



Réaliser des travaux dans son logement : *Mode d'emploi*

De l'élaboration de votre projet à sa réalisation, une succession d'évènements peut avoir lieu et susciter des questions juridiques auxquelles l'ADIL tente d'apporter des réponses dans ce guide.

Il est envisagé ici uniquement le cas des travaux réalisés dans un logement existant. Il ne sera pas mentionné les situations où vous souhaitez faire construire une maison car des contrats spéciaux existent avec des dispositions particulières protectrices. Contactez votre ADIL pour plus de renseignements.

Sommaire

I) Avant de commencer les travaux	p.03
A) Quelles autorisations dois-je demander ?	p.03
B) Comment choisir une entreprise ?	p.07
II) Le contrat	p.09
A) Le contrat d'entreprise, qu'est-ce que c'est ?	p.09
B) Quelle forme doit prendre le contrat d'entreprise ?	p.09
C) Que doit contenir le devis ?	p.10
1) L'obligation précontractuelle d'information	p.10
2) Le prix	p.14
3) Les modalités de paiement et la retenue de garantie	p.15
4) Les intérêts de retard	p.16
5) Le délai d'exécution des travaux	p.16
6) Le financement	p.17
7) La garantie de paiement	p.17
8) Un secteur réglementé : le dépannage et l'entretien à domicile	p.18
9) Le marché types de travaux privés	p.19
III) L'exécution des travaux	p.20
A) Quelles sont vos obligations en tant que maître d'ouvrage ?	p.21
B) Quelles sont les obligations de l'entrepreneur ?	p.21
C) Comment réagir face à certaines situations ?	p.22
1) Le chantier prend du retard	p.22
2) L'entrepreneur abandonne le chantier	p.26
3) L'entrepreneur fait faillite	p.27
D) Fin du contrat en cours de chantier : distinction entre résolution du contrat et résiliation du contrat	p.28
IV) Fin des travaux, quelles garanties ?	p.31
A) La réception	p.31
B) Les désordres constatés lors de la 1 ^{ère} année	p.33
C) Les garanties légales après la réception	p.33
La garantie de parfait achèvement	p.33
La garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement	p.34
La garantie décennale	p.34
Lexique	p.38
Annexes	p.42

I) Avant de commencer les travaux

Vous venez d'élaborer un projet de travaux pour votre logement. Avant d'entamer ces derniers, il est impératif de se renseigner sur les éventuelles autorisations à requérir (A) et sur l'entreprise qui va intervenir (B).

A) Quelles autorisations dois-je demander ?

Elles peuvent être de plusieurs ordres et doivent parfois se cumuler :

➤ **Vous habitez dans un immeuble en copropriété :**

Certains travaux doivent être autorisés en Assemblée Générale. A défaut, vous pourriez être contraint de devoir remettre en état la construction réalisée, à vos frais.

- *Quels sont les travaux concernés par cette obligation d'autorisation ?*

Vous êtes libre de réaliser des travaux sans autorisation sur les parties privatives (*à condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires voisins, et de ne causer aucun dommage aux parties communes*). En revanche, dès que les travaux impactent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, une autorisation est requise.

Pour savoir ce qui relève des parties privatives et communes, il convient de vous reporter à votre règlement de copropriété. Dans le silence du règlement, la loi donne une définition des parties communes et des parties privatives (*article 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965*)

Schématiquement :

L'intérieur de votre appartement relève des parties privatives : chaque copropriétaire peut modifier l'agencement de son appartement, changer le revêtement des murs et des sols, installer des cloisons, installer des appareils sanitaires, refaire l'électricité...

A l'inverse, percer un mur porteur, créer une fenêtre, installer des volets, créer une véranda sur son balcon sont autant de travaux qui impactent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et qui nécessiteront donc une autorisation de l'Assemblée générale.

- **Comment obtenir l'autorisation ?**

Vous devez vous adresser au syndic pour qu'il porte à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale votre demande d'autorisation. Il est important d'accompagner votre demande des plans, devis et notes explicatives afin que les copropriétaires puissent voter en connaissance de cause.

L'autorisation doit être donnée à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires (*art 25 b de la loi du 10 juillet 1965 relative à la copropriété*).

Ex : sur une copropriété de 100 tantièmes*, la majorité est acquise dès que 51 voix se prononcent pour.

➤ **Vous habitez dans un lotissement :**

Il convient de vous reporter au règlement du lotissement afin de vous assurer que les travaux ne sont pas en contradiction avec les prescriptions de ce dernier.

➤ **Dans tous les cas :**

Que vous habitiez en maison individuelle, dans un lotissement ou en appartement, renseignez-vous sur les autorisations administratives. Certains travaux nécessitent une autorisation d'urbanisme avant de pouvoir être réalisés.

- **Travaux soumis à aucune formalité :**

- construction/installation nouvelle ayant une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12 mètres et qui a pour effet de créer une surface de plancher^{1*} ou une emprise au sol^{2*} inférieure ou égale à 5 m²,
- travaux d'entretien et de réparation ordinaires,
- les travaux de ravalement^{3*},
- murs de moins de 2 mètres,
- les murs de soutènement,
- les canalisations, lignes ou câbles souterrains
- l'aménagement d'un grenier sans modifier l'aspect extérieur du bâtiment et sans l'agrandir,

¹ La surface de plancher pour une maison individuelle est la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction, notamment, des surfaces de planchers sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m, des vides afférant aux escaliers, de l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur, des surfaces de garage et de combles non aménageables. La surface de plancher des caves, celliers, et annexes est en revanche prise en compte.

² L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

³ A l'exception des travaux de ravalement mentionnés à l'article R.421-17-1 du code de l'urbanisme

- création des terrasses de plain-pied,
- piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m²,
- habitations légères de loisirs dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 35 m² implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé.

Remarque : Les constructions situées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé doivent toutefois faire l'objet de formalités spécifiques telles que la déclaration préalable ou le permis de construire. Vous trouverez ces renseignements auprès de votre mairie.

- **Travaux soumis à déclaration préalable :**

Il s'agit la plupart du temps de travaux d'aménagement de faible importance tels que :

- la construction d'un garage ou d'une dépendance entraînant une emprise au sol/une surface de plancher comprise entre 2 m² et 20 m² et d'une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12 mètres,
- la transformation du garage existant en pièce d'habitation⁴,
- le seuil de 20 m² est porté à 40 m² lors de travaux relatifs à une construction existante à la seule condition que les travaux soient situés dans la zone urbaine d'une commune dotée d'un PLU* [ou un EPCI couvert par un PLU(i)*] ou d'un POS*,
- les habitations légères de loisirs ayant une surface de plancher supérieure à 35m²,
- les murs d'une hauteur au-dessus du sol supérieure ou égale à 2 mètres,
- les piscines d'une superficie inférieure ou égale à 100 m² non couvertes ou dont la couverture (*fixe ou mobile*) est supérieure à 1,80 mètre,
- les travaux qui modifient l'aspect extérieur de la construction (*exemple : pose d'un velux, réalisation d'une cheminée, pose d'une parabole, pose de panneaux photovoltaïques, transformation en façade d'une fenêtre en porte-fenêtre, dès lors qu'elle s'accompagne de la création d'un balcon de moins de 20 m² et ne constitue pas une modification du volume de ce bâtiment mais une simple modification de son aspect extérieur, ...*),
- les travaux de ravalement listés par l'article R. 421-17-1 du Code de l'urbanisme.

Remarque : dans le cas où l'extension réalisée serait comprise entre 20 m² et 40 m², l'ensemble de la surface de construction ne doit pas excéder 150 m² (*au-delà, il est nécessaire de demander un permis de construire*).

⁴ « un garage n'étant pas constitutif de surface de plancher selon l'article [R. 111-22](#), 4° du code de l'urbanisme, la transformation de cette surface en habitation nécessite une déclaration préalable sous réserve qu'il ne soit pas soumis à permis » ([Rép. min. n° 23533 : JO Sénat Q. 30 mars 2017, p. 1324](#)).

- **Travaux soumis à l'obtention d'un permis de construire :**
 - si vous construisez une maison,
 - si vous faites des travaux d'agrandissement créant plus de 20 m² (40 m² si le bâtiment est situé dans une zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)* ou un plan d'occupation des sols (POS))* . Les travaux ayant pour effet la création d'une surface d'au moins 20 m² et au plus 40 m² nécessitent toutefois un permis de construire si, après réalisation, la surface ou l'emprise totale de la construction dépasse 150 m² de surface de plancher / d'emprise au sol,
 - si les travaux entraînent une modification de la structure porteuse ou de la façade
 - lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination,

Remarque : si votre projet de construction implique des démolitions : la demande de permis de construire peut porter à la fois sur la construction/l'aménagement du nouveau bâtiment et sur la démolition. Le permis de démolir ne peut être refusé si la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine d'un immeuble.

