

Juin 2007

POUR UN CODE DE BONNES PRATIQUES

Recommandation de l'Office du Bâtiment de Loire-Atlantique

D'une manière générale, les travaux doivent être réalisés conformément aux lois, règlements, DTU et normes en vigueur.

Deux textes doivent plus particulièrement retenir l'attention des intervenants à l'acte de construire :

- ✓ Le Code des marchés publics, dans sa version issue d'un décret du 1er août 2006. Ce texte s'applique de plein droit aux marchés de l'Etat et des collectivités territoriales.
- ✓ La norme NF P 03-001, Cahier des Clauses Administratives Générales applicable aux travaux de bâtiment faisant l'objet de marchés privés, édition décembre 2000. Cette norme doit être inscrite par les maîtres d'œuvre dans les documents contractuels de référence des marchés privés.

La présente recommandation a pour objet de remédier aux difficultés rencontrées sur les chantiers, d'améliorer les relations entre les intervenants, de promouvoir la qualité des réalisations.

Elle s'applique aux différentes phases de la construction.

I. Etudes et quantitatifs

La phase préliminaire à l'appel d'offres est le domaine privilégié de l'intervention des Architectes dans l'acte de construire.

Au moment de la conception de l'ouvrage, des Techniciens apportent aussi leur contribution : les Economistes de la construction, les Bureaux d'études techniques, les Bureaux de contrôle, les Coordonnateurs OPC et santé-sécurité.

Cette multiplicité des intervenants est de nature à entraîner une dilution des responsabilités ; elle impose qu'un vrai rôle de mandataire soit confié au maître d'oeuvre.

Pour assurer une pleine efficacité à l'ordonnancement et au pilotage, les maîtres d'ouvrage doivent associer Coordonnateurs OPC et Architectes dès le début des études.

Le Coordonnateur OPC pourra ainsi imaginer l'organisation du chantier, son approvisionnement, ses contraintes. Il pourra également intervenir sur les choix techniques susceptibles d'avoir une incidence sur les délais de réalisation des ouvrages.

Le maître d'ouvrage peut décider d'intégrer un quantitatif détaillé dans le dossier de consultation des entreprises.

Dans cette hypothèse, le maître d'ouvrage doit lui-même missionner l'Economiste de la construction. L'intervention de l'Economiste est placée sous la responsabilité du donneur d'ordre, et le quantitatif engage la responsabilité de l'Economiste qui l'a établi.

En tout état de cause, le maître d'ouvrage doit demeurer le véritable patron de l'opération. En associant des compétences multiples dès la phase d'étude du projet, il optimise les chances d'obtenir une réalisation de qualité.

Enfin, en un temps où le développement durable s'impose comme un objectif prioritaire, le financement des dépenses d'intérêt commun doit faire l'objet de postes spécifiques dans les appels d'offres, en particulier pour le traitement des déchets de chantier ou le nettoyage de fin de chantier.

2. Préparation du chantier

S'inscrivant après la désignation des entreprises lauréates de l'appel d'offres, cette seconde phase de la construction conditionne le bon déroulement des travaux.

En aucun cas, elle ne doit être le prétexte à la réécriture du projet, pas plus qu'à une remise en cause des prestations définies dans le dossier d'appel d'offres.

Un temps suffisant doit être alloué à la préparation du chantier : de un mois pour un chantier simple, à trois, quatre ou cinq mois pour des chantiers complexes.

Cette période est consacrée à l'établissement des documents d'exécution, à la fourniture des échantillons voire à la réalisation d'un prototype, à l'adaptation aux contraintes existantes (en particulier l'alimentation électrique), à la réalisation des accès au chantier, au choix définitif des produits et – pour ce qui concerne la peinture – des teintes.

Dans ce temps de préparation, une bonne implication des entreprises est absolument indispensable. L'entreprise présente au maître d'œuvre ses impératifs en matière de délais d'approvisionnement, d'exécution, d'ordre d'intervention et de mise au point technique. Le maître d'œuvre rappelle aux entreprises les missions et les limites d'intervention des différents intervenants.

Cette période est mise à profit pour l'élaboration du planning de l'opération, qui doit prendre en compte les périodes de vacances (congés d'été et fermeture de fin d'année), les intempéries, la livraison des travaux, préalable à leur réception, ainsi que la nécessité de respecter les mises hors d'eau et hors d'air pour l'intervention des corps d'état techniques et de finitions.

3. Réalisation du chantier

L'entreprise affecte à la réalisation des travaux un personnel d'exécution et d'encadrement formé pour les tâches qui lui sont confiées.

Elle sensibilise ses salariés aux règles de sécurité et veille à leur application.

