



# Risques et litiges des marchés privés de travaux

- > Passation des marchés
- > Exécution et réception des travaux
- > Garantie de parfait achèvement

# **Risques et litiges des marchés privés de travaux**

Etablissement public au service de l'innovation dans le bâtiment, le CSTB, Centre Scientifique et Technique du Bâtiment exerce quatre activités clés : la recherche, l'expertise, l'évaluation, et la diffusion des connaissances, organisées pour répondre aux enjeux de développement durable dans le monde de la construction. Son champ de compétences couvre les produits de construction, les bâtiments et leur intégration dans les quartiers et les villes.

Avec ses 909 collaborateurs, ses filiales et ses réseaux de partenaires nationaux, européens et internationaux, le CSTB est au service de l'ensemble des parties prenantes de la construction pour faire progresser la qualité et la sécurité des bâtiments.

Le présent guide est destiné à commenter et à expliquer certaines règles de construction et les documents techniques de mise en œuvre. Il ne se substitue en aucun cas aux textes de référence, qu'ils soient réglementaires (lois, décrets, arrêtés...), normatifs (normes, DTU ou règles de calcul) ou codificatifs (Avis Techniques, « CPT »...) qui doivent être consultés.

Le CSTB décline toute responsabilité quant aux conséquences directes ou indirectes de toute nature qui pourraient résulter de toute interprétation erronée du contenu du présent guide.

**Ce guide a été réalisé d'après les documents de référence déjà publiés à la date du 10 avril 2013.**

Toute reproduction ou représentation intégrale ou partielle, par quelque procédé que ce soit, des pages publiées dans le présent ouvrage, faite sans l'autorisation de l'éditeur ou du Centre Français d'Exploitation du droit de copie (3, rue Hautefeuille, 75006 Paris), est illicite et constitue une contrefaçon. Seules sont autorisées, d'une part, les reproductions strictement réservées à l'usage du copiste et non destinées à une utilisation collective et, d'autre part, les analyses et courtes citations justifiées par le caractère scientifique ou d'information de l'œuvre dans laquelle elles sont incorporées (Loi du 1<sup>er</sup> juillet 1992 - article L 122-4 et L 122-5 et Code Pénal article 425).

**GUIDE PRATIQUE**  
**DROIT & CONSTRUCTION**

# **Risques et litiges des marchés privés de travaux**

François-Xavier AJACCIO

**CSTB**  
**ÉDITIONS**

**Couverture :** Efflam Caplain

**Illustrations :** Bernard SULLEROT

# S O M M A I R E

<b>7</b>	<b>Passation des marchés : ce qu'il faut savoir</b>
<b>7</b>	1. Le « marché de travaux »
<b>11</b>	2. Différents marchés
<b>16</b>	3. Règles spécifiques relatives à la sous-traitance
<b>21</b>	4. Règles relatives au contrat de construction de maisons individuelles (CCMI)
<b>39</b>	5. Garanties financières liées aux marchés de travaux privés
<b>43</b>	6. Grands principes assurantiels
<b>49</b>	<b>Risques et litiges liés à l'exécution des travaux (principes)</b>
<b>50</b>	1. Risques et litiges à l'égard du maître de l'ouvrage
<b>60</b>	2. Risques et litiges à l'égard des personnes extérieures au chantier (tiers/voisins)
<b>79</b>	3. Risques et litiges entre constructeurs
<b>81</b>	4. Risques à l'ouvrage en cours de travaux
<b>85</b>	<b>La réception des travaux et son contentieux</b>
<b>85</b>	1. Nature juridique de la réception des travaux
<b>88</b>	2. Conditions de la réception des travaux
<b>90</b>	3. Effets de la réception des travaux
<b>92</b>	4. Modalités de la réception selon la norme NF P03-001
<b>95</b>	<b>La garantie de parfait achèvement (GPA)</b>
<b>95</b>	1. Nature et objet
<b>96</b>	2. Mise en œuvre
<b>98</b>	3. Cumul avec la responsabilité contractuelle de droit commun

# Passation des marchés : ce qu'il faut savoir

## 1. Le « marché de travaux »

Le marché de travaux est un contrat par lequel un entrepreneur s'engage à faire un travail/ouvrage pour le compte de son client, le maître de l'ouvrage, moyennant un prix convenu.

