

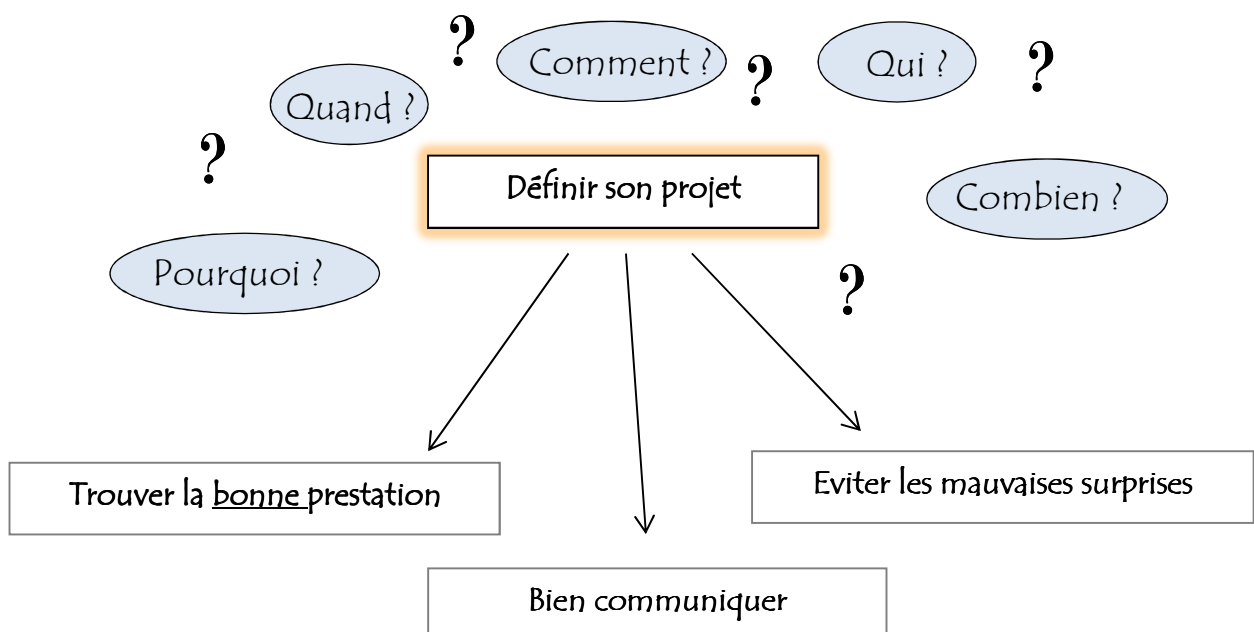
### Les 3 acteurs du chantier

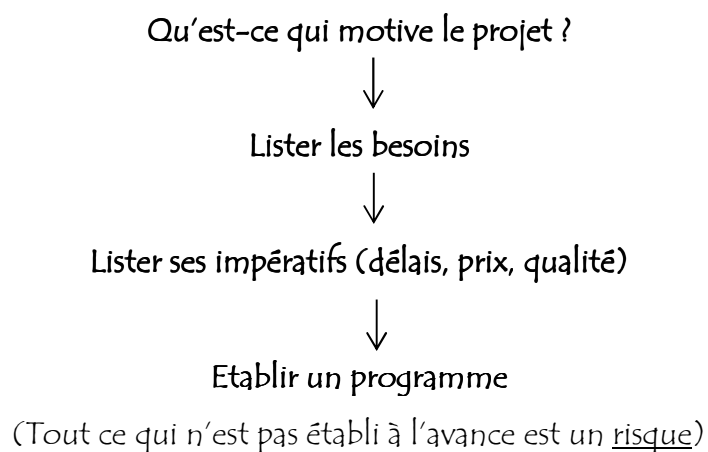
- Le **maître d'ouvrage** (=client) commande et paye,
- L'**entrepreneur** réalise les travaux,
- Le **maître d'œuvre** (=architecte) traduit et coordonne.

Dans la loi, le maître d'ouvrage est réputé dépourvu de compétences techniques, tandis que l'entrepreneur et le maître d'œuvre sont des « sachants ».

## AVANT LE CHANTIER

### 1/ Préparer son chantier





**Délais** = délai administratif (autorisations, etc.) + délai des négociations et des devis + délai d'attente des artisans + délai des fournisseurs + délai des travaux de chaque entreprise + délai de coordination

**Prix** = prix de chaque contractant (attention aux H.T. et T.T.C.) + imprévus (surtout en rénovation)

**Qualité** = de l'artisan et de la prestation choisie ou adaptée. Impacte sur les prix et les délais.

## 2/ Les autorisations et formalités préalables

Le client a la charge :

- d'obtenir les autorisations nécessaires pour ses travaux (permis de construire, d'aménager, déclaration préalable, etc.)
- de déclarer l'ouverture du chantier au Maire,
- de demander les renseignements sur l'existence d'ouvrages souterrains.

