper le secteur de la construction.

La situation financière de certains maîtres d'ouvrages privés peut ainsi se trouver fragilisée rapidement. Pour les entreprises, le risque d'impayé augmente.

Or, la loi prévoit, pour les marchés privés, le principe d'une garantie de paiement obligatoire en faveur de l'entrepreneur.

Dans le contexte actuel, ce dispositif prend tout son intérêt, alors n'hésitez pas à en demander le bénéfice.

### I. L'obligation à garantie - article 1799-1 du Code civil

#### Principes

Le maître d'ouvrage qui conclut un marché de travaux privé doit garantir à l'entreprise le paiement des sommes dues lorsque le montant du prix convenu, déduction faite des arrhes et des acomptes versés lors de la conclusion du marché, est supérieur à 12.000 euros HT.

Deux types de garanties sont possibles :

- Soit un versement direct à l'entreprise du montant du prêt bancaire finançant les travaux ;
- Soit un cautionnement solidaire établi au bénéfice de l'entrepreneur par un établissement bancaire, pour le montant des travaux qui lui sont confiés.

*Remarque :*

*A noter que ces deux garanties ne sont pas d'égale valeur. Une caution délivrée par un organisme agréé sera plus fiable qu'un versement direct dépendant de l'ordre de paiement délivré à la banque par son client.*

#### Une obligation d'ordre public

Cette obligation est dite « d'ordre public ». Cela signifie qu'une clause du contrat par laquelle l'entrepreneur renonce à la garantie de paiement est réputée non écrite.

Il en est de même si le marché est signé sans que la question de la garantie ne soit abordée.

Du fait de ce caractère d'ordre public, cette garantie peut être demandée à tout moment par l'entrepreneur tant que des sommes lui restent dues au titre de son marché.

*Remarque :*

*La garantie de paiement de l'entrepreneur ne doit pas être confondue avec la Garantie Financière d'Achèvement (GFA) prévue dans le cas d'une VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement).*



*La GFA n'est pas une garantie de paiement pour l'entreprise. En effet, elle est prévue au bénéfice des acquéreurs pour permettre l'achèvement des travaux. Elle n'a pas pour objet de prendre en charge les impayés des entrepreneurs.*

## Les clients concernés

Tous les maîtres d'ouvrage privés sont concernés :

- Les sociétés commerciales (SNC, SA, SARL...).
- Les sociétés civiles immobilières.
- Les maîtres d'ouvrage institutionnels (banques, assureurs,...).
- Les personnes physiques, commerçants ou professions libérales (avocats, médecins,...), avec toutefois une réserve pour les particuliers (voir ci-après).

Sont en revanche exclus de ce mécanisme :

- Les marchés publics (marchés passés avec des collectivités publiques : Etat, communes, départements, régions, établissements publics).
- Les marchés privés des organismes HLM et des sociétés d'économie mixte (SEM) pour des travaux concernant leurs logements à usage locatif aidés par l'Etat et réalisés par eux (article 1799-1 du code civil dernier alinéa).

➔ Attention : Les constructeurs de maisons individuelles ne sont pas visés par cette obligation à garantie. Si le risque est le même, l'entrepreneur intervient toutefois le plus souvent en qualité de sous-traitant. Dans un tel cas, il doit bénéficier des garanties de paiement prévues par la loi du 31 décembre 1975 sur la sous-traitance.

## Le cas des particuliers

Les clients qui concluent un marché de travaux pour leur propre compte et pour la satisfaction de besoins ne relevant pas d'une activité professionnelle sont dispensés de fournir un cautionnement. Ils restent toutefois concernés par le versement direct du crédit spécifique (voir ci-après).

➔ En d'autres termes, les particuliers qui passent commande de travaux pour leur propre compte et qui financent ces travaux sur leurs fonds propres ou au moyen d'un crédit partiel sont dispensés de fournir à l'entrepreneur une caution ; en revanche un particulier qui financera ses travaux au moyen d'un crédit spécifique devra demander à l'établissement de crédit de verser le montant du prêt à l'entrepreneur (voir ci-après la définition du crédit spécifique).