C'est un « marché d'entreprise » (ayant pour objet un travail spécifique, confié à un entrepreneur, destiné à répondre aux besoins particuliers exprimés par un donneur d'ordre ; Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile, 4 juin 2003, 02-10.851) ou « louage d'ouvrage » (au sens de l'article 1799- 3<sup>e</sup> du Code civil).

Il se distingue du contrat de travail, du contrat de vente de matériaux, du mandat. De la qualification du contrat découle le régime juridique applicable.

### OBSERVATION

**Distinction avec un contrat de fourniture de matériaux :** « constitue un contrat de sous-traitance et non un contrat de fourniture la convention passée entre un entrepreneur et un fabricant de laquelle il résulte que le travail de fabrication était plus important et coûteux que la seule fourniture du matériau, que le produit, qui était un procédé du donneur d'ordres, ne pouvait être remplacé par un autre, qu'il s'agissait d'un travail exclusif avec interdiction de l'exécuter pour un autre client et que l'entrepreneur se réservait le contrôle de la fabrication et imposait ses directives et contraintes spéciales dans un cahier des charges » (Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile, 19 juin 1991, 89-21.906 ; v. aussi : 1<sup>re</sup> chambre, 14 décembre 1999, 97-19.620).

**Distinction avec un contrat de travail d'un contrat d'entreprise :** est considérée comme soumise à un contrat de travail, la personne qui agit sous un « lien de subordination » (c'est-à-dire de direction et de surveillance) d'une autre, y compris de façon occasionnelle (par exemple, en cas de mise à disposition de personnel).

Dans ces cas, l'entreprise est tenue des faits de ses préposés (articles 1797 et 1384 du Code civil). En outre, vis-à-vis d'eux, elle est soumise à une obligation de sécurité de résultat (v. p. 70).

**Distinction avec le mandat :** le mandat est un acte par lequel une personne donne le pouvoir d'accomplir un acte juridique pour elle et en son nom (article 1984 du Code civil). Dès lors, il se distingue du louage d'ouvrage qui a pour objet l'exécution matérielle d'une construction.

Le contrat d'entreprise est « principal » lorsqu'il est passé directement avec le maître de l'ouvrage ou découle d'un « sous-traité », c'est-à-dire d'un marché par lequel un entrepreneur confie, sous sa responsabilité, à une autre personne appelée « sous-traitant » l'exécution de tout ou partie du contrat d'entreprise conclu avec le maître de l'ouvrage.

Dans le cadre de son projet de construction, le maître de l'ouvrage peut choisir de faire appel à un seul entrepreneur, ayant un rôle d'entreprise générale exécutant en tout ou partie les ouvrages ou à plusieurs entreprises auxquelles ils confient l'exécution des différents lots (gros œuvre, couverture, électricité, étanchéité...). Les entreprises peuvent aussi répondre à un marché en entreprises groupées selon une convention de groupement momentané d'entreprises (GME) conjointes ou solidaires. Dans ce cas, une entreprise est désignée comme mandataire du groupement.

Selon les marchés/missions confiés aux différents intervenants (architecte, maître d'œuvre, bureaux d'études, entreprises), l'opération de construction entraîne des interactions non sans risques techniques et juridiques (v. p. 49 et s.).

### ATTENTION

L'entrepreneur principal peut également être désigné par le terme de « constructeur » ou de « locateur d'ouvrage ».  
 L'entrepreneur sous-traitant peut également être désigné sous le vocable de « sous-traitant » ou de « constructeur ».  
 L'entrepreneur principal est seul soumis à la présomption de responsabilité décennale pour les dommages à l'ouvrage après réception et à l'obligation d'assurance en découlant.

