

La retenue de garantie dans les marchés de travaux privés

Description

Dans le cadre d'[un marché de travaux](#), la retenue de garantie consiste à bloquer une partie des sommes dues pour servir de caution à l'exécution du marché concerné. Elle a pour but d'assurer la bonne exécution des prestations et travaux, conformément au contrat. Ce dispositif est principalement appliqué dans le domaine du [BTP](#). La retenue de garantie est prévue par le Code de la commande publique. Des dispositions similaires sont prévues par la [loi n° 71-584 du 16 juillet 1971](#).

Qu'est-ce que la retenue de garantie ?

La retenue de garantie est une somme bloquée par le client dans le cadre de marchés de travaux privés et de certains marchés de travaux publics. Cette somme s'applique dans le cadre d'un délai de garantie inscrit dans le contrat. Ce dispositif **a pour objectif de se protéger contre les malfaçons** découvertes à la réception des travaux, mais également celles qui n'étaient pas apparentes ou dont les conséquences n'étaient pas identifiables au moment de la livraison.

Les acomptes font souvent l'objet d'une retenue de garantie qui **ne peut excéder 5%** de la valeur des sommes versées.

Dans quels cas s'applique la retenue de garantie ?

Ce dispositif est applicable dans le cadre de travaux relevant de différents types de contrats :

- Les contrats privés ;
- Les contrats publics ;
- Les contrats de sous-traitance.

Les contrats de marchés de travaux privés

Dans le cadre de contrats de marchés de travaux privés, la retenue de garantie est prévue par la loi. Cependant, elle **n'a absolument rien d'obligatoire** : elle s'applique uniquement si cela a été expressément prévu par le contrat, via une clause qui spécifie l'application de la retenue de garantie. Concrètement, cela signifie que :

- Le client ne peut pas en demander l'application si la retenue de garantie n'est pas prévue par le contrat de marché de travaux ;
- Le client ne peut pas exiger la mise en place d'une retenue de garantie en cours de travaux.

Les contrats de marchés de travaux publics

L'institution d'une retenue de garantie est prévue par le Code de la commande publique. Tout comme dans le cas des marchés de travaux privés, elle n'est pas obligatoire. Le client **doit en faire la demande au moment de l'établissement du contrat**. Mais attention, elle ne peut pas s'appliquer aux marchés de sécurité ou de défense. Dans le cadre d'un marché public, cela consiste concrètement, à bloquer dans les comptes de la personne publique une partie des sommes dues au titulaire du marché pour servir de garantie à l'exécution des travaux.

Les contrats de sous-traitance

Si, par principe, ce mécanisme ne s'applique qu'au titulaire d'un marché de travaux publics, il est tout de même possible d'appliquer la retenue de garantie à ses sous-traitants. Cependant, dans le cadre d'un [contrat de sous-traitance](#), la convention passée entre l'entreprise principale et son sous-traitant est un contrat de droit privé.

Il est possible de prévoir une retenue de garantie, mais le régime ne relèvera pas des dispositions prévues par le code. Ainsi, seul le titulaire du marché public **est responsable de l'ensemble des prestations exécutées**, que ce soit par lui-même ou pas ses sous-traitants.

Comment la retenue de garantie est-elle conservée ?

La retenue de garantie n'est pas un principe de droit. Ce dispositif n'est effectif que s'il est expressément défini par le contrat de travaux ou de prestation. Cette obligation contractuelle est ensuite mise en place conformément aux dispositions issues de [l'article 1779-3 du code civil](#). Une fois le contrat conclu et que les deux parties sont d'accord, il convient ensuite de bloquer cette somme de manière effective, et ce, par

deux moyens :

- La consignation ;
- La substitution par une caution bancaire.

La consignation

Par principe, le maître d'ouvrage est tenu de consigner le montant de ce dispositif jusqu'à ce que les travaux soient livrés et que toutes les réserves soient levées. La somme recueillie **est ensuite confiée à un consignataire** désigné par les parties ou en cas de conflit par le président du tribunal compétent. Cette consignation n'emporte pas de transfert de la propriété des fonds. Aussi, l'entrepreneur n'aura aucun droit sur cette somme tant que la consignation ne sera pas levée.

La substitution par une caution bancaire

Lorsque la consignation de la retenue de garantie n'est matériellement pas possible, notamment pour des petites entreprises disposant de peu de trésorerie, il existe une autre alternative : la caution bancaire. Dans ce cas-là, c'est donc un établissement bancaire qui **se porte alors garant du maître d'ouvrage**. L'organisme délivre donc un acte de caution d'une valeur égale à la retenue de garantie.

Comment la retenue de garantie est-elle mise en place ?

La mise en place de la retenue de passe par le calcul de ce montant ainsi que la consignation de cette somme durant tout le délai légal.

Le calcul de la retenue de garantie

Par principe, le montant de la retenue de garantie **ne peut pas excéder 5% du montant global** des marchés de travaux. Cette disposition légale limite les cas d'abus du maître d'ouvrage qui ne pourra exiger un taux supérieur au maximum légal. Pour calculer la retenue de garantie, il suffit donc de **multiplier le coût du chantier par 5 %**. Par exemple, pour des travaux de rénovation de 50 000 €, la retenue est de 2500 € (50 000 x 5 %).

A titre exemple :

Dans le cas de travaux de rénovation d'une maison, confiés à une entreprise XY, pour un montant global de 200 000 euros. La retenue de garantie sera égale à $200\,000 \times 5/100$, c'est-à-dire 10 000 euros.

Le délai de la retenue de garantie

Par principe, la durée de garantie dépend du type de marché :

- La retenue de garantie sur un marché privé peut être conservée pendant 12 mois maximum à compter de la date de réception des travaux ;
- La retenue de garantie sur un marché public peut être consignée pendant 13 mois maximum (12 mois +1 mois) à compter de la date de réception des travaux.

Si, durant cette période, une malfaçon ou un vice est constatée, le maître d'œuvre **aura pour obligation d'y remédier**. A l'issue de ce délai, les sommes retenues sont restituées, avec ou sans réserve des travaux.

Quels sont les avantages de ce dispositif ?

Ce dispositif **présente plusieurs avantages pour les deux parties** au contrat :

- Eviter les immobilisations de trésorerie pour l'entrepreneur : cette réserve permet l'entreprise qui est en charge de la réalisation des travaux, de disposer d'une marge de liquidités ;
- Protéger le maître d'ouvrage contre les risques d'inexécution des travaux : ce dernier bénéficie ainsi d'une garantie cumulable avec d'autres garanties de droit commun ;
- Garantir l'entrepreneur contre les abus du maître d'ouvrage : en effet, l'entreprise en charge des travaux ne pourra pas imposer des conditions défavorables à l'entreprise (taux supérieur, ou opposition abusive).

FAQ

Comment est facturée la retenue de garantie ?

Il est commun d'appliquer la retenue de garantie uniquement sur la dernière facture de situation ou la facture de clôture. Concrètement, vous ne facturez que 95 % du

chantier global sur votre dernière facture. Vous pourrez émettre une facture correspondant aux 5% restants un an après la livraison des travaux.

Qui conserve la retenue de garantie ?

Par principe, la retenue de garantie est consignée entre les mains d'un consignataire, accepté par les deux parties ou à défaut désigné par le président du tribunal de grande instance ou du tribunal de commerce.

Est-ce que la retenue de garantie est obligatoire ?

La retenue de garantie, dans le cadre des marchés publics, comme dans le cas des marchés de travaux privés, n'est pas obligatoire. Le client doit en faire la demande au moment de l'établissement du contrat.