



Les marchés privés de travaux



Les marchés privés de travaux sont des contrats de louage d'ouvrage au sens de l'article 1779 du Code civil. Derrière cette expression un peu datée se cache le contrat d'entreprise, contrat par lequel une personne charge un entrepreneur d'exécuter en toute indépendance un ouvrage.

Le contrat d'entreprise se distingue donc :

- Du contrat de vente dans lequel le produit fabriqué répond à des caractéristiques déterminées par le fabricant et non à des besoins particuliers exprimés par le client ;
- Du contrat de travail dans lequel l'ouvrage est réalisé sous l'autorité de celui qui en a commandé l'exécution.



La frontière entre le marché de travaux et la vente n'est pas toujours évidente à tracer. Certaines situations sont ainsi qualifiées par le juge de contrats mixtes participant de la vente et de l'entreprise. Le législateur lui même entretient parfois l'ambiguïté comme c'est le cas avec la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement.

Ne peuvent être réalisés que par **des personnes professionnellement qualifiées** ou sous le contrôle effectif et permanent de celles-ci :

- La construction, l'entretien et la réparation des bâtiments ;
- La mise en place, l'entretien et la réparation des réseaux et des équipements utilisant les fluides, ainsi que des matériels et équipements destinés à l'alimentation en gaz, au chauffage des immeubles et aux installations électriques.

Tout artisan, quelle que soit la forme juridique sous laquelle il exerce, doit être inscrit au Répertoire des métiers.



Cette inscription garantit qu'il dispose soit d'un certificat d'aptitude professionnelle ou d'un brevet d'études professionnelles dans le métier qu'il exerce, soit d'une expérience professionnelle dans ce métier de trois années au moins.



Toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée doit être couverte par une assurance (article L. 241-1 du Code des assurances).

Le contrat d'entreprise obéit aux **conditions de formation** de tout contrat mentionnées à l'article 1128 du Code civil (consentement, capacité, cause et objet).

L'accord des parties est souvent précédé d'actes préparatoires (plans, métrage, etc.) nécessaire à l'établissement d'un devis (en principe gratuit).



Le contrat d'entreprise n'est soumis à aucune règle de forme quant à sa validité. Si aucun texte n'impose aux parties de l'établir par écrit, son existence (si elle est contestée) ne peut être prouvée que par écrit pour tout marché supérieur à 800 euros (sauf entre commerçants).

Contrairement à d'autres contrats de construction, **comme le contrat de vente en l'état futur d'achèvement ou le contrat de construction d'une maison individuelle**, le contrat d'entreprise est peu réglementé par la loi.



Lorsque le contrat porte sur la construction d'un immeuble d'habitation, le client non-professionnel bénéficie d'un délai de rétractation de 10 jours. **Certains travaux de rénovation peuvent par leur importance être assimilés à la construction d'un nouvel immeuble.**

Si les travaux sont financés par un prêt, le contrat d'entreprise doit le mentionner et les conditions suspensives des articles L. 313-38 et L. 313-41 du Code de la consommation s'appliquent.



Le prix peut être fixé par la correspondance d'un quantitatif et de prix unitaires ("marché au mètre"). Il peut être également fixé en fonction des coûts réellement exposés auxquels s'applique un taux de marge ("les travaux sur dépenses contrôlées").

Le prix peut être également forfaitaire.

Sauf clause expresse en ce sens, un marché est forfaitaire lorsque il a pour objet une construction, que le prix est global et définitif et qu'un plan a été arrêté et convenu avec le propriétaire.



- Le prix ne peut être modifié même si l'entrepreneur réalise des travaux supplémentaires nécessaires qu'il n'avait pas inclus dans son forfait.
- Les travaux supplémentaires non nécessaires peuvent être facturés en sus avec l'accord préalable ou non du maître d'ouvrage ou à défaut en cas de bouleversement de l'économie du contrat.

Lors de la commande, l'entrepreneur peut exiger le règlement d'un acompte. D'autres acomptes peuvent être appelés au fur et à mesure de l'exécution des travaux à condition que leur montant n'excède pas la valeur des prestations auxquelles ils se rapportent. Les demandes d'acomptes sont émises à la fin du mois de la réalisation de la prestation

LA RETENUE DE GARANTIE. Les travaux achevés, le maître d'ouvrage peut retenir une somme de 5 % pour garantir la levée des réserves formulées lors de la réception. Cette somme doit être consignée.



L'entrepreneur peut substituer à la retenue de garantie un cautionnement bancaire.

3 6 5

A l'expiration d'un délai d'un an, le consignataire doit reverser la retenue de garantie à l'entrepreneur **sauf** opposition motivée du maître d'ouvrage (par LRAR).

L'entrepreneur est responsable des matériaux qu'il choisit. Si les matériaux sont choisis par le maître d'ouvrage, il en est responsable dès lors qu'il les a acceptés.



Le respect des règles d'urbanisme s'impose à l'entrepreneur qui engage sa responsabilité. Les entrepreneurs se doivent conseil les uns à l'égard des autres.

L'entrepreneur doit exécuter les travaux conformément aux stipulations contractuelles et aux règles de l'art. En l'absence de maître d'oeuvre, il reçoit ses instructions directement du maître d'ouvrage qu'il doit conseiller utilement. Il doit également prendre toutes initiatives utiles. Sa responsabilité peut toutefois être atténuée ou même disparaître lorsque l'intervention du maître de l'ouvrage constitue une immixtion caractérisée ou une prise de risques.

Jusqu'à **la réception de l'ouvrage** par le client, l'entrepreneur est débiteur d'une obligation de résultat. Après, il n'est débiteur que d'une obligation de moyens (sauf garanties légales).



Voir notre fiche sur les garanties légales des constructeurs.

L'entrepreneur a l'obligation de terminer les travaux à la date prévue dans le contrat. À défaut de délai convenu, l'entrepreneur doit terminer les travaux dans un délai raisonnable.



Est réputée non-écrite la clause ayant pour objet de décharger le constructeur de son obligation de réaliser les travaux dans les délais contractuels

La réception est "l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves" (article 1792-6,alinéa 1^{er}, du Code civil).



Jean-Marine LEROUX-QUÉTEL
Avocat associé au Barreau de Caen
BLP AVOCATS
Docteur en droit
Spécialiste en droit immobilier