#### Opération de Construction - Acteurs

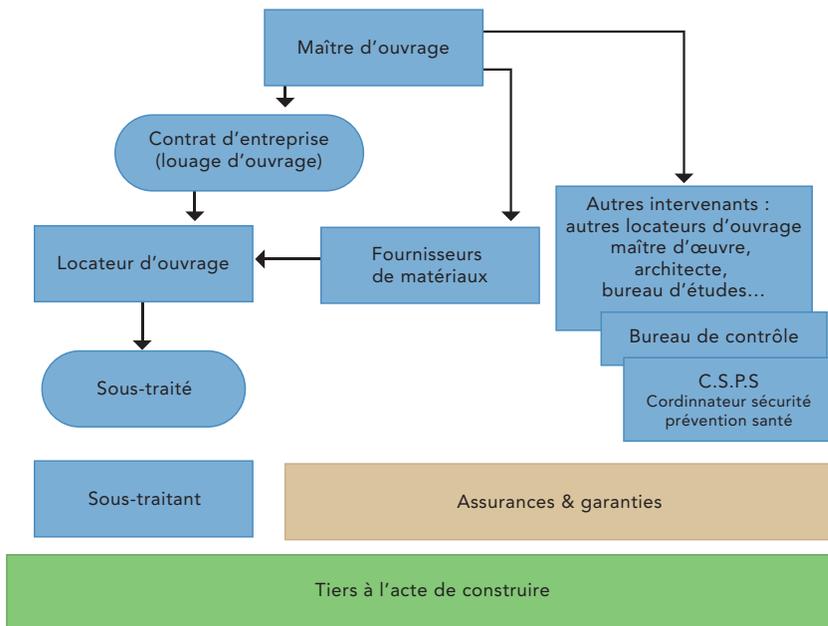


Figure 1 : L'opération de construction dans laquelle s'insère le contrat de louage d'ouvrage

Le contrat d'entreprise ou « louage d'ouvrage » est un contrat synallagmatique, c'est-à-dire qu'il met à la charge de l'entrepreneur et du maître de l'ouvrage des obligations réciproques (article 1102 du Code civil).

Il se forme par simple échange de consentement ; notons, cependant, que le contrat de construction maison individuelles (CCMI) nécessite, sous peine de nullité, le respect d'un certain formalisme.

### ATTENTION

Selon les dispositions de l'article 1341 du Code civil, tout marché supérieur à la somme (ou valeur) fixée à 1 500 € (décret n° 2004-836 du 20 août 2004) requiert un écrit sous signatures privées.

L'article 1341 n'étant pas d'ordre public, en l'absence d'un contrat signé entre les parties, un commencement de preuve par écrit (bon de commande, devis accepté, quittance, lettres à l'entrepreneur...), peut être rapporté par celui qui réclame l'exécution du contrat (article 1347 du Code civil). Notons que l'existence de relations professionnelles entre le donneur d'ordre et l'entrepreneur n'entraînait pas, pour ce dernier, une impossibilité morale de se procurer une preuve par écrit.

En outre, entre commerçants, la preuve du contrat peut être rapportée par tous moyens (Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile, 19 décembre 2006, 05-20.326).

Le défaut d'un écrit signé des parties, n'entraîne pas la nullité du marché. Mais son existence ainsi que ses conditions peuvent être difficiles à rapporter. Ainsi, l'entrepreneur qui réclame le paiement de travaux qu'il a effectués doit justifier par écrit de l'accord du maître de l'ouvrage : « quelle que soit la qualification du marché, retenue, il est nécessaire de constater que des travaux supplémentaires dont un entrepreneur demande le paiement, ont été soit commandés avant leur exécution, soit acceptés sans équivoque après leur exécution » (Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile, 27 septembre 2006, 05-13.808).

A fortiori, selon les termes de l'article 1793 du Code civil, cette règle s'applique au marché à forfait : « la preuve de l'accord du maître de l'ouvrage à l'exécution de travaux non prévus au marché à forfait ne peut résulter que d'une autorisation écrite préalable aux travaux délivrée par lui et précisant le prix convenu et qu'il appartient à l'entrepreneur, qui demande le paiement de ces travaux, d'apporter la preuve de cette autorisation ou, à défaut, de l'acceptation expresse et non équivoque par le maître de l'ouvrage des travaux une fois effectués » (Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile, 16 décembre 1992, 91-11.048).

