

## **Abandon de chantier : définition et recours**

- **L'abandon de chantier : qu'est-ce que c'est ?**

Lorsqu'un particulier fait établir des travaux d'ordre immobilier, il arrive que le chantier prenne du retard, s'arrête momentanément, en fonction de certains aléas (fourniture de matériaux, évènement extérieur imprévisible, congés...).

L'abandon de chantier à proprement parler est différent d'un retard, d'un arrêt court du chantier, d'un arrêt justifié, en ce que l'arrêt est anormalement long. L'on parle d'un arrêt de plusieurs mois de retard, et d'un arrêt injustifié, ou mal justifié, de la part du professionnel en charge de vos travaux.

Dans le cas où les deux caractères du retard anormalement long et injustifié sont réunis, vous avez, en qualité de maître d'ouvrage, plusieurs recours possibles contre votre entrepreneur défaillant.

- **Qui est couvert contre l'abandon de chantier ?**

L'assurance dommage ouvrage souscrite pour tous travaux de nature immobilière, qu'ils soient de rénovation, d'embellissement, restauration, ne couvre pas l'abandon de chantier mais uniquement les malfaçons, aussi vous ne pourrez pas exercer de recours à l'encontre de votre entrepreneur dans ces cas-là sur le fondement de l'abandon de chantier.

**L'abandon de chantier n'est invocable que dans le cas où il existe une garantie de livraison dans le contrat conclu en vue du chantier effectué.**

- **Que faire en cas d'abandon de chantier ?**

La première chose à faire est de tenter de rétablir le dialogue avec votre entrepreneur en essayant de comprendre les causes et raisons de l'absence d'avancée des travaux.

Il s'agit parfois d'un manque de communication entre les parties, conduisant à un enlisement de la situation, à la rupture des relations synonyme de contentieux.

➤ ***Adresser une mise en demeure***

Dans le cas où la communication est définitivement rompue, que le chantier prend trop de retard et qu'il n'est pas justifié, vous devez adresser une mise en demeure à votre entrepreneur, afin qu'il satisfasse à ses obligations dans un temps imparti.

La mise en demeure est opposable à l'entrepreneur à compter de sa réception, c'est pour cette raison qu'il est important de la faire parvenir par Recommandé avec accusé de réception ou par commissaire de justice.

La date d'opposabilité sera alors celle indiquée sur l'accusé de réception, même lorsque le courrier vous est retourné « refusé » par le destinataire.

Une mise en demeure doit toujours :

- Etre signifiée par recommandé ou par commissaire de justice (anciennement huissier de justice)
- Porter la mention « Mise en demeure de ... (Faire, donner, finir, payer, réparer) »
- Etre datée
- Préciser l'obligation à satisfaire (montant dû, délais de livraison prévu au contrat etc.)
- Contenir les informations d'identification de l'expéditeur et du destinataire.

Il conviendra de mentionner un délai raisonnable dans lequel vous souhaitez voir l'obligation réalisée (8 à 15 jours ouvrés) sous peine de cesser les paiements/d'application de pénalités de retard d'intérêts légaux lorsqu'il s'agit d'une somme due.

➤ ***Faire constater l'abandon du chantier***

Après le délai prévu par votre courrier de mise en demeure (dans les faits attendre un mois entre votre envoi et la réception de l'accusé réception), il conviendra de faire constater l'abandon de chantier par un commissaire de justice

Dans son procès-verbal, le commissaire de justice établira l'absence d'ouvrier, l'absence de livraison du chantier, les matériaux et outils potentiellement laissés sur place, ainsi que les possibles dommages causés par l'abandon de chantier (humidité, dégradation etc.).

Ce procès-verbal est l'acte qui vous permettra de faire apprécier par le juge l'abandon de chantier.

Le juge pourra ainsi vous autoriser à reprendre les travaux avec une autre entreprise (*Art. 1222 du Code civil*), vous pourrez également poursuivre votre entrepreneur initial au fond.

### ➤ **Recours judiciaires**

Dès lors, la responsabilité de l'entrepreneur est engagée sur le fondement de l'*article 1231-1 du Code civil* relative à la responsabilité contractuelle, laquelle pourra être invoquée dans le cadre d'une mauvaise exécution ou de l'absence d'exécution du contrat prévu.

Etant soumis à des obligations de résultat et non de moyen, la responsabilité contractuelle est facilement engageable dans ce genre de cas.

- **Le référé** : procédure qui vous permettra de demander au juge d'astreindre l'entreprise défaillante à terminer le chantier.  
Des pénalités par jour de retard peuvent (et sont) souvent décidées pour décider l'entrepreneur à s'exécuter.  
Le juge peut également vous autoriser à poursuivre avec une entreprise différente en cas d'impossibilité pour votre entrepreneur initial de terminer les travaux.

*N.B : dans le cas où vous feriez reprendre les travaux par une autre entreprise, il faut absolument attendre l'autorisation du juge sur ce point.*

- **Procédure au fond** : cette procédure vous permettra de résilier le contrat, d'agir en responsabilité sur le fondement de l'article 1231-1 du Code civil contre votre entrepreneur et d'obtenir l'octroi de dommages et intérêts pour l'absence d'exécution du contrat suivant le principe de réparation intégrale du préjudice.

En général les litiges liés à des abandons de chantier sont des litiges dont le montant en principal est de l'ordre de plusieurs dizaines de milliers d'euros, il faudra alors assigner votre entrepreneur devant le tribunal judiciaire du lieu de l'exécution des obligations ou de votre lieu de résidence (excepté les cas de clauses *d'élection de for* présentes dans le contrat, mentionnant la juridiction compétente en cas de contentieux juridictionnel).

- **En cas de faillite de votre entrepreneur**

Il convient de s'assurer de sa situation en allant consulter les fichiers officiels (BODACC et RCS) afin de s'assurer qu'aucune procédure de redressement ou de liquidation est en cours sur votre entrepreneur.

Il faut faire parvenir votre mise en demeure au liquidateur ou à l'administrateur judiciaire le plus tôt possible.

Si le mandataire ou liquidateur ne vous répond pas dans le mois suivant la réception de la mise en demeure, son silence vaut résiliation du contrat et vous pouvez déclarer votre créance pour en obtenir le paiement par voie judiciaire si nécessaire.

- **En cas d'emprunt bancaire**

Dans le cas où vous avez effectué un emprunt bancaire en vue de la construction de votre maison individuelle par exemple, dès la constatation par commissaire de justice, vous pouvez demander à votre établissement bancaire de suspendre les remboursements le temps de l'arrêt des travaux.

En cas de refus, vous pouvez en faire la demande devant le juge judiciaire, le juge ne pouvant vous accorder de délais supérieur à 2 ans.

**Charles WODRASCKA**

Juriste assurance