

Architectes : application de la retenue de garantie de 5 %



© 2021 Les Echos Publishing

La loi du 16 juillet 1971 prévoit qu'une retenue de garantie d'un montant maximal de 5 % doit être opérée par le maître d'ouvrage sur les acomptes qu'il va régler, tout au long du chantier, afin de « satisfaire, le cas échéant, aux réserves faites à la réception des travaux ».

Concrètement, il revient au maître d'ouvrage de consigner une somme égale à la retenue effectuée entre les mains d'un consignataire, accepté par les deux parties ou, à défaut, par le président du tribunal judiciaire ou du tribunal de commerce.

Cette retenue s'applique sur les marchés de travaux privés visés à l'article 1779-3^e du Code civil.

Une retenue prévue dans le contrat

Mais attention, cette retenue de garantie ne s'impose que lorsqu'elle a été prévue par le contrat qui lie le maître d'ouvrage au maître d'œuvre. Dans une récente affaire, un maître d'ouvrage avait confié à un cabinet d'architecte la maîtrise d'œuvre complète d'une opération de réhabilitation de deux bâtiments afin d'en faire des logements et des commerces. Au cours du chantier, le maître d'ouvrage avait procédé au règlement des acomptes. Des acomptes vérifiés par l'architecte dont les missions comprenaient le suivi financier de

l'opération.

Par la suite, le maître d'ouvrage s'était plaint d'avoir reçu des factures dont n'était pas déduite la retenue de garantie de 5 % et a assigné en indemnisation l'architecte et son assureur. À raison pour la Cour de cassation pour qui cette retenue s'applique dès lors qu'elle est prévue dans la convention liant le maître d'ouvrage aux entrepreneurs, comme c'était le cas dans cette affaire.

[Cassation civile 3e, 20 octobre 2021, n° 20-21267](#)

© 2021 Les Echos Publishing