Un écrit est donc conseillé. Signalons que la norme NF P 03-001 (cahier des charges administratives générales des marchés privés) ne s'appliquera au marché que si le marché s'y réfère expressément.

C'est un contrat fait à titre onéreux (article 1106 du Code civil). S'agissant d'un contrat à exécution successive, il peut être résilié en cours d'exécution (voir notamment, articles 1794 et 1795 du Code civil).

Il s'agira, selon la qualité du maître de l'ouvrage, d'un marché privé ou public. Ces derniers relèvent du Code des marchés publics et leur contentieux est soumis aux juridictions de l'ordre administratif.

## OBSERVATION

### Rôle et missions du maître de l'ouvrage

Le maître de l'ouvrage privé est la personne physique ou morale titulaire d'un droit de construire sur le terrain ou un immeuble existant qui conclut le ou les marchés et pour lequel l'ouvrage est construit. Les litiges nés de ces contrats relèvent du droit privé et des juridictions de l'ordre judiciaire.

Il agit pour son compte mais il peut se faire représenter par un mandataire (dit maître de l'ouvrage délégué).

La destination de la construction (habitation, rénovation, bureaux...) implique le respect de règles de construction propres définies au Code de la construction et de l'habitation.

C'est au maître de l'ouvrage qu'il appartient, après s'être assuré de la faisabilité et de l'opportunité de l'opération, d'en définir le programme, d'en arrêter l'enveloppe financière prévisionnelle, d'en assurer le financement avec ou sans recours au crédit, de choisir le processus selon lequel l'ouvrage sera réalisé et de conclure les contrats ayant pour objet les études et l'exécution des travaux avec les maîtres d'œuvre et entrepreneurs qu'il aura choisis.

En outre, le maître de l'ouvrage doit souscrire l'obligation d'assurance de dommages-ouvrage (v. p. 22 et 47) et réceptionner l'ouvrage avec ou sans réserves. Après la réception des travaux, il assure l'entretien et la maintenance de l'ouvrage.

Le contrat d'entreprise a pour objet l'exécution des ouvrages conformément au marché selon le prix convenu et dans les délais contractuels à partir de la réponse architecturale, technique et économique, apportée par la maîtrise d'œuvre.

Tableau 1 : Obligations réciproques des parties au contrat d'entreprise (v. aussi chapitre 2)

Obligations du maître de l'ouvrage	Obligations de l'entrepreneur
Exécution de bonne foi	
Faciliter l'exécution de l'ouvrage	Exécuter l'ouvrage conformément aux prévisions du marché
Recevoir l'ouvrage	Veiller à l'ouvrage du maître de l'ouvrage sur lequel il intervient (cas d'une intervention sur un ouvrage existant) ; il s'agit d'une obligation de sécurité (Cour de cassation, 1 <sup>er</sup> ch. civ., 29 mai 1996, 94-15.720)
Payer le prix convenu	Livrer l'ouvrage dans le délai convenu
Souscrire l'obligation d'assurance de dommages-ouvrage et, s'il s'agit d'une réalisation pour compte d'autrui, de constructeur non réalisateur	Informier et conseiller le maître de l'ouvrage, voire les autres intervenants à l'acte de construire sur le plan technique ; faire des réserves (écrites) s'il y a lieu
S'assurer du respect des règles en matière de sécurité et protection de la santé ; désigner le coordonnateur SPS (article L. 4532-4 du Code du travail : <a href="http://www.inrs.fr/accueil/secteurs/btp/coordination-sps/reglementation.html">http://www.inrs.fr/accueil/secteurs/btp/coordination-sps/reglementation.html</a> )	Respecter et mettre en œuvre les règles de sécurité sur le chantier
Garantir à l'entrepreneur le paiement des sommes dues lorsque celles-ci dépassent la somme de 12 000 € (article 1779-1 du Code)	Indiquer au maître de l'ouvrage la nature et le montant de chacune des prestations qu'il envisage de sous-traiter ainsi que les sous-traitants auxquels il envisage de faire appel (loi 75-1334 du 31 décembre 1975)
Respecter les dispositions sur les retenues de garantie (loi 71-584 du 16 juillet 1971)	Souscrire l'obligation d'assurance de responsabilité décennale