

Construction

Les différents contrats et marchés de travaux

Tout d'abord il faut envisager les relations qui s'établissent dans le cadre d'une opération de construction qui n'a pas pris la forme d'un contrat de construction. En un tel cas le maître de l'ouvrage, c'est-à-dire celui qui construit, fait appel à un architecte (qu'on appelle maître d'œuvre), et à des entreprises. Les contrats qui se passent en de telles occasions sont appelés des contrats d'entreprise.

Il est INDISPENSABLE de passer des contrats écrits qu'on appelle le plus souvent des marchés de travaux et de ne JAMAIS se contenter soit d'engagements vagues et verbaux, soit de simples devis.

Pour la rédaction de ces contrats, adressez-vous à un avocat. Mais n'oubliez pas qu'il faut stipuler, dans votre intérêt, un prix forfaitaire, et des délais d'exécution.

Si un entrepreneur rechigne, ne lui faites pas confiance. Changez-en. C'est que :

- soit il sait déjà que le prix qu'il vous indique ne sera pas respecté,
- soit encore qu'il n'a pas l'intention de respecter le moindre délai,

Et dans tous les cas il n'agit déjà pas loyalement. Alors, évitez-le !

Notre cabinet est équipé pour vous rendre ce service, rédiger, et offrir un suivi juridique de la construction. Voir la page suivi juridique d'une construction.

D'une manière générale ce que l'on peut retenir est simple.

Le mieux est de préférer toujours le forfait. Lorsqu'un professionnel est réticent à l'idée d'un forfait cela ne peut signifier qu'une chose très simple. Il sait déjà que le montant indiqué sur son devis sera dépassé. Si donc il refuse le principe d'un forfait, votre intérêt est alors de vous adresser à un autre professionnel.

Les garanties

L'entrepreneur (qu'en termes juridiques on appelle un locateur d'ouvrage) a l'obligation de vous garantir contre les risques et défauts pouvant survenir en cours de réalisation ou après réception de l'ouvrage.

Quel que soit le type de contrat (de construction ou d'entreprise), vous allez procéder à la réception des travaux lors de l'achèvement de la maison. La réception des travaux constitue le point de départ des garanties. C'est donc une étape importante.

Il faut bien vérifier que tout ce qui est promis par les contrats a été réalisé. Et l'a été correctement.

Un procès-verbal de réception doit alors être rédigé. C'est ici que doivent être faites les réserves.

Attention !

- **Garantie de parfait achèvement : un an**

Elle vous permet d'obtenir la réparation des défauts mentionnés le jour de la réception des travaux, mais également de tous ceux qui sont apparus dans l'année suivant cette date et qui ont été signalés par écrit (la lettre recommandée avec AR est recommandée).

(art 1792 al 6 C. civ).

Si les réserves et les défauts apparus postérieurement à la réception ne sont pas réparés dans les délais fixés (dans le PV ou déclaration ultérieure), ou dans un délai raisonnable, adressez une lettre (recommandée avec accusé de réception) de mise en demeure au constructeur, afin qu'il y procède.

Attention. Le délai d'un an est un délai d'action. La lettre recommandée ne l'interrompt pas. Seule l'action judiciaire c'est-à-dire l'assignation. Ou encore la requête en injonction de faire. Ou encore un référé pour obtenir une provision (c'est-à-dire un acompte) afin d'exécuter les travaux sur la base d'un devis par exemple.

- **Garantie de bon fonctionnement : deux ans**

Elle couvre pendant 2 ans à compter de la réception des travaux, les désordres survenant aux éléments d'équipement dissociables du logement.

(art 1792.3 C.civ).

Il s'agit des éléments dont la pose ou l'enlèvement peuvent s'effectuer sans endommager la construction (chaudière murale, portes, fenêtres...).

Ce délai s'interrompt par une action judiciaire. Le reste (les pourparlers ou plutôt les palabres etc.) est strictement sans effet. Attention : deux ans c'est très vite passé.

- **Garantie décennale : dix ans**

L'ensemble des personnes considérées comme des constructeurs (architecte, entrepreneur...) est réputé responsable des dommages, même résultants d'un vice du sol, qui affectent la construction, et cela pendant 10 ans à compter de la réception des travaux.

(art 1792 C.civ).

La loi les oblige d'ailleurs à souscrire, avant l'ouverture d'un chantier, un contrat d'assurance les couvrant pour leur responsabilité décennale, sous peine d'une amende de 500 000F et/ou de 6 mois de prison. (Rassurez-vous, les parquets ne poursuivent quasiment jamais)

Cette garantie ne couvre que les dommages compromettant la solidité des bâtiments, les rendant inhabitables (infiltrations d'eau entraînant de l'humidité par exemple) ou affectant la solidité des éléments indissociables.

Tous les travaux ne sont pas considérés comme des ouvrages. Seuls sont concernés les travaux de réhabilitation, de transformation du bâtiment, de modification de volume (création d'un niveau supplémentaire par exemple) et la réfection de l'étanchéité.

Les travaux d'amélioration peuvent être concernés lorsqu'ils sont indissociables du bâtiment (installation d'une chaudière ou d'une cuisine encastrée).

Seuls les dommages présentant une certaine gravité sont couverts par la garantie. Les désordres à caractère esthétique sont exclus car par définition ils ne rendent pas l'ouvrage impropre à sa destination ou ne compromettent pas sa solidité.

Quelques fois il est difficile de savoir si des travaux relèvent ou non de la garantie décennale. Il faut recourir à un avis et surtout ne JAMAIS accepter celui des assureurs.

Attention, seule une action judiciaire interrompt le délai de prescription. C'est pourquoi il ne faut surtout pas se laisser endormir par les assureurs, qui en général essaient de gagner tout le temps possible pour ensuite opposer la prescription.

- **Responsabilité contractuelle**

Certains vices peuvent apparaître plus d'un an après la réception ils n'entrent donc pas dans le champ d'application de la garantie de parfait achèvement et ne sont pas assez importants pour justifier la mise en œuvre de la garantie décennale.

Ces dommages intermédiaires pourront être réparés au titre de la responsabilité contractuelle qui pèse sur celui qui était chargé de l'exécution des travaux.

La responsabilité contractuelle permet aussi d'échapper aux prescriptions abrégées, mais à charge pour le maître d'ouvrage de démontrer une faute de l'entreprise. Ce qui est souvent le cas dès lors qu'un désordre est survenu qui est toujours le symptôme d'un manquement aux règles de l'art.
(art 1147 C.civ)

Mais il faut alors prouver la faute dans l'exécution des travaux par l'entreprise. Bien souvent ce sera en référence aux normes de construction et règles de l'art.

Outre la faute il faut prouver le lien de causalité avec le dommage. C'est souvent le point le plus facile. La prescription est ici plus longue 30 ans.