Les rendez-vous de chantier doivent avoir pour objet de constater l'évolution des travaux, d'assurer la coordination entre les corps d'état, de régler les problèmes particuliers qui sont apparus dans la réalisation de l'ouvrage, de faire accepter les supports par les entreprises qui effectuent des travaux sur des ouvrages existants ou réalisés par d'autres entreprises.

Les rendez-vous de chantier ne sont pas des réunions de synthèse. Ils n'ont pas pour vocation à devenir le lieu où se déterminent les modes constructifs. Les sujets techniques propres à un lot sont traités dans une réunion spécifique.

Pour les rendez-vous de chantier, l'entreprise désigne un responsable habilité à prendre des décisions.

Tous les acteurs de la construction doivent faire preuve de ponctualité et de rigueur dans le déroulement de la réunion.

Le maître d'œuvre évite de convoquer l'ensemble des entreprises à la même heure. Et les entreprises ne sont conviées que si leur présence est nécessaire.

Tous les acteurs doivent respecter leurs engagements.

L'entreprise informe les autres intervenants de l'avancement de ses tâches et des difficultés rencontrées. Elle est responsable de ses travaux et doit respecter les ouvrages déjà réalisés par les autres corps d'état.

Tout au long de son intervention, l'entreprise doit avoir le souci de la propreté du chantier ainsi que du traitement des déchets suivant l'organisation spécifique du chantier.

Dans la gestion de son marché, l'entreprise ne fait appel qu'à des sous-traitants compétents et qualifiés, déclarés et agréés par le maître d'ouvrage.

Les travaux supplémentaires font l'objet d'une demande de devis auprès de l'entreprise, puis d'un ordre de service signé par le maître d'ouvrage. Les entreprises doivent réagir rapidement aux demandes des maîtres d'ouvrage et des maîtres d'œuvre, et indiquer – dans leur devis – les conséquences sur le calendrier d'exécution. Le maître d'œuvre intègre alors ces données dans le planning général de l'opération.

S'agissant du paiement des travaux, l'entreprise adresse au maître d'œuvre dans les délais requis les décomptes, situations et factures. Elle s'assure de la bonne réception de son envoi par le destinataire.

La loi sur la garantie de paiement des entreprises (article 1799-1 du Code Civil) doit s'appliquer aux marchés privés concernés par ce texte, et dont le montant est supérieur à 12 000 euros hors taxes. Il s'agit, par exemple, des marchés passés par les sociétés commerciales ou les sociétés civiles immobilières.

Si aucune garantie n'a été fournie, et que l'entreprise demeure impayée de ses travaux, elle peut surseoir à l'exécution du contrat après mise en demeure restée sans effet à l'issue d'un délai de 15 jours.

4. Fin du chantier

Deux opérations bien distinctes matérialisent la fin du chantier : la réception des travaux et le décompte général et définitif.

Pour les marchés privés, les dispositions suivantes sont préconisées.

- **La réception des travaux**

La réception est l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage, avec ou sans réserves. Elle transfère la garde de l'ouvrage et constitue le point de départ des différentes garanties : parfait achèvement, bon fonctionnement, garantie décennale.

A l'achèvement de l'ensemble des ouvrages faisant l'objet du marché, l'Entrepreneur procède à un auto-contrôle de ses ouvrages. Il demande ensuite la réception de ses travaux par un courrier adressé au maître d'ouvrage, avec copie au maître d'œuvre.

Dans le cas où la réception est assortie de réserves, il est souhaitable que celles-ci soient levées dans un délai de 30 jours à compter de la réception du procès-verbal.

L'entreprise notifie au client l'exécution des travaux visant à remédier aux réserves. Le maître d'ouvrage donne quitus à l'entreprise de la levée des réserves.

● **Le décompte général et définitif**

Dans un délai de 60 jours à compter de la réception des travaux, l'Entrepreneur remet à l'Architecte le mémoire définitif des sommes qui lui sont dues en application du marché.

Le décompte général et définitif doit entériner tous les accords, avenants, travaux supplémentaires préalablement acceptés par le maître d'ouvrage.

L'Architecte examine le mémoire définitif et établit le décompte définitif des sommes dues en exécution du marché. Il remet ce décompte au maître d'ouvrage, qui le notifie à l'Entrepreneur dans les 45 jours qui suivent la réception du mémoire par l'Architecte.

Le texte de cette Recommandation a été élaboré par l'Office du Bâtiment de Loire-Atlantique.

L'Office du Bâtiment de Loire-Atlantique a été créé par la Fédération du Bâtiment de Loire-Atlantique et l'Union Nationale des Syndicats Français d'Architecture (UNSAFA) de Loire-Atlantique.

L'Union des Animateurs et Planificateurs des Opérations de Construction (UNAPOC) est associée à ses travaux.