

CONTRAT DE CONSTRUCTION AVEC UN ENTREPRENEUR

La personne qui a besoin de recourir à un professionnel de la construction peut faire appel aux services d'un architecte, d'un maître d'œuvre ou directement à un entrepreneur, que ce soit une société ou un artisan en nom personnel.

Dans un premier temps, il est opportun d'essayer d'obtenir des renseignements auprès d'autres personnes pour connaître son sérieux, la qualité de ses prestations, la qualité de son « service après-vente », et sa solidité financière.

Dans un second temps, une fois l'entrepreneur choisi, le maître de l'ouvrage, c'est-à-dire le client qui commande la construction, doit lui demander de justifier des certifications annoncées (CESTB, QUALIBAT, FCBA,) et surtout de la souscription d'une assurance de garantir sa responsabilité décennale valable au début du chantier. Cette assurance est obligatoire lorsque les travaux sont significatifs (par exemple cette assurance n'est pas nécessaire pour une simple peinture). Attention, il est important de ne pas confondre l'assurance responsabilité décennale à l'assurance responsabilité civile professionnelle qui ne garantissent pas les sinistres de même nature. Les indications de la police d'assurance avec les coordonnées de l'assureur doivent figurer sur le devis.

L'entrepreneur doit également remettre à son client une attestation d'assurance sur laquelle il est important de vérifier que la prestation commandée est comprise dans les activités déclarées et assurées. Il n'est pas non plus inutile de se renseigner pour savoir si la garantie des dommages immatériels, qui est facultative, a également été souscrite.

Un entrepreneur qui n'a pas souscrit d'assurance pour garantir sa responsabilité décennale commet un délit, et peut donc être condamné par le tribunal correctionnel, mais le maître de l'ouvrage prend surtout le risque de ne pas réussir à se faire indemniser si sa construction évolue mal dans un délai de 10 ans.

Parallèlement, même si l'entrepreneur est bien assuré, le maître de l'ouvrage a l'obligation de contracter une assurance dommages-ouvrage. Le défaut de cette assurance, par ailleurs assez onéreuse, n'est pas sanctionné, surtout qu'il est parfois difficile de trouver une compagnie d'assurance qui accepte d'assurer directement les particuliers. L'entrepreneur peut aussi se charger de la souscription pour votre compte de l'assurance dommages-ouvrage auprès de la compagnie qui l'assure déjà en responsabilité décennale.

FORMATION DU CONTRAT

Le contrat d'entreprise se réduit souvent à l'acceptation d'un devis signé mais un contrat détaillé peut être utile, surtout pour les gros chantiers. Ce document sert à informer le consommateur sur les caractéristiques essentielles de son engagement et sur les travaux qui vont être réalisés.

Toujours est-il, quel que soit le document contractuel retenu, il est indispensable qu'il soit bien détaillé pour éviter toute contestation postérieure et doit contenir au minimum :

- la date de son émission et la durée de validité de l'offre
- le nom, la raison sociale et l'adresse de l'entreprise (n° de téléphone et adresse électronique)
- la forme juridique de l'entreprise
- pour un commerçant, le numéro RCS suivi du nom de la ville où se trouve le greffe d'immatriculation

- pour un artisan : le numéro au Répertoire des métiers (n° Siren)
- le numéro individuel d'identification à la TVA
- le nom et l'adresse du client
- la date de début et la durée estimée des travaux ou de la prestation
- le montant des pénalités en cas de retard de livraison de l'ouvrage
- le décompte détaillé de chaque prestation, en quantité et en prix unitaire
- le prix horaire ou forfaitaire de la main d'œuvre
- le prix des matériaux
- les éventuelles modalités de révision des prix
- les éventuels frais de déplacement
- les modalités de paiement, de livraison et d'exécution du contrat
- les conditions des retenues légales
- les modalités des réclamations et conditions du service après-vente (garantie notamment)
- la somme globale à payer HT et TTC, en précisant les taux de TVA applicables

Selon l'importance des travaux, il est peut être opportun qu'un plan et un descriptif technique précis des travaux soient annexés au contrat.

Lorsque le maître de l'ouvrage signe un contrat de travaux avant l'obtention du permis de construire ou des crédits finançant la construction, il faut insérer dans le contrat une condition suspensive qui prévoira que le contrat ne trouvera à s'appliquer qu'après l'obtention de l'autorisation administrative sollicitée ou des prêts. En cas de refus de permis ou de prêt, le contrat sera censé n'avoir jamais existé et l'entrepreneur devra restituer tous les acomptes déjà versés.

Enfin, si la construction est financée par un prêt d'argent, le maître d'ouvrage bénéficiera des règles protectrices du crédit immobilier. Ces règles protectrices sont également applicables aux prêts finançant les travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien d'une maison dès lors qu'ils sont garantis par une hypothèque ou une autre sûreté réelle immobilière.

FIXATION DU PRIX

Le prix des prestations des entrepreneurs est entièrement libre, soumis au marché de la concurrence.