## 3/ Trouver des intervenants

### ✓ L'Architecte

Binôme technique et sachant du maître d'ouvrage.

- Recours obligatoire jusqu'à l'obtention du permis de construire en cas de surface de plancher >170m<sup>2</sup>
- Une ou plusieurs missions peuvent lui être confiées (budget, conception, quantitatif, descriptif, exécution, OPC, etc.)
- Son coût dépend de la mission et de la surface des travaux (au % ou au temps passé)

## ✓ L'Entrepreneur

- Plusieurs types d'entrepreneur : artisan indépendant, entreprise spécialisée avec salariés, entreprise générale
- Le code APE (Activité Principale de l'Entreprise) de l'entrepreneur correspond au métier qui fait l'essence même de l'entreprise. Attention aux limites de l'APE (pas de distinction entre l'artisan traditionnel et le poseur)

Pour mieux choisir son entreprise, ne pas hésiter à **demandeur des documents spécifiques** :

- ◆ Prix (devis)
- ◆ Qualifications et labels (pourquoi pas diplômes ?)
- ◆ Garanties et attestations d'assurance de l'année des travaux
- ◆ Références de l'entreprise (photos de chantier, voire exemples de chantiers similaires que vous pouvez voir, attestation des clients et architectes, etc.)

Ecouter son **ressenti** !

### 3/ Savoir lire un devis

Toutes les demandes du client doivent figurer sur le devis : une demande précise implique un devis détaillé.

Les mentions obligatoires (loi Hamon 2014) :

- Date
- Coordonnées du client et coordonnées du chantier
- Identité du professionnel + SIRET
- Caractéristiques essentielles du bien ou du service
- Prix du bien ou du service (H.T., T.T.C., montant et taux T.V.A.)
- Date et délai d'exécution
- Coordonnées de l'assureur pour la responsabilité civile et décennale
- Taux horaire moyen du devis
- Caractère payant du devis ou non
- Durée de validité de l'offre
- Conditions de paiement (facultatif)

Autant d'exemplaires originaux que de parties,

Présenté avant les travaux (hors mesures d'urgence) : mention « bon pour exécution »

**Types de devis :** à prix global (DPGF), au réel (BPU), sur dépenses contrôlées ou mixte.

Un devis implique un **métré** : c'est le moyen d'arriver à la valeur d'une réalisation. Permet à l'entreprise d'établir son prix, d'organiser et de gérer son chantier.

**PRIX = main d'œuvre + matériaux + frais de chantier + frais généraux + bénéfices & aléas**

## 1/ Les factures

Les modes de règlement (avance forfaitaire, fréquence de règlement) dépendent des conditions particulières indiquées dans le devis. À défaut, la prestation est payée au comptant, à la fin de l'intervention, à réception de la facture.

Les mentions obligatoires de la facture :

- Coordonnées de l'entreprise avec SIRET et numéro de TVA intracommunautaire
- Coordonnées du client (facturation) et du chantier
- Date et numéro de la facture
- Référence du devis et avancement
- Si pas de devis : nature et détails de la prestation (idem dépenses contrôlées)
- Valeur H.T., T.T.C., montant et taux de T.V.A. + mention « T.V.A. acquittée sur les encaissements »
- Pour les entreprises en régime micro-fiscal : mention « T.V.A. non applicable art. 293B du CGI »
- Mode de règlements possibles
- Date limite de règlement + mention du taux de pénalités en cas de retard de paiement
- Montant de l'indemnité forfaitaire de recouvrement
- Précision si escompte pour paiement anticipé ou pas

**Vérifier les montants détaillés de la facture par rapport au devis.**

Aucun **travail supplémentaire** ne peut être facturé sans accord préalable du client (devis signé).

## 2/ Les réglementations techniques

Les Règles de l'Art : obligation de faire et de bien faire selon un savoir-faire habituel que le client peut attendre d'un professionnel dans son champ d'activité.

Les D.T.U. : normes d'exécution et de mises en œuvre appliquées à chaque corps d'état.

Normes européennes et normes nationales : normes adoptées respectivement par un organisme européen de normalisation et par un organisme national de normalisation.

Règles professionnelles : rédigées par les représentants d'une profession pour palier une carence normative.

Avis Techniques : documents approuvés ou non par le CSTB pour un nouveau produit ne figurant pas dans le DTU ou pour une application particulière. C'est une démarche du fabricant.

Les cahiers de prescription techniques : par le CSTB, documents complémentaires au DTU et aux Avis Techniques

## 3/ La sous-traitance

Un sous-traitant ne peut pas intervenir sans accord préalable du maître d'ouvrage qui est légalement en droit de refuser.