Cas particulier du changement de destination : Il y a changement de destination lorsqu'un local passe de l'une à l'autre des catégories suivantes : exploitations agricoles et forestières, habitation, commerces et activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires. Une déclaration préalable est alors requise. Si le changement de destination s'accompagne de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade du bâtiment, vous devrez déposer une demande de permis de construire.

Les annexes d'un bâtiment principal sont considérées comme ayant la même destination que le bâtiment principal. Si vous aménagez votre garage pour en faire une chambre, cette opération ne constituera pas un changement de destination, mais une déclaration préalable sera toutefois requise si l'aménagement développe plus de 5 m² de surface de plancher.

Remarque : le recours à un architecte est obligatoire pour les projets de travaux nécessitant un permis de construire lorsque la surface de plancher est supérieure à 150 m², sur une construction autre qu'agricole.

⇒ Où trouver les informations ? Auprès de votre mairie ou du Conseil d'architecture d'urbanisme et d'environnement (CAUE) :

www.caue-isere.org



ADIL DE L'ISERE - 2 boulevard Maréchal Joffre 38000 GRENOBLE – 04 76 53 37 30

Réaliser des travaux dans son logement : mode d'emploi – Décembre 2018

B) Comment choisir une entreprise ?^{5 6}

Lorsque vous vous lancez dans la rénovation de votre habitation, l'une des principales questions reste celle du choix de l'artisan à qui vous allez confier votre projet. Le premier critère est bien souvent le prix, mais d'autres facteurs entrent en jeu.

Sur des sites internet, communiquant des informations sur les entreprises, vous pouvez vérifier que l'entreprise est bien immatriculée au registre du commerce et des sociétés via son N° RCS* ou SIREN/SIRET* – numéro RCS* (Registre du Commerce et des Sociétés) ou numéro SIREN* (Système informatique d'Identification du Répertoire des Entreprises), SIRET* (Système d'identification du répertoire des établissements) – et parfois sa santé financière.

Vous pouvez également vous renseigner auprès du greffe du tribunal de commerce pour savoir si l'entreprise ne fait pas l'objet d'un dépôt de bilan.

Vérifiez que l'entreprise a souscrit une assurance responsabilité professionnelle et une assurance décennale* et obtenez les attestations d'assurance avant la signature du devis (*nouvelle attestation-type en vigueur au 1^{er} juillet 2016, cf. en annexe*). En effet, l'entrepreneur que vous allez choisir doit être en mesure de vous présenter ses attestations d'assurances, dès la présentation du devis.

Il vous est également conseillé de vérifier que l'entrepreneur est en règle avec ses obligations fiscales et sociales. L'entrepreneur choisi doit être en mesure de vous présenter une attestation prouvant qu'il est à jour vis-à-vis de l'URSSAF, et de l'administration fiscale. Une entreprise ne respectant pas ces obligations (*immatriculation, déclaration de salarié, paiement de cotisations sociales,...*) se repère, le plus souvent, aux prix anormalement bas qu'elle propose par rapport à la concurrence. En obtenant ces attestations, vos responsabilités civile et pénale ne pourront être engagées en cas de contrôle.

Faites marcher le bouche à oreille : Il est parfois préférable de prendre une entreprise que l'on vous aura recommandée et vous aurez peut-être la possibilité de voir des réalisations antérieures. L'entrepreneur doit être en mesure de vous présenter ses références, son expérience, ses qualifications et sa capacité professionnelles, ses labels le cas échéant, au moment de la présentation du devis. Demandez-lui de vous les présenter.

L'association QUALIBAT, a pour mission de promouvoir la fiabilité dans le bâtiment à travers ses labels de qualification et de certification, elle valorise une sélection

⁵ Conseils de la FBTP, fédération du bâtiment et des travaux publics, de la Drôme et de l'Ardèche.

⁶ Par exemple, [choisir une entreprise QUALIBAT](#)

Les entreprises certifiées QUALIBAT sont régulièrement suivies et font l'objet d'une vérification de leurs assurances de responsabilité civile et de garantie décennale, du respect des normes (DTU),...

d'artisans et d'entreprises de construction ayant fait preuve de leurs compétences et de leur savoir-faire.

Remarque : la labélisation **RGE, Reconnu Garant de l'Environnement**.

Les **professionnels RGE** ont suivi une formation et s'engagent à respecter une charte de qualité. Faire appel à l'un d'entre eux est obligatoire pour bénéficier d'aides financières (*Crédit d'impôt CITE, Eco prêt à taux zéro, subventions de l'ANAH*). Vous pouvez trouver un professionnel **RGE** sur www.faire.fr

Privilégiez une entreprise de proximité. Une entreprise locale peut, outre favoriser l'emploi local et ménager l'environnement, être un gage de disponibilité pour une conduite diligente des travaux et leur suivi.

Une fois le devis en main, vérifiez bien son contenu. Un devis détaillé, c'est éviter des coûts superflus. Cela vous permet de vérifier que l'entreprise a bien compris ce que vous souhaitez et de valider ce qui est compris dans la prestation (*pour le contenu du devis, cf. page 10*).

Enfin, certaines collectivités locales ont mis en place des dispositifs d'aide aux travaux (*les travaux aidés sont généralement limités au domaine des économies d'énergie*). Parfois, ces dispositifs permettent d'être mis en relation avec des professionnels ayant adhéré au dispositif, en plus de bénéficier de subventions aux travaux. Renseignez-vous auprès de votre ADIL.

Ce qu'il faut retenir

- Autorisation de faire des travaux : Certains travaux nécessitent une autorisation d'urbanisme ou des formalités spécifiques (se renseigner auprès de sa mairie)
- En copropriété : obtenir l'autorisation de l'AG s'ils impactent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.
- En lotissement : se reporter au règlement du lotissement.

Pour plus d'information, contacter l'ADIL de l'Isère

II) Le contrat

Vous avez défini votre projet et trouvé l'entreprise qui réalisera vos travaux. Se pose maintenant la question du contrat que vous allez passer avec cette entreprise pour sécuriser les différentes étapes à venir dans l'exécution des travaux.

A) Le contrat d'entreprise, qu'est-ce que c'est ?

Le contrat d'entreprise, également appelé contrat de louage d'ouvrage ou marché privé, se définit comme un contrat au terme duquel l'une des parties (*l'entrepreneur ou le professionnel*) se charge d'accomplir pour l'autre (*le maître d'ouvrage*) un travail déterminé moyennant un prix convenu entre elles (*article 1710 du code civil*).

Dans un contrat d'entreprise il y a donc deux parties : le maître d'ouvrage (*vous*) et l'entrepreneur (*l'entreprise que vous aurez choisie*).

Attention : le contrat d'entreprise est un contrat très peu réglementé par la loi, laissant aux parties une grande liberté quant au choix de son contenu. Il faut donc redoubler de prudence et anticiper toutes les modalités d'exécution des travaux en établissant impérativement un écrit qui prend généralement la forme d'un devis. Les engagements verbaux peuvent être oubliés et leur preuve est difficile à rapporter en cas de litige.

B) Quelle forme doit prendre le contrat d'entreprise ?

➤ **Principe de liberté des conventions :**

Le contrat d'entreprise n'est soumis par la loi à aucune forme particulière.

➤ **Il prend le plus souvent la forme d'un devis :**

Le devis est un état détaillé des travaux à accomplir et des matériaux à employer avec l'indication du prix de l'ouvrage y compris la main-d'œuvre. Il est préparé par l'entrepreneur et soumis pour approbation au maître de l'ouvrage. Le contrat est conclu dès que ce dernier a donné son accord au devis, soit par lettre missive⁷, soit plus

⁷ On définit généralement la lettre missive comme « l'écrit émanant d'une personne déterminée, adressé à une autre personne, le destinataire, en vue de lui communiquer ses pensées ou ses volontés » (GÉNY, Des droits sur les lettres missives étudiées principalement en vue du système postal français, t. 1^{er}, n° 3. – PLANIOL et RIPERT, t. 3, par PICARD, n° 580. Cette définition conduit à considérer comme lettres missives, non seulement les lettres fermées, mais encore les cartes postales, les télégrammes, les messages télex, les télécopies et les messages électroniques, dits SMS. S'agissant de ces derniers, la jurisprudence les admet comme mode de preuve dans les procédures de

simplement par l'apposition de la mention « bon pour accord » portée sur le devis par le maître de l'ouvrage au-dessus de sa signature. Le contrat est établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties, donc en double exemplaire lorsque le contrat est fait entre un professionnel et un maître d'ouvrage. **Il convient de préciser que le silence du maître de l'ouvrage ne vaut pas, à lui seul, acceptation du devis.**

Remarque : le devis n'est pas obligatoire (*quoique fortement conseillé*), hormis dans certains secteurs réglementé comme c'est le cas pour les dépannages, entretien et réparation dans le domaine du bâtiment (cf. page 17).

