

## **Anomalies du contrat type proposé par l'UNCMI**

**(Relevées sur un contrat type communiqué en février 2005)**

**et sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux.**

### **CONDITIONS GENERALES**

#### **CHAPITRE 2.1 : REALISATION DES TRAVAUX. TERRAIN**

L'ensemble des documents demandés doit en principe avoir été demandé avant l'établissement du contrat sans lequel la définition de l'ouvrage et l'implantation ne peuvent se faire.

Nous ne voyons pas comment un constructeur peut établir les plans qui doivent accompagner le contrat à sa signature, en particulier ceux de masse et de situation, sans avoir eu au préalable connaissance des documents demandés dans cette clause.

L'article L 231-2 alinéa c) demande que le contrat comporte : *La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant tous les travaux d'adaptation au sol, les raccordements aux réseaux divers et tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble;*

Le respect de cet article est impossible sans les documents demandés qui doivent être donc fourni au préalable à l'établissement du contrat.

Ajouter que la fourniture de ces documents est faite « sous l'entièvre responsabilité » du maître de l'ouvrage n'a pour but que de tenter d'exonérer le constructeur de ses erreurs. Nous attirons l'attention sur les termes de la réponse gouvernementale N° 19611 du 19/12/1996 réponse Publiée dans le JO Senat du 06/03/1997 page 703 : *Il appartient au constructeur professionnel de respecter les règles essentielles de construction. Il doit donc posséder une bonne connaissance des caractéristiques du terrain à bâtir ; elle implique une étude comprenant une enquête sur place, l'examen superficiel du terrain, l'étude du site,... Cette étude relève de la responsabilité du constructeur... préalable à la construction fait partie de son métier et de son devoir de conseil au maître d'ouvrage pour lui permettre de concevoir et d'exécuter une construction adaptée au terrain et ainsi éviter des désordres et des litiges ultérieurs.*

En particulier, le constructeur ne peut exiger d'étude de sol, si celle-ci n'a pas été réalisée, l'article R 231-5 2) indiquant que le prix de cette étude est nécessairement comprise dans le prix convenu, c'est-à-dire selon l'article L 231-2 alinéa d) à la charge du constructeur. Dans tous les cas, le prix étant ferme et définitif, il ne pourra s'en prévaloir pour une modification de prix. Il doit donc, au titre de l'article R 231-5 du code de la construction et de l'habitation, et de la réponse gouvernementale précitée, réaliser, s'il en a besoin, l'étude de sol à ses frais avant la conclusion du contrat. Il doit établir le prix de vente de la construction en tenant compte de cet impératif.

#### **CHAPITRE 2-1 DEMARCHEES ET FORMALITES ADMINISTRATIVES**

L'article L 231-4 chap I alinéa b) indique que si le permis de construire fait partie des conditions suspensives, le délai de dépôt par le maître de l'ouvrage doit être expressément indiqué (les contrat ne prévoient pas d'indication de ce délai). Dès lors que le constructeur est mandaté pour le dépôt de permis, ce délai doit être indiqué et constitue une obligation.

Or ce chapitre de limite pas le délai donné au constructeur pour déposer le permis de construire et cette limite ne figure pas dans les conditions particulières. Ce délai conditionnant la révision du prix, une durée de 1 mois fréquemment rencontré dans les contrats de construction semble raisonnable.

Si le contrat était bien formé, un délai d'une semaine devrait être suffisant.

### ***CHAPITRE 2.3 : REALISATION***

« Le maître de l'ouvrage pourra assister aux réunions de chantier organisées par le constructeur... »

Cette clause est insuffisante vis-à-vis de la Recommandation no 81-02/CCA du 16 janvier 1981 de la commission des clauses abusives, 6<sup>ème</sup> recommandation qui demande à ce que soit éliminé toute clause ayant pour objet ou pour effet : *D'interdire l'accès du consommateur au chantier pendant toute la durée des travaux, la faculté pour le consommateur de participer à une réunion hebdomadaire sur le chantier pendant toute la durée des travaux devant être précisée dans le contrat* ;

Le constructeur doit donc autoriser une visite hebdomadaire et le marquer dans le contrat

### ***CHAPITRE 2-4 : MODIFICATION DU PROJET***

« Il en sera ainsi des modifications du projet entraînées par le permis de construire ou imposées par l'administration et les services concessionnaires »

Cette clause n'est pas proprement interdite. Elle oublie de préciser que dans ce cas la modification est gratuite au titre de du caractère forfaitaire du marché et, que si elle entraîne une « modification substantielle » le contrat peut être résilié sans retenue ni pénalité.