C'est l'entreprise principale qui paye le sous-traitant.

Le maître d'ouvrage n'a pas à traiter avec le sous-traitant : son seul interlocuteur est l'entreprise principale.

### 1/ Le contrat

C'est une obligation bilatérale de moyen et de résultat.

Il entraîne la responsabilité civile contractuelle.

### 2/ La responsabilité civile

Code Civil : « Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer ».

### 3/ La réception des travaux

= livraison

**Preuve que les travaux ont été acceptés par le client, avec ou sans réserve.**

Il y a autant de réceptions que de corps d'état.

S'il n'y pas de procès-verbal de réception, le paiement des travaux est considéré comme un accord tacite de livraison.

**S'il y a des réserves : l'entrepreneur a un an pour réparer** les désordres signalés par le maître d'ouvrage (c'est la garantie de parfait achèvement - GPA). Les réserves doivent être signalées dans le P.V. ou dans les 8 jours par LRAR à l'entrepreneur.

D'après une juriste : en cas de réserve, on peut retenir 5% de garantie, à condition d'accompagner le règlement d'un écrit détaillant les réserves. La décennale court dès le règlement des 95%.

Attention : le constructeur n'est pas responsable des désordres apparents qui n'ont pas fait l'objet de réserves à la réception.



#### 4/ Les garanties du constructeur – la loi Spinetta

Démarrent au P.V. de réception.

Sur le principe, les intervenants sont responsables des malfaçons. Mais le maître d'ouvrage doit prouver l'existence d'un dommage.

##### ✓ La garantie décennale – GD

Obligatoire.

S'applique aux constructions et aux travaux sur existant (hors peinture, plomberie et traitement des bois.

Dure 10 ans après la réception.

Prend en compte les notions de solidité et d'impropriété à sa destination (les désordres de nature esthétique ne relèvent a priori pas de la décennale).

##### Les obligations du maître d'ouvrage :

- il doit signaler immédiatement les désordres
- Il est responsable des renseignements qu'il détient et qu'il n'aurait pas fournis
- Il est responsable de l'entretien à partir de la réception
- Il doit prouver qu'il a subi un dommage portant atteinte à la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination et non apparent lors de la réception des travaux

La garantie ne fonctionne pas si les désordres sont dus à un changement de destination de l'ouvrage.

Si l'entreprise fait une reconnaissance explicite de responsabilité, toutes les réparations sont garanties 10 ans.

**Vérifier l'attestation d'assurance de l'entreprise** : les travaux concernés sont-ils couverts ?

✓ **La garantie de bon fonctionnement – GBF**

Concerne les éléments d'équipement pour des désordres non apparents lors de la réception.

Dure 2 ans après la réception.

✓ **La Dommage Ouvrage – DO**

C'est l'assurance obligatoire du maître d'ouvrage. Elle est liée au bien et non à la personne.

Dure 9 ans : prend effet à la fin de GPA et expire en même temps que la GD.

Elle permet le préfinancement des dommages de la nature décennale. Elle permet une accélération des procédures pendant les batailles d'experts.

En cas de revente de la maison dans les dix ans suivant l'achèvement de sa construction, le maître d'ouvrage est personnellement responsable vis-à-vis du nouvel acquéreur de toutes les conséquences résultant du défaut d'assurance.

## 5/ En cas de litige

✓ Le maître d'ouvrage n'a pas à engager un expert. Seul l'avis de l'expert judiciaire nommé par le juge compte.

✓ Une **mise en demeure** doit être effectuée par LRAR ou par sommation d'huissier de justice.

Elle doit préciser :

- La durée avant la poursuite de la procédure,
- La demande d'intérêt pour le préjudice subi,
- Les frais qui seront à la charge du débiteur,
- La sommation interpellative.

Puis la requête doit être faite devant le Tribunal d'Instance, de Grande Instance ou de Commerce selon le cas.

✓ En cas **d'abandon de chantier**, après vaines mises en demeure, plusieurs options sont possibles :

- Demander en justice, par voie du référer, que l'entrepreneur soit condamné sous astreinte de réaliser les travaux contractuellement prévus (litiges inf. à 7600€)
- Obtenir une autorisation judiciaire pour que les travaux soient effectués par un tiers aux frais de l'entrepreneur défaillant
- Résilier le marché si cela est prévu dans les clauses du contrat ou, à défaut, demander la résiliation judiciaire

✓ En cas de **sinistre** : signaler sans attendre les désordres :

- Aux entrepreneurs concernés par LRAR pour mise en demeure de les réparer,
- A votre assureur D-O par LRAR pour obtenir une réparation rapide des dommages.

Si les désordres relèvent de la GD et que l'entreprise n'existe plus : signaler les désordres à son assureur.