Il est également obligatoire pour obtenir un prêt aidé pour les travaux d'économie d'énergie dans sa résidence principale, appelé **l'ECO prêt à taux zéro**, et prend la forme de devis types (cf. en annexes).

C) Que doit contenir le devis⁸ ?

Il y a des éléments que tout devis doit comporter car c'est la loi qui le prévoit, alors que d'autres éléments sont facultatifs mais fortement conseillés pour prévenir tout litige.

En principe, le devis est gratuit.

Mais, rien n'interdit un entrepreneur de faire payer le devis, au regard de la technicité et du temps passé pour son établissement, à condition de vous avoir préalablement informé.

1) L'obligation précontractuelle d'information

Depuis 2014, la loi HAMON a renforcé la protection des consommateurs face aux professionnels, notamment dans le domaine des travaux réalisés au domicile.

Définition du consommateur :

Selon le Code de la consommation, on entend par « consommateur* : toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole ».

Un maître d'ouvrage, particulier, qui fait faire des travaux à son domicile est donc un consommateur.

Avant la conclusion du contrat, l'obligation générale d'information précontractuelle d'information due par l'entrepreneur est accrue et encadrée. Il a l'obligation de

divorce ou de séparation de corps (Civ. 1^{re}, 17 juin 2009, n° 07-21.796), exception faite de la CEDH qui s'en tient « aux simples écrits » (CEDH 13 mai 2008, N. N. et T.A. c/ Belgique).

⁸ Se reporter à la plaquette ANIL « Que trouver dans un devis et une facture », sur notre site www.anil.org, rubrique *Publications grand public*, également en annexe dette étude.

communiquer au consommateur, de manière lisible et compréhensible, une liste d'informations précises.

En cas de non-respect de l'obligation précontractuelle d'information, outre la mise en jeu éventuelle de la responsabilité de l'entrepreneur, la loi HAMON fait encourir au professionnel une amende administrative qui peut aller jusqu'à 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale (*article L.242-10 du code de la consommation*).

Remarque : l'obligation d'information précontractuelle ne concerne pas les sous-traitants, mais l'entrepreneur donneur d'ordre. C'est le cas d'un entrepreneur qui ne réalise pas la prestation lui-même, mais qui la fait réaliser pour son compte par une autre entreprise. Dans ce cas, il a l'obligation de vous informer de son recours à la sous-traitance, sous peine d'engager sa responsabilité.

Distinction de la responsabilité précontractuelle et contractuelle

On parle de responsabilité précontractuelle pour tous les actes réalisés jusqu'au moment de la signature du contrat. Au moment de la conclusion du contrat, la loi conditionne la validité du contrat au respect de plusieurs conditions. Le non-respect de l'une d'elle peut rendre le contrat irrégulier et annulable (*exemple : l'erreur sur le consentement du maître d'ouvrage en raison, par exemple d'un élément d'information manquant alors que la loi en impose la mention au devis et par la suite au contrat, le dol, la violence, l'incapacité, ...*). La conséquence est la nullité du contrat, comme s'il n'avait jamais été conclu. Les sommes éventuellement versées doivent être rendues, et le professionnel remet les choses en l'état, autant que possible. On parle de résolution du contrat.

La nullité du contrat peut aussi être complétée, au cas par cas, par l'allocation de dommages-intérêts, qui est à distinguer de l'amende administrative évoquée ci-dessus. On parle de responsabilité contractuelle une fois le contrat formé, pour l'ensemble des actes qui concourent à son exécution jusqu'à la réalisation du résultat convenu.

En cours d'exécution du contrat, le contrat légalement formé oblige les parties au respect et à l'exécution de leurs obligations respectives. L'inexécution ou la mauvaise exécution des obligations engage effectivement la responsabilité contractuelle de la partie défaillante. Ainsi, le client maître d'ouvrage victime d'une inexécution du contrat aura la possibilité à son choix, soit de résilier le contrat, soit de demander l'exécution forcée du contrat par l'entrepreneur lui-même, ou par un autre entrepreneur avec l'autorisation du juge. De plus, peut s'ajouter une demande d'allocation de dommages-intérêts en réparation du préjudice subi.

Quelles sont les informations légales obligatoires ?

Avant que le consommateur ne soit lié par un contrat de vente de biens ou de fourniture de services, le professionnel communique au consommateur, de manière lisible et compréhensible, les informations suivantes :

1° Les caractéristiques essentielles du bien ou du service, compte tenu du support de communication utilisé et du bien ou service concerné :

Lorsque la prestation du professionnel comprend la vente d'un bien (*exemple : le plombier qui achète et pose un chauffe-eau électrique*) : les informations relatives à l'existence et aux modalités de mise en œuvre des garanties légales liées au contrat de vente (*garantie des vices cachés des articles 1641 à 1648 et l'article 2232 du code civil, garantie de non-conformité des articles L.217-4 à L.217-13 du code de la consommation*) et, le cas échéant, aux autres conditions contractuelles (*garantie commerciale de l'article L.217-15 du code de la consommation, service après-vente L.217-17 du même code*). Pour la garantie commerciale et l'extension de garantie (garanties facultatives, le plus souvent payantes, augmentant la protection du client sur la durée et/ou le contenu de la garantie), le contrat écrit doit être remis au consommateur et comporte des mentions obligatoires (*prix, durée et étendue territoriale de la garantie, nom et adresse du garant, reproduction de textes légaux,...*).

2° Le prix du bien ou du service, lequel doit être précis, au moyen d'un devis suffisamment détaillé :

Si le prix ne peut pas être calculé à l'avance, le professionnel doit fournir le mode de calcul du prix et mentionner tous les frais supplémentaires éventuels. A défaut pour le professionnel de pouvoir raisonnablement calculer ces frais à l'avance, il mentionne au contrat que « des frais supplémentaires (*et leur nature exacte : transport, livraison, affranchissement,...*) peuvent être exigibles ». Tout manquement à cette obligation d'information est passible de l'amende précitée.

3° En l'absence d'exécution immédiate du contrat, la date ou le délai auquel le professionnel s'engage à livrer le bien ou à exécuter le service :

A défaut de fixation du délai, le professionnel doit s'exécuter au plus tard 30 jours après la conclusion du contrat, sous peine de résolution du contrat en vertu de l'article L.216-2 du code de la consommation.

4° Des informations relatives à l'identité du professionnel :

Les informations relatives à son identité, à ses coordonnées postales, téléphoniques et électroniques et à ses activités, pour autant qu'elles ne ressortent pas du contexte :
. Nom ou dénomination sociale ;



ADIL DE L'ISERE - 2 boulevard Maréchal Joffre 38000 GRENOBLE – 04 76 53 37 30

Réaliser des travaux dans son logement : mode d'emploi – Décembre 2018

- . Statut et forme juridique de l'entreprise ;
 - . Adresse postale, numéro de téléphone, adresse électronique ;
 - . N° d'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ;
 - . N° individuel d'identification à la TVA s'il est assujéti à cette taxe ;
- La possibilité de recourir à un médiateur de la consommation et ses coordonnées, lorsque le client est un non *professionnel* (L.616-1 code de la consommation / L211-3) ;
 - Lorsque le contrat est à durée indéterminée ou à tacite *reconduction* (ce qui est fréquent dans les contrats de maintenance et d'entretien), les conditions de sa résiliation ;
 - Les conditions générales de l'entreprise, si elle en utilise (à défaut d'avoir été portée à la connaissance du consommateur et accepté par lui, ces dernières ne lui sont pas applicables) ;
 - L'assurance responsabilité professionnelle souscrite par l'entreprise, les coordonnées de l'assureur ainsi que la couverture géographique de leur contrat.

La liste et le contenu précis de ces informations est fixée aux articles L.111-1 à L.112-8, R.111-1 à R.112-4 du code de la consommation.