Il peut être fixé au forfait ou au mètre, sachant que le marché à forfait a pour avantage de permettre de prévoir que le prix ne sera pas révisable. Ce mode de fixation est plus sécurisant pour le client qui connaît dès le début le prix qu'il devra supporter et qui ne prend pas le risque de subir une variation du prix.

En effet, dans un marché à forfait, le prix est fixé à l'avance, globalement pour l'ensemble des travaux à réaliser. L'entrepreneur ne peut pas postérieurement augmenter le prix des travaux même s'il s'est trompé dans l'estimation du prix. La réalisation de travaux supplémentaires n'entraîne un supplément de prix que si le maître de l'ouvrage a, au préalable et par écrit, autorisé ces travaux et convenu de leur prix avec l'entrepreneur.

Dans un marché au mètre, le prix qui sera payé en fin d'exécution n'est pas déterminé à l'avance. Le prix convenu est un prix unitaire par quantité fixé pour chaque catégorie de travaux. Le prix est déterminé à l'achèvement des travaux par un mètre en multipliant la quantité réalisée par le prix unitaire. En pratique, le marché au mètre mentionne un prix global prévisionnel. Il ne s'agit que d'une évaluation approximative ne liant pas les parties.

Le prix sera généralement payable par tranches selon l'avancée des travaux qu'il conviendra de faire acter dans des compte-rendus de chantier (par exemple 30% à la commande, 35% à un moment avancé de la construction, et le solde à la réception des travaux).

DELAI DE RETRACTATION

La loi ne prévoit aucun délai de rétractation si bien que le maître de l'ouvrage est engagé dès la signature du contrat ou du devis.

EN CAS DE RETARD DU CHANTIER

Lorsque le délai d'achèvement expressément prévu est dépassé, le maître de l'ouvrage doit mettre en demeure l'entrepreneur en expédiant une lettre recommandée par laquelle il lui donne injonction de terminer les travaux dans les meilleurs délais

Si le chantier n'est pas terminé à l'issue de ce délai, le maître de l'ouvrage devra saisir le tribunal d'une demande en résiliation du contrat et en dommages et intérêts.

Pour les contrats signés après le 1er octobre 2016, le maître de l'ouvrage peut aussi résoudre le contrat en notifiant par une lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'entrepreneur défaillant. Les dommages et intérêts ne pourront être obtenus que par une décision judiciaire.

EN CAS D'ABANDON DU CHANTIER PAR L'ENTREPRENEUR

Lorsqu'un entrepreneur n'intervient plus sur le chantier, son client peut lui envoyer une lettre recommandée avec demande d'avis de réception par laquelle il le met en demeure de poursuivre et de terminer les travaux dans le délai convenu.

A défaut de reprise des travaux, il peut saisir le tribunal pour demander la résiliation du contrat aux torts de l'entrepreneur, des dommages et intérêts, et l'autorisation de poursuivre les travaux avec une autre entreprise aux frais de l'entrepreneur défaillant.

Pour les contrats signés après le 1er octobre 2016, le maître de l'ouvrage peut aussi résoudre le contrat par voie de notification, sans passer par le juge. De même, il peut faire faire les travaux, dans un délai et à un coût raisonnables, après mise en demeure de l'entrepreneur. Mais le recours au juge est indispensable pour obliger l'entrepreneur à avancer les sommes nécessaires et obtenir l'allocation de dommages et intérêts.

ABANDON DU CHANTIER PAR L'ENTREPRENEUR-CONSTRUCTEUR

L'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire à l'encontre de l'entrepreneur qui connaît ces difficultés financières n'entraîne pas pour autant la résiliation du contrat. Dès qu'il a connaissance de l'ouverture de la procédure, le maître de l'ouvrage doit se faire connaître du mandataire judiciaire et mettre en demeure l'administrateur judiciaire de faire poursuivre le chantier. Si l'administrateur (ou l'entrepreneur) refuse ou ne répond pas dans le mois de cette mise en demeure, le contrat est résilié de plein droit. En cas de liquidation judiciaire, c'est le liquidateur qui se prononce sur le sort du contrat.

NOTRE INTERVENTION : faire réaliser des travaux peut s'avérer source de nombreux problèmes parce que souvent les précautions élémentaires n'ont pas été prises. Si les travaux sont souvent chers, il est indéniable que leur reprise peut coûter encore plus cher, surtout si in fine aucune personne solvable ne prendra en charge les travaux de réparation.

Les avocats du cabinet MAATEIS bénéficient d'une formation et d'une longue expérience pour mieux vous assister, vous conseiller et vous défendre lors de l'étude préparatoire du chantier, de son ouverture à sa réception, et pour les difficultés postérieures.



MA ATEIS

Société d'Avocats

8 Rue Paul Louis Lande, 33000 BORDEAUX

1, Place André Maurois 24000 PÉRIGUEUX

14-16, Rue Lartigotte 33360 CARIGNAN DE BORDEAUX

Tél. : 05.56.44.23.50 - Fax : 05.56.79.30.24

maateis@avocats-maateis.fr