### ***CHAPITRE 2.6 : FORMALITES POUR LE COMMENCEMENT DES TRAVAUX***

Comme il est vu plus haut, le constructeur ne peut demander d'étude de sol.

« D'autre part, les travaux ne pourront aucun début d'exécution...

- de l'alimentation en eau du chantier,
- de l'alimentation en électricité.

Cette clause est contraire à la Recommandation no 91-03/CCA du 6 septembre 91 (BOCCRF n° 91-17) de la commission des clauses abusives, 7<sup>ème</sup> recommandation qui demande à ce que soit éliminé toute clause ayant pour objet ou pour effet : *De prévoir que le client supportera le coût de la fourniture d'eau pour les besoins du chantier et les dépenses relatives au préchauffage*.

- ...
- de l'accès au chantier par les camions et engins de chantier du constructeur ou de ses entrepreneurs

Cette clause n'est valide que si cet accès est prévu et chiffré à la charge du maître de l'ouvrage dans la notice descriptive ce qui n'est pas toujours le cas. Cet accès, s'il est indispensable, doit être décrit et chiffré au même titre que les autres travaux.

## *CHAPITRE 2-6 : DELAIS*

« Le délai de construction et la date de fin du délai contractuel sera prorogée de plein droit :

De la durée des interruptions de chantier imputables au maître de l'ouvrage notamment celles provoquées par ses retards de paiement (1)

...en cas de modifications ... **imposées par l'administration** ;(2)

...de la durée des retards apportés dans l'exécution des travaux à réaliser par le maître de l'ouvrage ou commandés par lui à des tiers (3)

...de la durée des interruptions pour cas de force majeure telle que grève, barrière de dégel, redressement judiciaire ou liquidation d'une entreprise sous traitante,...(4)

L'article L 231-3 alinéa d) n'autorise comme seuls motifs de prolongation de plein droit, les intempéries, la force majeure et le cas fortuit.

(1) S'agissant des retards de paiement, l'article R 231-4 du code de la construction prévoit dans ce cas une sanction spécifique il appartient aux seuls tribunaux de limiter la responsabilité du constructeur en fonction de chaque cas d'espèce, compte tenu de l'importance des retards et des causes de ceux-ci.

(2) Clause interdite par le caractère forfaitaire du marché, s'agissant d'avenants imposés par l'administration.

(3) S'agissant des retards dans les travaux du maître de l'ouvrage, il est évident que si le retard dans les travaux du maître de l'ouvrage peut prolonger les délais, il ne s'agit pas d'une prolongation « de plein droit » (article L 231-3 al. d) précité). Encore faut-il en analyser les circonstances et en particulier le respect du devoir de conseil du constructeur.

(4) les causes évoquées non pas de caractère de force majeure. Seuls les tribunaux ont le pouvoir d'estimer par une appréciation souveraine les causes de force majeure. Les grèves internes à l'entreprise ou externes si elle ne sont pas généralisées ou les liquidations judiciaires de sous traitant ne le sont certainement pas en ce qu'elles ne sont ni imprévisibles, ni surtout irrésistibles..

## *CHAPITRE 2-7 : RECEPTION*

« Elle est provoquée par le constructeur... »

L'article L 1792-6 du code civil, qui précise que la réception est provoquée « par la partie la plus diligent », permet également au maître de l'ouvrage de convoquer à la réception ce qui est oublié.

« Si le maître de l'ouvrage ne se présente pas ... »

La commission des clauses abusives a déclaré dans les attendus de la 8<sup>ème</sup> recommandation de la recommandation 91-03 du 06 septembre 91 que le consommateur pouvait avoir des motifs

légitimes d'absence pour ne pas se présenter à la réception. Cette clause peut donc être considérée comme abusive en déclenchant automatiquement le mécanisme de pénalité.

« Dans le cas où des réserves auraient été formulées, une somme **proportionnée à l'importance de ces réserves, et au plus égale à 5%** du prix convenu, est consignée jusqu'à la levée de ces réserves entre les mains du garant qui aura délivré la garantie de livraison ou d'un tiers agréé par les parties. »

Interprétation déformée et reproduction tronquée de l'article R 231-7 Paragr. II al. 2 du CCH qui ne prévoit pas que la retenue de garantie soit « proportionnée à l'importance des réserves », le maître de l'ouvrage profane étant incapable de chiffrer ces réserves ; Cette clause introduit donc des restrictions que la loi ne comporte pas.