En cas de litige, c'est à l'entrepreneur qu'il appartient de prouver qu'il a exécuté ses obligations (*article L.131-1 du code de la consommation*), au titre de son obligation de résultat (cf. page 21, partie *exécution du contrat*).

Particularités pour les contrats conclus à distance et hors établissement : l'existence d'un droit de rétractation :

C'est l'article L.221-1 du code de la consommation qui définit ces deux contrats :

Le contrat à distance est celui qui est conclu entre un professionnel et un consommateur, sans la présence physique simultanée du professionnel et du consommateur.

Le contrat hors établissement est celui qui est conclu entre un professionnel et un consommateur dans un lieu qui n'est pas celui où le professionnel exerce son activité. Néanmoins, sont aussi des contrats hors établissement ceux conclus :

- « dans le lieu où le professionnel exerce son activité en permanence ou de manière habituelle ou au moyen d'une technique de communication à distance, immédiatement après que le consommateur a été sollicité personnellement et individuellement dans un lieu différent de celui où le professionnel exerce en permanence ou de manière habituelle son activité et où les parties étaient, physiquement et simultanément, présentes » ;
- « pendant une excursion organisée par le professionnel ayant pour but ou pour effet de promouvoir et de vendre des biens ou des services au consommateur ».



ADIL DE L'ISERE - 2 boulevard Maréchal Joffre 38000 GRENOBLE – 04 76 53 37 30

Réaliser des travaux dans son logement : mode d'emploi – Décembre 2018

Pour ces deux types de contrats, vous disposez d'un **droit de rétractation** qui vous permet de changer d'avis **pendant 14 jours** à compter de la date de conclusion du **contrat** (en pratique elle correspond à la date de signature du devis). Vous devez alors adresser le formulaire détachable qui fait partie intégrante du contrat par lettre recommandée avec AR à l'entrepreneur.

Le professionnel a l'obligation de fournir les informations relatives aux conditions, aux modalités et aux effets de l'exercice de ce droit. A défaut, il s'expose à l'amende administrative.

Attention : lorsque le contrat a été conclu dans les foires et salons, il n'est pas assimilable à un contrat conclu hors établissement. Le particulier ne bénéficie pas du droit de rétractation de 14 jours et le professionnel a l'obligation de l'informer sur ce point en des termes clairs et lisibles, dans un encadré apparent (L.224-59 et L.224-60 du code de la consommation)

2) Le prix

Le prix est un élément important du devis car souvent déterminant dans votre choix de l'entreprise.

Il peut être fixé de deux manières :

➤ **le marché au mètre :**

Le prix est fixé en fonction de chaque prestation détaillée en termes de coût unitaire et de quantité. A la signature du marché, ce prix est donc estimatif et ne sera déterminé qu'au fur et à mesure de l'accomplissement des travaux, compte tenu de l'importance du travail fourni et de la quantité des matériaux employés.

➤ **Le marché à forfait :**

Le prix est fixé globalement et définitivement pour l'ensemble de l'ouvrage dès la signature du devis, sans égard au détail de chaque prestation. L'entrepreneur s'engage à réaliser toutes les opérations prévues au contrat pour ce prix forfaitaire. Il ne peut exiger une rémunération supplémentaire s'il a mal estimé les travaux à réaliser (article 1793 du code civil). A l'inverse, si l'enveloppe budgétaire a été surestimée, vous ne pourrez pas demander un rabais à l'entreprise.

Il n'est fait exception au caractère immuable du prix que si des changements ou des augmentations ont été autorisés par le maître d'ouvrage pour un prix convenu. Une



ADIL DE L'ISERE - 2 boulevard Maréchal Joffre 38000 GRENOBLE – 04 76 53 37 30

Réaliser des travaux dans son logement : mode d'emploi – Décembre 2018

augmentation du prix du marché peut donc résulter d'une commande de travaux supplémentaires par le maître d'ouvrage ce qui implique un accord écrit de sa part portant sur le principe et sur le coût de ces prestations complémentaires. La jurisprudence a néanmoins assoupli sa position en admettant qu'une ratification a posteriori des travaux est valable dès lors que le maître d'ouvrage a manifesté sa volonté de manière expresse et non équivoque.

Afin d'éviter tout litige, il est conseillé d'insérer la clause suivante : « *Les travaux en supplément ou en modification du marché initial feront l'objet d'avenants chiffrés et signés par les deux parties* ».

Pour une compréhension parfaite, le prix doit être exprimé hors taxes et toutes taxes comprises, en exprimant le taux de TVA.

Il est possible de prévoir une clause de révision du prix pour tenir compte des variations économiques survenues depuis la conclusion du contrat. Les parties doivent fixer dans le contrat le principe et les critères de l'actualisation, à savoir : la date d'actualisation et l'indice de référence qui doit avoir un lien avec l'objet du contrat (*dans le cas des marchés travaux, c'est généralement l'indice du coût de la construction qui sert d'indice de référence*).

3) Les modalités de paiement du prix et la retenue de garantie

La loi n'impose pas de modalités particulières pour le paiement du prix du marché. Les parties sont libres. Il est donc préférable de s'entendre en amont et consigner par écrit la date et le montant du premier acompte (en général, celui-ci est payé le jour de la signature du devis), du paiement des acomptes mensuels s'il y en a, et enfin du solde.

Ex :

Montant du premier acompte € TTC, réglé le jour de la signature du présent marché.

Délai de paiement des acomptes mensuels et du solde : jours à compter de la date de la facture.

Concernant la retenue de garantie : c'est une clause du contrat destinée à inciter l'entrepreneur à exécuter ou réparer les travaux non conformes au contrat. Elle ne s'applique que si elle est contractuellement prévue. Le montant de la retenue ne peut excéder 5% du montant TTC du marché. Vous n'avez pas le droit de conserver la retenue sur votre compte personnel, vous devez la consigner



ADIL DE L'ISERE - 2 boulevard Maréchal Joffre 38000 GRENOBLE – 04 76 53 37 30

Réaliser des travaux dans son logement : mode d'emploi – Décembre 2018

auprès d'un tiers désigné d'un commun accord, d'où l'intérêt de le mentionner dès la signature du contrat.

4) Les intérêts de retard de paiement du prix

L'entrepreneur a la possibilité d'intégrer une clause prévoyant des intérêts de retard à votre charge, si vous ne lui payez pas la facture à la date convenue.

5) Délai d'exécution des travaux

Il est fortement conseillé de prévoir une date de commencement des travaux et un délai pour les réaliser. Cette date revêt un caractère important pour vous car vous avez souvent intérêt à ce que la prestation soit réalisée et terminée au plus tôt. Les relations peuvent rapidement se compliquer lorsque l'entreprise n'intervient pas rapidement après le versement du premier acompte. En l'absence de précision sur le délai ou une date, les juges apprécient souverainement la situation en se référant à la notion de délai raisonnable. Il n'y a pas de définition de cette notion, le délai raisonnable dépendra des circonstances particulières de l'affaire (*nature de la prestation à accomplir, complexité des travaux envisagés nécessitant une étude préalable...*). Si l'entreprise n'est pas intervenue dans ce délai raisonnable, vous aurez la possibilité de dénoncer le contrat, voire demander des indemnités pour le préjudice subi.

Clause prévoyant des pénalités de retard :

Le contrat peut aussi fixer les pénalités de retard dues par l'entrepreneur défaillant. En effet, rien n'interdit les parties au contrat d'insérer une clause dans ce sens.

Le droit assimile ce type de clause à une clause pénale. En conséquence, le juge peut en réduire le montant si la clause apparaît manifestement excessive.

Pour éviter cela, il est possible de s'inspirer des règles des contrats de construction de maison individuelle. Ce type de contrat, strictement réglementé par la loi, prévoit que les clauses de pénalités peuvent porter sur :

- un retard de livraison : les pénalités ne peuvent être fixées à un montant inférieur à 1/3000 du prix convenu par jour de retard ;
- un retard de paiement : le taux de la pénalité ne peut excéder 1% par mois calculé sur les sommes non réglées (si la pénalité pour retard de livraison est limitée à 1/3000 du prix par jour de retard).

Par ailleurs, lorsqu'un contrat est conclu entre un professionnel et un consommateur, l'article L.216-1 du code de la consommation prévoit qu'à défaut d'indication quant à la date d'exécution, le professionnel exécute la prestation au plus tard 30 jours après la conclusion du contrat (cf. page 24, la voie amiable).