## Le cas des syndic de copropriété

Le syndic qui conclut des marchés de travaux au nom du syndicat des copropriétaires, maître de l'ouvrage, est tenu au respect des dispositions de l'article 1799-1 du code civil. Toutefois, agissant pour le compte d'un maître de l'ouvrage non-professionnel, il n'est pas concerné par la caution bancaire, au même titre que les particuliers. La garantie n'est donc prévue en pratique qu'en cas de financement des travaux par un crédit spécifique.



## II. Les mécanismes de garantie

Deux mécanismes de garantie sont envisagés : le versement direct du prêt à l'entrepreneur par l'établissement financier et la caution personnelle et solidaire.

### Le versement direct du prêt

Si le maître d'ouvrage privé recourt à un crédit « spécifique » pour financer ses travaux, la banque doit normalement verser les fonds directement à l'entreprise réalisant la prestation. Le client « particulier » n'est concerné que par cette garantie.

En pratique, lorsque cette garantie est mise en place, l'entreprise doit se voir remettre une attestation de la banque faisant référence à l'article 1799-1 du Code civil et prévoyant les versements directs à l'entrepreneur. Une simple attestation mentionnant l'existence d'un financement est insuffisante.

### Versement direct du prêt : un mécanisme pas toujours praticable

Le versement direct présente toutefois un inconvénient important : il n'est possible qu'en présence d'un crédit dit « spécifique ».

Un crédit est considéré comme spécifique lorsque il est exclusivement et en totalité destiné au paiement des travaux exécutés par l'entreprise. Or un financement sert souvent également à financer d'autres dépenses. Dans un tel cas, le versement direct n'est pas prévu.

### Le cautionnement : la solution la plus satisfaisante

Lorsque le versement du prêt n'est pas possible (en l'absence de crédit spécifique notamment) une caution doit être proposée au profit de l'entrepreneur, pour le montant du marché.

Cette caution doit émaner d'un établissement bancaire. Son coût est à la charge du client.

En pratique, la banque (caution) s'engage envers l'entrepreneur à payer les sommes dues au titre du marché si le maître de l'ouvrage s'avère défaillant.

En cas de travaux supplémentaires et d'avenant, le montant de la garantie doit bien évidemment être réajusté afin d'assurer le paiement de la totalité des sommes dues au titre du marché.

➔ Remarque : Si le client conteste une situation ou un projet de décompte en invoquant des malfaçons ou une autre raison, l'entreprise mettra en œuvre les voies de recours dont elle dispose (tribunal) pour faire reconnaître ses droits à paiement. Si, par la suite, le client ne paie toujours pas, la caution pourra être mise en œuvre.

A noter qu'une garantie d'achèvement n'est pas une protection pour l'entrepreneur. Elle est délivrée au bénéfice de l'acquéreur et non de celui réalisant les travaux, et ne répond donc pas aux exigences de l'article 1799-1 du Code civil (voir remarque ci-dessus).



## III. Les sanctions de l'absence de garantie de paiement

### Le sursis à exécution

En l'absence de garantie et en présence d'un impayé, l'entrepreneur peut mettre le client en demeure d'avoir à produire la garantie de paiement sous quinze jours (voir le modèle de mise en demeure dans les modèles de courriers à télécharger ci-dessous).

S'il n'obtient pas satisfaction à l'expiration de ce délai, il est en droit d'arrêter les travaux sans que puissent être opposés les délais d'exécution, et donc d'éventuelles pénalités de retard.

Le maître de l'ouvrage reste parallèlement tenu par le marché. Il ne peut confier les travaux à un tiers. Ce sursis à exécution du marché ne vise en revanche pas les clients particuliers.

### La délivrance de la garantie sous astreinte

De nombreux tribunaux ont par ailleurs jugé que l'entrepreneur était en droit de demander, au juge des référés, la délivrance sous astreinte de la garantie de paiement.

Ce dispositif de protection est un droit pour l'entrepreneur. Il doit être mis en œuvre. La démarche peut tout à fait débuter par un courrier simple adressé au client en vue de demander quelles dispositions seront adoptées pour satisfaire aux obligations découlant de l'article 1799-1 du Code civil sur la garantie de paiement en matière de marchés privés.

[Vous pouvez télécharger les modèles de courriers en cliquant ICI.](#)