## LEXIQUE

**Acomptes** : Règlement partiel et échelonné du marché effectué sur constatations des travaux par le maître d'œuvre.

**Acte d'engagement** : L'acte d'engagement ou soumission constitue l'offre de l'entreprise en vue de l'exécution du marché. Revêtu de l'accord de l'administration, il devient une pièce contractuelle essentielle qui consacre l'accord des parties. L'acte d'engagement est, par ordre de priorité, le document occupant le premier rang dans l'ordre des pièces contractuelles.

**Actualisation des prix** : Formule mathématique qui permet de fixer un nouveau prix du marché correspondant aux conditions économiques du moment lorsque la date d'effet du commencement des travaux est postérieur de plus de 3 mois à la date d'établissement du prix initial.

**Appel d'offre** : Mode de dévolution d'un marché ayant recours à plusieurs critères d'appréciations de l'offre de l'entreprise. A l'inverse de l'adjudication, en appel d'offre le prix n'est pas le seul critère devant conduire à l'attribution du marché (sauf s'il y a critère unique).

**Avance forfaitaire** : Déblocage anticipé de fonds

**Bon de commande** : Le marché à bon de commande est utilisé lorsque le maître d'ouvrage n'est pas en mesure de définir avec précision, à l'avance, la quantité de prestations à réaliser. Le marché détermine un minimum et un maximum de prestations arrêtés en valeur et quantité. Chaque intervention de l'entreprise est précédée de la délivrance d'un bon de commande.

**Cahier des clauses administratives générales (CCAG)** : Le CCAG regroupe l'ensemble des dispositions administratives applicables à toutes les catégories de marchés.

**Cahier des clauses techniques générales (CCTG)** : Le CCTG fixe les dispositions techniques applicables à toutes les prestations de même nature.

**Cahier des clauses administratives particulières (CCAP)** : Le CCAP fixe les dispositions administratives propres à chaque marché (délais d'exécutions, pénalités, etc.)

**Cahier des clauses techniques particulières (CCTP)** : Le CCTP fixe les dispositions techniques nécessaires à l'exécution des prestations prévues au marché.

**Caution** : Engagement d'un établissement financier destiné à garantir les travaux de l'entrepreneur pendant le délai de garantie de parfait achèvement. La caution personnelle et solidaire peut remplacer le paiement à première demande si le maître d'ouvrage ne s'y oppose pas.

**Entreprise pilote** : Mission confiée à une entreprise tendant à coordonner l'activité des divers intervenants sur le chantier.

**Garantie décennale :** Obligation légale imposant à l'entrepreneur une bonne tenue des ouvrages réalisés pendant une durée de 10 ans suivant la réception des travaux.

**Garantie de parfait achèvement :** Il s'agit d'une garantie de 1 an à la suite de la réception des travaux concernant tout type de dommage constaté lors des opérations de réception ou dans l'année qui suit celle-ci. A la différence de la garantie décennale visant les dommages qui touchent seulement à la solidité de l'ouvrage ou à sa destination, la garantie de parfait achèvement vise tout type de sinistre même et y compris ceux qui ne présentent pas les caractéristiques ci-dessus écrites.

**Maîtrise d'œuvre :** Exercée par un agent de la collectivité publique ou par un cabinet privé, la mission de maîtrise d'œuvre consiste à concevoir un ouvrage et à en surveiller sa réalisation pour le compte du maître de l'ouvrage. Le maître d'œuvre intervient aussi dans le choix de consultation des entreprises.

**Ordres de service :** Les ordres de service sont des directives écrites et numérotées adressées par le maître d'œuvre aux entrepreneurs ; ainsi en est-il de l'ordre de service de commencement des travaux et de ceux qui font suite aux réunions de chantier.

**Prix forfaitaire :** Un prix forfaitaire ne peut être modifié sous le prétexte de l'augmentation des coûts de main d'œuvre, des matériaux ou du volume des travaux sauf, dans ce dernier cas, si un avenant pour travaux supplémentaires a été signé par le maître d'ouvrage.

**Réception des travaux :** La réception est l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve. La réception est le point de départ de la garantie de parfait achèvement et de la garantie décennale. Elle transfère la garde de l'ouvrage de l'entrepreneur vers le maître d'ouvrage.

**Retenue de garantie :** La retenue de garantie consiste à une amputation des acomptes ou du solde d'une retenue au plus égale à 5% de leur montant afin de garantir contractuellement l'exécution des travaux se rapportant à des réserves faites par le maître d'ouvrage au moment de la réception ou pendant le délai de garantie de parfait achèvement.

**Sous-traitance :** Opération par laquelle un entrepreneur confie à un autre entrepreneur appelé sous-traitant tout ou partie de l'exécution du marché conclu avec le maître d'ouvrage.

**Sujétions imprévues :** Difficultés d'ordre matériel impossibles à envisager lors de la conclusion du contrat et présentant un caractère véritablement anormal.