6) Financement

Si vous avez recours à un crédit pour financer vos travaux, le contrat doit impérativement le mentionner et comporter une clause suspensive* en cas de non obtention des prêts. On parle de crédit affecté en vertu de l'article L. 311-1, 11° du code de la consommation. Dans le cas où le crédit affecté n'a pas été obtenu, la condition suspensive n'est pas réalisée et toutes les sommes que vous avez versées d'avance à l'entrepreneur doivent vous être remboursées. Il en est de même en cas de défaut d'acceptation du crédit, par l'établissement de crédit, dans le délai de 7 jours suivant la conclusion du *contrat (L. 312-5-2 du code de la consommation)*.

On rappelle que la rétractation par le maître d'ouvrage dans le délai légal a également pour conséquence le remboursement des sommes qu'il a déjà versées.

7) Garantie de paiement

Lorsque le montant des travaux atteint 12 000 € HT et plus, vous devez, en tant que maître d'ouvrage, garantir le paiement des travaux en application de l'article 1799-1 du code civil. Ces dispositions sont d'ordre public, il ne peut y être dérogé.

Cette garantie peut prendre deux formes :

- Si vous avez demandé un prêt pour financer les travaux, la banque doit verser les fonds à l'entreprise : c'est ce qu'on appelle le versement direct. Vous devez fournir une attestation à l'entrepreneur qu'il est le bénéficiaire du prêt avant son intervention sur le chantier.
- Si vous ne recourez pas à un crédit, vous pouvez convenir conventionnellement avec l'entrepreneur de la forme que prendra cette garantie (*ex : paiement comptant, garantie à première demande, consignation auprès d'une banque des sommes nécessaires au paiement de l'entrepreneur, constitution d'une hypothèque, etc...*). A défaut de stipulation conventionnelle, la loi impose de constituer un cautionnement bancaire.

Tant qu'aucune garantie n'a été fournie et que l'entrepreneur demeure impayé des travaux exécutés, celui-ci peut suspendre l'exécution du contrat après mise en demeure restée sans effet à l'issue d'un délai de 15 jours.

8) Un secteur réglementé : le dépannage et l'entretien (arrêté du 24 janvier 2017)

Pour les travaux de dépannage, d'entretien ou de réparation dans des domaines spécifiques du bâtiment et de l'équipement de la maison, le devis est obligatoire et doit contenir les indications suivantes concernant le prix :

- le ou les taux horaires de main-d'œuvre toutes taxes comprises (TTC);
- les modalités de décompte du temps estimé;
- le cas échéant, les prix TTC des différentes prestations forfaitaires proposées, notamment les prix au mètre linéaire ou au mètre carré ;
- le cas échéant, les frais de déplacement ;
- le caractère payant ou gratuit du devis et, le cas échéant, le coût d'établissement du devis ;
- le cas échéant, toute autre condition de rémunération.

Le devis doit également informer le consommateur de sa possibilité de conserver ou non les pièces, les éléments ou appareils remplacés. Cette information s'effectue selon un **modèle-type** qui figure en annexe de l'arrêté du 24 janvier 2017 relatif à la publicité des prix des prestations de dépannage, de réparation et d'entretien dans le secteur du bâtiment et de l'équipement de la maison (cf. en annexe).

Liste détaillée des prestations de dépannage, réparation et entretien, dans le secteur du bâtiment, visées par l'obligation d'établir un devis :

- Maçonnerie ;
- Fumisterie et génie climatique (y compris les énergies renouvelables) ;
- Ramonage ;
- Isolation ;
- Menuiserie (*y compris entretien des portes de garage, porte de garage automatiques et portails électriques*) ;
- Serrurerie (*y compris remplacement de ferme-porte*) ;
- Couverture, toiture (*y compris application d'hydrofuge et démoussage*) ;
- Étanchéité (*y compris réparation des joints de terrasse, entretien des terrasses et recherche et réparation*) ;
- Plomberie, sanitaires ;
- Plâtrerie ;
- Peinture ;
- Vitrerie ;
- Miroiterie ;
- Revêtement de murs et de sols en tous matériaux ;
- Électricité ;



ADIL DE L'ISERE - 2 boulevard Maréchal Joffre 38000 GRENOBLE – 04 76 53 37 30

Réaliser des travaux dans son logement : mode d'emploi – Décembre 2018

- Évacuation des eaux pluviales, curage des eaux usées, nettoyage et débouchage des canalisations ;
- Entretien et réparation des systèmes d'alarme et de télésurveillance ;
- Entretien et réparation des plates-formes élévatrices privatives ;
- Prestations de dératisation et désinsectisation ;
- Entretien et désinfection des vide-ordures ;
- Entretien des extincteurs.

9) Marché types de travaux privés

Les parties peuvent décider de se référer à un contrat type. Il s'agit d'une faculté, la loi n'impose pas de clauses techniques pour les marchés privés.

Ce qu'il faut retenir

- Le contrat d'entreprise : peu réglementé, l'écrit est recommandé.
- Le devis : il doit être détaillé, en principe gratuit. Il n'est pas obligatoire mais fortement conseillé. L'entreprise est dans l'obligation de délivrer des informations précontractuelles.
- Le prix : est fixé soit « au mètre » soit « au forfait », exprimé en HT, TTC et le montant de la TVA. Certaines clauses sont conseillées : la révision du prix, la retenue de garantie et les intérêts de retard.
- Le paiement : la modalité est fixée par les deux parties par écrit.
- Le financement : en cas de crédit, insérer une clause suspensive en cas de non-obtention.

Attention : particularités pour les contrats à distance et hors établissement.

III) L'exécution des travaux

Une fois le devis signé, le contrat est conclu : vous êtes engagés et vous devez respecter toutes les clauses du contrat, il en est de même pour l'entrepreneur.

En droit, c'est l'application de ce que l'on appelle les principes de la force exécutoire du contrat – chaque partie est engagée à exécuter ce à quoi elle s'est obligée dans le contrat –, et de l'intangibilité du contrat – une fois conclu, le contrat ne peut plus être modifié par la seule volonté d'une partie au contrat. La modification du contrat ne pourra résulter que de la volonté des 2 parties ou des cas prévus par la loi, et prendra la forme d'un écrit, appelé avenant et s'ajoutant au contrat initial.

Après de longs débats, la réforme du droit des contrats en octobre 2016 a reconnu l'imprévision comme pouvant autoriser la modification du contrat par l'une des parties (*article 1195 du Code civil*), en cours de contrat.

Théorie de l'imprévision

En application de cette théorie, applicable aux contrats conclus à compter du 1^{er} octobre 2016, si en cours de contrat, un changement de circonstances, imprévisible lors de la conclusion du contrat, rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté le risque, celle-ci pourra demander une renégociation du contrat à l'autre partie. Elle devra toutefois continuer à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou bien faire une demande conjointe au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe.

Remarque : L'imprévision ne s'appliquerait pas au contrat d'entreprise lorsque le prix est déterminé selon la méthode du marché à forfait.

A) Quelles sont vos obligations en tant que maître d'ouvrage ?

- Souscrire une assurance dommages-ouvrage (DO)⁹ ;
- Payer le prix selon les conditions fixées au contrat ;
- Permettre l'accès au professionnel pour la réalisation des travaux, prendre livraison du bien et réceptionner les travaux.

B) Quelles sont les obligations de l'entrepreneur ?

Pour assurer la bonne exécution du marché qu'il a conclu avec vous, l'entrepreneur doit :

- exécuter les travaux en conformité avec les stipulations du marché et les règles de l'art ;
- achever le travail dans le délai imparti et, si les parties n'ont fixé aucune date pour la livraison, « dans le temps raisonnablement nécessaire » ;
- délivrer un ouvrage exempt de vices, c'est-à-dire conforme aux normes en vigueur et aux règles de l'art. Sur cette dernière notion, il convient de préciser qu'il s'agit d'un ensemble de règles non écrites qui résulte de la pratique et des travaux de recherche, d'où la difficulté de les cerner avec précision.

Le professionnel a une obligation de résultat dans la réalisation du marché.

Distinction obligation de résultat / obligation de moyen

L'obligation de moyen concerne des professionnels vous proposant une mission d'assistance ou d'accompagnement (*exemple : architecte, maître d'œuvre*, bureau d'étude, ...*).

En revanche, l'entrepreneur en charge de la réalisation concrète de l'ouvrage est tenu d'une obligation de résultat vis-à-vis du maître de l'ouvrage. Il doit lui livrer un ouvrage conforme aux stipulations contractuelles, aux normes techniques et exempt de vices, le tout dans le délai prévu au contrat ou, à défaut, dans un délai compatible avec une exécution conforme aux règles de l'art.