### *CHAPITRE 3.3 MODALITES DE REGLEMENT – dernier alinéa.*

« Les sommes dont le maître de l'ouvrage dispose au titre de son apport personnel doivent être versées avant celles qui constituent le montant du ou des prêts à la construction qui sont consentis. »

Le constructeur ne peut imposer de telles dispositions, le maître de l'ouvrage disposant librement de ses moyens de paiement. Cette clause est un moyen d'être certain que le maître de l'ouvrage sera obligé de faire appel au prêteur pour le dernier paiement (5%) qu'il pourrait être tenté d'utiliser en application de l'article 1792-6, 4<sup>ème</sup> alinéa en cas de manquement à l'obligation de levée des réserves.

### *CHAPITRE 3.5 : RETARDS DANS LES PAIEMENTS*

Le constructeur fixe le délai de paiement et des pénalités sans définir le point de départ de ce délai et par des termes incompréhensibles par le maître de l'ouvrage ce qui est en opposition avec l'article Art. L 133-2 du code de la consommation. Il revendiquera ultérieurement que le délai courre à compter du jour porté sur l'appel de fonds, sans qu'il puisse être vérifié si cette date correspond au jour de réception ni même à celui d'émission dès lors qu'ils ne sont pas envoyés en recommandé.

Ex : « *les sommes non payées dans un délai de 15 jours produiront intérêt à compter de leur exigibilité et au profit du constructeur au taux de 1% par mois sur les sommes non réglées* ».

Quelle est la date d'exigibilité ????

De plus La construction de ce chapitre paraît dispenser le constructeur d'une mise en demeure avant le déclenchement du mécanisme de pénalités. D'autre part les délais sont très insuffisants puisqu'il introduit des pénalités et une possibilité d'une action judiciaire dans un délai d'environ 3 semaines. Un appel de fonds envoyé en limite de congé d'été peut donc être susceptible de pénalités à l'encontre d'un consommateur de toute bonne foi. Le code des marchés privés ne prévoit pas de telles mesure avant un délai d'un mois suivant le recommandé.

## ***CHAPITRE 5.2 : CONDITIONS RESOLUTOIRES***

Ces clauses peuvent être considérées comme abusives par la recommandation 91-02/CCA du 6 septembre 91, de la commission des clauses abusives, 18<sup>ème</sup> recommandation qui demande à ce que soit éliminé toute clause ayant pour objet ou pour effet de : *Déterminer le montant de l'indemnité due par le non professionnel ou consommateur qui n'exécute pas ses obligations sans prévoir une indemnité de même ordre à la charge du professionnel qui n'exécute pas les siennes* ;

Si la clause de renoncement du maître de l'ouvrage (2<sup>ème</sup> alinéa) est conforme à l'article 1794 du code civil, il n'en est pas de même pour celles concernant la non réalisation des conditions suspensives « du fait du maître de l'ouvrage ». En l'état, la clause ne prévoit pas de pénalités lorsque les conditions suspensives ne sont pas réalisées « du fait du constructeur ».

« Le présent contrat sera adressé par lettre recommandée avec accusé de réception... »

Cet article ne parle pas de la notice d'information, ni des plans, ni de la notice descriptive qui doivent pourtant être jointe au contrat. Bien que ces documents soient dits « annexés au contrat », leur présence obligatoire devrait être rappelée.

## ***CONDITIONS PARTICULIERES***

### ***CHAPITRE : IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :***

Le nom et l'adresse du rédacteur de l'acte doivent être indiqué (Article R 231-2 al. 2 du CCH) ; la rédaction « établi(e) par » est donc insuffisante d'autant que la présentation ne laisse pas la place pour reporter l'adresse. Dans les faits, cette dernière est rarement reportée.

### ***CHAPITRE : RECEPTION DES TRAVAUX***

Le choix fait (et définitif) à la signature du contrat est illégal. Le maître de l'ouvrage conserve la liberté de se faire assister ou pas. Le CCH article L 231-2 prévoit que le maître de l'ouvrage doit simplement et obligatoirement être informé des deux modalités de réception.

Le consommateur ne peut savoir à la signature du contrat s'il aura besoin ou pas de se faire assister et ne peut donc mesurer la portée de son engagement

Certains constructeurs s'appuient sur cette clause pour imposer ou interdire la présence du professionnel lors de la réception ce qui est une violation du droit des maîtres de l'ouvrage qui doivent conserver cette possibilité de choix.

Cette clause est donc illégale au regard de l'article précité.