L'obligation de résultat permet au maître d'ouvrage d'engager la responsabilité contractuelle du professionnel si le résultat n'est pas atteint : chantier non terminé,

⁹ En cas de difficultés pour souscrire une DO, le BUREAU CENTRAL DE TARIFICATION (BCT) peut être saisi : <http://www.bureaucentraldetarifcation.com.fr/>
Pour la mise en œuvre de l'assurance DO, cf. page 34.

ouvrage non conforme, malfaçon, défaut de respect des normes techniques, vices de construction,... Il suffira au maître d'ouvrage de signaler au professionnel le désordre par une mise en demeure par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception (LRAR), pour que celui-ci ait l'obligation de reprendre les travaux ou de se justifier et prouver qu'il a exécuté sa mission conformément à la réglementation, pour que sa responsabilité ne soit pas engagée.

L'obligation de résultat est un régime de responsabilité plus facile à mettre en œuvre que l'obligation de moyen. L'obligation de résultat dispense le client maître d'ouvrage d'apporter la preuve d'une faute ou défaillance de l'entrepreneur pour engager sa responsabilité. Il suffit qu'il signale au professionnel une inexécution ou une mauvaise exécution pour que la charge de l'apport de la preuve pèse sur le professionnel, qu'il n'a commis aucune faute ni défaillance.

Au contraire, l'obligation de moyen oblige le maître d'ouvrage à apporter la preuve d'une faute ou défaillance de la part du professionnel, pour engager valablement sa responsabilité contractuelle, ce qui s'avère généralement plus difficile. En cela, elle est plus contraignante à mettre en œuvre. Elle ne se limite pas à dénoncer un manquement de l'entrepreneur pour engager sa responsabilité, elle implique un minimum de démonstration d'une faute de sa part pour que le professionnel ait, à son tour, la charge de la preuve d'une absence de faute dans l'exécution de sa mission, pour se dédouaner.

C) Comment réagir face à certaines situations ?

En cas de difficulté rencontrée lors de l'exécution du contrat, vous avez différents recours à votre disposition, selon le problème rencontré :

- retard dans l'exécution du chantier ;
- abandon de chantier par le professionnel ;
- faillite du professionnel.

Les possibilités de recours des maîtres d'ouvrage ont effectivement été étoffées, considérablement, ces cinq dernières années par deux réformes majeures : l'une du droit de la consommation grâce à la loi HAMON de 2014, et l'autre du droit des contrats en 2016.

1) Le chantier prend du retard

Le professionnel est tenu de livrer le bien ou de fournir la prestation dans les délais légaux, ou dans le délai indiqué au contrat, sans quoi il y a mauvaise exécution du contrat de sa part et il engage sa responsabilité.



ADIL DE L'ISERE - 2 boulevard Maréchal Joffre 38000 GRENOBLE – 04 76 53 37 30

Réaliser des travaux dans son logement : mode d'emploi – Décembre 2018

Les causes de retard peuvent être diverses. Certaines sont de nature à exonérer la responsabilité du professionnel notamment, dans une certaine mesure les intempéries (*pour les travaux réalisés en extérieur*) et les cas de force majeure.

Hors ces cas, le professionnel n'est pas autorisé à rendre un chantier en retard. Dans les faits, les causes les plus fréquentes qui engagent sa responsabilité sont les difficultés financières qu'il rencontre, ou des problèmes d'organisation des travaux.

En contrepartie, vous avez l'obligation de payer le prix et de laisser libre accès pour la réalisation de l'ouvrage. Vous devez aussi veiller à ce que votre comportement ne soit pas cause de retard dans la réalisation du chantier par le professionnel, auquel cas votre responsabilité pourrait être engagée. Les causes les plus fréquentes de retard dues au maître d'ouvrage sont l'impayé et les modifications du marché.

En cas d'impayé (*soit, dès le premier retard de paiement*) d'une échéance, le professionnel pourra vous mettre en demeure de payer sous 15 jours. A défaut de règlement dans ce délai, il sera en droit à suspendre la poursuite du chantier. Il en est de même si vous changez les prestations du contrat unilatéralement sans l'accord du professionnel, sauf le cas particulier de l'imprévision évoqué ci-dessus. En vertu du principe de l'intangibilité des contrats, aucune des parties ne peut, sans l'accord de l'autre, imposer des modifications au contrat initial. Le professionnel qui se voit imposer une modification du contrat sans son accord peut pratiquer l'exception d'inexécution, autrement dit suspendre l'exécution du chantier jusqu'à ce que vous exécutiez le contrat prévu. Il pourra aussi appliquer, en outre, les sanctions de l'article 1217 du Code civil. Il a été jugé qu'un entrepreneur n'est pas responsable d'un retard s'il est causé par des demandes incessantes de modifications du contrat par le maître d'ouvrage¹⁰. Il revient au professionnel de mettre en demeure le maître d'ouvrage de cesser son comportement perturbateur, et de poursuivre son recours devant conciliateur et tribunal, si nécessaire.

Par exemple, dans une affaire où le maître d'ouvrage accusait le professionnel d'abandon de chantier et avait résilié le contrat unilatéralement, il a été jugé que la responsabilité de la rupture du contrat lui était imputable car il n'avait cessé de repousser l'intervention de l'entrepreneur à plusieurs reprises, l'empêchant d'exécuter le contrat.¹¹

Remarque : la réforme du droit des contrats en 2016 a amélioré le régime de l'inexécution contractuelle. Les différentes voies de recours sont listées dans un seul et même article : l'article 1217 du Code civil. Ainsi, il est dit que lorsqu'elles « ne sont pas incompatibles », les sanctions « peuvent être cumulées ; des dommages-intérêts peuvent toujours s'y ajouter ».

¹⁰ Cour de cassation, civ. 3^{ème}, 03/11/1982. Dans le même sens en copropriété, en cas d'ingérence du syndicat des copropriétaires dans les travaux, de nature à perturber leur exécution : Cour de cassation, civ. 3^{ème}, 11/05/2011, n° 10-17.439

¹¹ Dans le cadre d'un contrat de pose de parement (Cour de cassation, 3^{ème} civ., 6 mai 2015 n° 14-13.776).

Maître d'ouvrage et entrepreneur sont libres de choisir la sanction la plus adaptée à la situation, parmi les sanctions suivantes :

- l'exception d'inexécution consiste à refuser d'exécuter sa propre obligation ou de suspendre son exécution, tant que l'autre partie ne reprend pas l'exécution de sa prestation. Concrètement, cela consiste pour le maître d'ouvrage à ne plus payer tant que le chantier n'est pas repris ou terminé ;
- poursuivre l'exécution forcée en nature, de l'obligation ;
- obtenir une réduction de prix (jusqu'au 30 septembre 2018, le terme utilisé dans les textes de lois était « solliciter » une réduction de prix) ;
- provoquer la résiliation du contrat ;
- demander réparation des conséquences de l'inexécution.

Si le retard résulte du professionnel, hors cas de force majeure ou intempéries, vous avez **un recours en 2 temps** pour lui demander de reprendre et terminer l'ouvrage : **amiable puis contentieux**.

La voie amiable

Il s'agit de **s'adresser rapidement et directement au professionnel** :

- Dans un 1^{er} temps de façon simple, informelle :
Par tout moyen, oralement, par téléphone, par e-mail ou SMS (*moyen simple et efficace, de plus en plus admis comme moyen de preuve en procédure judiciaire, cf. note 7 en bas de pages 9 et 10, ci-dessus*). Rappelez au professionnel ses obligations, la date limite de réalisation de sa prestation prévue au contrat, le cas échéant.
- Ensuite, sans réponse ou en cas de refus injustifié ou pour des motifs illégitimes, mettez en demeure le professionnel par Lettre Recommandée avec Accusé de réception (LRAR), de reprendre les travaux dans un délai déterminé :
Cette démarche amiable permet de rapporter la preuve devant le juge, de la demande faite au professionnel (*conserver la copie du courrier et l'accusé de réception*). Dans la mise en demeure, rappelez les obligations du professionnel non exécutées mettant en jeu sa responsabilité, et la date limite de réalisation du chantier prévue au contrat. Si votre contrat contient une clause dans ce sens, prévenez que vous réclamerez des pénalités en cas de retard.
Si votre contrat ne prévoit pas de date limite de réalisation des travaux, (*cf. pages 10 et suivantes, relative à la loi HAMON au stade précontractuel*), le professionnel doit s'exécuter immédiatement et au plus tard dans les 30 jours suivant la conclusion du contrat, sauf accord du consommateur ou sauf à justifier d'un retard. De plus, le professionnel est passible d'une amende administrative (*idem, cf. pages 10,...*).

A défaut de reprise du chantier :

- **Soit**, vous souhaitez **mettre fin au contrat**, donc fin à la relation contractuelle avec le professionnel. Il vous faut donc envoyer une seconde LRAR dans le but de résoudre le contrat. Cette résolution prendra effet à la date de la réception de la lettre par le professionnel. La résolution du contrat consiste en une annulation rétroactive, autrement dit comme si le contrat n'avait jamais existé.
En cas de refus de reprise des travaux par le professionnel, la résolution immédiate du contrat est possible.

Lorsque le contrat est résolu, le professionnel est tenu de vous rembourser la totalité des sommes perçues, au plus tard dans les 14 jours suivant la date de la résolution du contrat. Les sommes non remboursées dans ce délai sont majorées de :

- 10% en cas de retard jusqu'à 30 jours suivant le délai initial de remboursement de 14 jours ;
- 20% en cas de retard au-delà et jusqu'à 60 jours ;
- 50% pour tout remboursement au-delà de 60 jours.

- **Soit**, vous ne souhaitez pas mettre fin au contrat et **poursuivre la relation contractuelle**. Vous devrez alors recourir à la médiation. Comme évoqué en page 13, en cas de litige, le maître d'ouvrage doit pouvoir s'adresser à un service de médiation, dont les coordonnées doivent avoir été mises à sa disposition par le professionnel.

Ce **stade de la médiation** est de plus en plus incontournable avant la voie judiciaire. Depuis 2016, la réglementation impose au professionnel une obligation d'information de ses clients quant à l'existence d'un service de médiation et de ses coordonnées. Tout professionnel doit vous communiquer les coordonnées du ou des médiateurs compétents dont il relève et leur site internet. Dorénavant, ces informations doivent être inscrites de manière visible et lisible, dès le stade du devis, sur le devis, et en tout cas :

- sur son site internet ;
- sur ses conditions générales de ventes ou de service ;
- sur ses bons de commande ;
- ou sur tout support adapté.

Le droit entend faciliter le règlement des litiges pour les consommateurs, notamment par le recours à des modes de résolution amiable des litiges les opposant à des professionnels et résultant de l'exécution ou de l'inexécution, totale ou partielle, de contrats de vente de marchandises ou de prestations de services.

La voie contentieuse

En tout état de cause, si la médiation n'aboutit pas, la voie contentieuse par la saisine du juge sera la dernière étape de votre action. L'issue de la procédure devant le juge pourra consister, soit à faire condamner le professionnel à terminer le chantier au moyen d'une condamnation au paiement d'une astreinte par jour de retard, soit à obtenir une décision autorisant le maître d'ouvrage à faire exécuter le reste du chantier par un autre professionnel, aux frais du professionnel défaillant.

Enfin, même en cas de résolution du contrat sur le fondement de la loi HAMON, le recours au juge peut s'avérer impératif pour récupérer les sommes que le professionnel ne restitue pas volontairement, alors même que la loi l'y contraint. Par la même occasion, la décision de justice prendra acte de la résolution du contrat, déjà effective.

Des pénalités de retard peuvent être prévues au contrat par une clause expresse. Avant une demande en résiliation du contrat ou une saisine des services de médiation, il vous appartient de mettre en œuvre la demande de pénalités en raison du retard dans l'exécution du contrat, par la voie de la mise en demeure (par LRAR) au professionnel.

Enfin, vous pouvez réclamer des dommages-intérêts au professionnel toutes les fois où vous subissez un préjudice. Il s'agit d'un droit à réparation. A défaut d'une compensation amiable et volontaire du professionnel, il conviendra de saisir le juge mais ce droit à réparation est conditionné à la preuve d'un préjudice.

2) L'entrepreneur abandonne le chantier

Lorsque les travaux s'interrompent pendant un temps anormalement long, commencez par contacter l'artisan sans tarder pour connaître les raisons pour lesquelles les travaux sont suspendus. S'il ne répond pas, réagissez vite en le mettant en demeure par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception (LRAR) de reprendre les travaux dans un délai que vous fixez librement (8 jours par exemple).

En cas de refus de reprise des travaux par le professionnel, la résolution immédiate du contrat par le consommateur est possible (cf. page 25).

Si le chantier n'est pas repris à l'issue du délai imparti, faites appel à un huissier pour qu'il constate la situation. A l'aide de ce constat, vous pourrez agir en justice pour demander :



ADIL DE L'ISERE - 2 boulevard Maréchal Joffre 38000 GRENOBLE – 04 76 53 37 30

Réaliser des travaux dans son logement : mode d'emploi – Décembre 2018

- Soit l'exécution forcée par l'entrepreneur lui-même ou à ses frais, par un tiers en faisant une demande en référé ou une requête en injonction de faire ;
- Soit la résiliation du marché pour l'avenir.

Vous pouvez également demander en plus la réparation des conséquences dommageables de l'inexécution (à condition de prouver l'existence d'un préjudice certain), la suspension de votre propre obligation tant que l'entrepreneur ne s'est pas exécuté, obtenir une réduction du prix, le maître d'ouvrage ayant libre choix de la sanction la plus adaptée à la situation.

Remarque : vous avez tout intérêt à faire établir, par huissier, un constat contradictoire de l'état d'avancement du chantier. Le constat sera contradictoire dès lors que l'entrepreneur aura été régulièrement convoqué. La date d'établissement du constat vaudra date de réception des travaux.

A noter que vous n'êtes pas fondé à rechercher la responsabilité du maître d'œuvre (*architecte, bureau d'étude,...*) en cas d'abandon de chantier par l'entrepreneur, dès lors qu'il n'est ni établi ni allégué que cet abandon lui est imputable. En effet, l'abandon du chantier est une faute personnelle de l'entrepreneur. Pour engager la responsabilité du maître d'œuvre, celui-ci étant débiteur d'une obligation de moyen, vous devrez apporter la preuve d'une faute directe de sa part, dans l'abandon du chantier par l'entrepreneur.

3) L'entrepreneur fait faillite

Le retard de chantier peut résulter de la mauvaise situation financière de l'entrepreneur. Dans ce cas, il est important pour le maître d'ouvrage de réagir vite. En effet, en cas de dépôt de bilan, donc de faillite de l'entreprise, les délais sont courts.

Aujourd'hui, internet est un outil précieux pour rechercher des informations sur la situation financière d'un professionnel. En effet, grâce au numéro d'immatriculation du professionnel, certains sites permettent d'avoir des informations sur la santé d'une entreprise et sur l'ouverture de ce qu'on l'on appelle une procédure collective : procédure de sauvegarde, procédure de redressement ou procédure de liquidation judiciaire (faillite).

Si en cours de chantier, l'entreprise fait l'objet d'une procédure collective, un mandataire judiciaire est désigné par le juge pour gérer l'entreprise provisoirement en lieu et place de l'entrepreneur initial, le temps de la procédure. On parle d'administrateur judiciaire (*en cas de plan de sauvegarde ou de redressement*) ou de liquidateur judiciaire (*en cas de liquidation ou de faillite avec disparition programmée de l'entreprise*). A partir de l'ouverture de la procédure, toute question relative à l'exécution de votre contrat d'entreprise devra lui être portée. Vous pouvez vous rapprocher du Greffe du Tribunal de commerce dont dépend l'entreprise pour avoir ses coordonnées.



ADIL DE L'ISERE - 2 boulevard Maréchal Joffre 38000 GRENOBLE – 04 76 53 37 30

Réaliser des travaux dans son logement : mode d'emploi – Décembre 2018

Si l'entreprise fait l'objet d'un redressement, l'administrateur peut décider que le marché de travaux sera poursuivi. L'administrateur peut aussi décider de rompre le contrat, dans ce cas il faut tenter de récupérer la partie de l'acompte correspondant aux travaux non réalisés. Pour cela, vous devez déclarer votre créance auprès du mandataire judiciaire (*représentant des créanciers*) dans **un délai de 2 mois** suivant la publication du jugement d'ouverture de la procédure collective au BODACC (*Bulletin Officiel des annonces civiles et commerciales*).

En cas de reprise de l'entreprise défaillante par une entreprise nouvelle, l'entreprise cessionnaire, sauf si le contrat a été rompu par le mandataire judiciaire, devra poursuivre l'exécution du contrat jusqu'à son terme, soit jusqu'à la réception des travaux par le maître d'ouvrage.

En revanche, pour les cas de faillite après réception des travaux, l'entreprise cessionnaire n'est pas tenue de reprendre et lever les réserves éventuelles (cf. page 31).

D) Fin du contrat en cours de chantier : distinction entre résolution du contrat et résiliation du contrat ?

En cours de chantier, le contrat peut faire l'objet de difficultés d'exécution qui vont provoquer sa fin anticipée avant l'achèvement des travaux.

En principe, le contrat d'entreprise est un contrat pour lequel peut seulement se pratiquer la résiliation. La résiliation est la suppression, pour l'avenir, du contrat en raison de l'inexécution par l'une des parties de ses obligations (*article 1229 du Code civil*).

Remarque : l'effet rétroactif n'a pas lieu pour les contrats dits « successifs », dont fait partie le contrat d'entreprise, qui s'exécute sur un certain laps de temps.

L'anéantissement des prestations déjà effectuées n'étant pas possible, il y aura résiliation du contrat, c'est-à-dire extinction des obligations à compter de la date d'inexécution (*art. 1229 du Code civil*).

La résiliation est différente de la résolution du contrat, celle-ci a pour effet d'anéantir rétroactivement les obligations nées du contrat. Elle a pour objet de remettre les choses en l'état et les parties dans la situation dans laquelle elles se trouvaient avant la conclusion du contrat, comme si celui-ci n'avait jamais existé. En principe, il s'agit de rendre au professionnel tous matériaux et effets lui appartenant en contrepartie de quoi, le maître d'ouvrage doit se faire restituer toutes les sommes déjà versées.

La fin du contrat peut effectivement s'obtenir de différentes manières :

- contractuelle, en se basant sur une clause du contrat ;
- légale, en vertu de la loi : par exemple, la loi HAMON ;
- judiciaire, par le juge en raison d'une action d'une partie aux torts de l'autre partie ;
- de plein-droit : par le décès de l'entrepreneur, personne physique.



ADIL DE L'ISERE - 2 boulevard Maréchal Joffre 38000 GRENOBLE – 04 76 53 37 30

Réaliser des travaux dans son logement : mode d'emploi – Décembre 2018

La loi HAMON a permis de revendiquer la résolution du contrat lorsque le professionnel, mis en demeure de reprendre et terminer le chantier, n'obtempère pas. Mais, une question se pose, sans réponse à l'heure actuelle. Elle concerne le sort des travaux déjà réalisés au moment où « la résolution de la loi HAMON » devient effective : restent-ils au bénéfice du maître d'ouvrage sans contrepartie ? Ou font-ils l'objet d'une contrepartie due au professionnel et devant être effectivement payée (ce qui revient à appliquer le régime de la résiliation) ?

Résiliation judiciaire

La résolution d'une convention suppose l'inexécution par l'une des parties de ses obligations. Les juges ne peuvent prononcer la résolution d'un marché s'il ressort de leurs constatations que la convention a été exécutée.

Si l'une des parties ne satisfait pas à ses obligations, l'autre partie envers laquelle le contrat n'est pas été exécuté a le choix, à tout moment, ou de forcer l'autre partie à l'exécution de la convention, lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution en justice avec des dommages-intérêts. Il peut être accordé au défendeur un délai, selon les circonstances.

En cas de saisine, le juge peut, selon les circonstances :

- constater ou prononcer la résolution
- ou ordonner l'exécution du contrat, en accordant éventuellement un délai au débiteur ;
- ou allouer seulement des dommages et intérêts

En la matière, le juge a un pouvoir souverain d'appréciation.¹²

Résiliation de plein droit en cas décès du professionnel en cours de contrat

En cours de contrat, le décès de l'une des parties n'entraîne pas les mêmes effets selon qu'il concerne le professionnel ou le maître d'ouvrage.

Le **décès de l'entrepreneur**, personne physique, entraîne automatiquement la résiliation du contrat selon l'article 1795 du Code civil, en raison du caractère *intuitu personae** du contrat d'entreprise (*qualifiant un contrat qui est conclu en considération du type ou de la qualité des relations existant entre les personnes qui le signent*).

Toutefois, le contrat d'entreprise pourra être poursuivi, le cas échéant, par les héritiers ou les successeurs de l'entrepreneur décédé, aux conditions initiales, sans possibilité de modification unilatérale, s'ils le souhaitent.

Est assimilée à une personne physique, le professionnel ayant un statut juridique d'indépendant ou d'auto entrepreneur, ...

Au contraire, elle ne s'applique pas si le professionnel est organisé en une personne morale, en société : SA (société anonyme), SARL (société à responsabilité limitée), (SASU (société par actions simplifiée unipersonnelle), SAS (société par actions simplifiée), ...

¹² Le juge apprécie, notamment, dans quelle mesure le fait pour l'une des parties au contrat de ne pas exécuter ses obligations est de nature à affranchir l'autre partie de l'exécution de ses obligations corrélatives ([Cass. 1^{re} civ., 2 oct. 2013, n° 12-19.887](#)).

En revanche, le **décès du maître d'ouvrage** n'a pas d'effet sur le contrat, lequel se poursuit entre le professionnel et les héritiers, aux conditions initiales. Les héritiers n'ont pas de faculté de résiliation spécifique.¹³

Ce qu'il faut retenir :

- L'entreprise a notamment les obligations suivantes :
 - L'obligation de résultat,
 - L'obligation de moyen pour les professionnels chargés d'assister ou d'accompagner (ex. bureau d'études ou architecte).

- Les recours possibles :
 - **Amiable**
 - 1° Contacter le professionnel
 - 2° LRAR de mise en demeure avec un délai
 - 3° Fin du contrat ou médiation
 - **Contentieux**
 - 4° si la médiation n'aboutit pas, saisine au juge.

En cas d'abandon du chantier :

- 1° Contacter l'artisan,
- 2° LRAR de mise en demeure avec un délai,
- 3° si refus de reprise, la résolution du contrat est possible,
- 4° Faire appel à un huissier pour constat,
- 5° Exécution forcée ou résiliation du marché.

En cas de faillite de l'entrepreneur :

- En cours de chantier : contacter l'administrateur judiciaire ou le liquidateur qui prendra la décision de rompre ou de poursuivre le contrat,

¹³ Les héritiers disposent des possibilités de résiliation communes à tous, déjà énumérées (résiliation de la loi HAMON pour défaut de respect de la date de livraison ou du délai prévu au contrat ou défaut de mention au contrat d'une date ou d'un délai, résiliation de l'article 1794 du Code civil pour les marchés à forfait).

IV) Fin des travaux, quelles garanties ?

A) La réception

Une fois les travaux réalisés, vous procédez à la réception des travaux avec le professionnel. C'est un moment important à ne pas négliger pour vérifier la bonne exécution des travaux et leur conformité au contrat.

La réception des travaux a 2 conséquences importantes :

-la réception met fin au contrat d'entreprise ;

-c'est le point de départ des 3 garanties prévues par la loi :

- **la garantie de parfait achèvement** d'une durée d'1 an :
Si des réserves sont émises le jour de réception, le professionnel sera tenu de les lever dans le délai d'un an suivant réception. Concrètement, cela signifie qu'il devra terminer les travaux dans ce délai.
- **la garantie biennale de bon fonctionnement** d'une durée de 2 ans ;
- **la garantie décennale** qui, comme son nom l'indique, dure 10 ans.

Une jurisprudence récente¹⁴ pose avec force le principe selon lequel le contrat d'entreprise prend fin à la réception de l'ouvrage avec ou sans réserve. Ainsi, réceptionner, même avec des réserves, met fin au contrat d'entreprise.

Cette décision est rendue à l'occasion d'un litige ayant pour cadre la faillite d'un professionnel après réception de travaux, faisant l'objet de réserves, avec un maître d'ouvrage.

La conséquence de ce principe est immédiatement tirée en matière de procédures collectives. Le maître d'ouvrage ne pourra faire lever les réserves par l'entreprise en faillite, disparue, ni celle qui la reprendrait. La reprise des réserves ne pourra être faite qu'à ses frais, par une autre entreprise de son choix.

¹⁴ Le marché réceptionné n'est pas un contrat en cours, même en présence de réserves. Le marché ayant pris fin avant la cession d'activité faisant suite à la liquidation judiciaire du constructeur, le cessionnaire n'est pas tenu d'exécuter les travaux permettant la levée des réserves (Cour de cassation, 3^{ème} civ., 6 sept. 2018, n° 17-155, n°820 FS-P+B+I).

Déroulement de la réception :

En vertu de l'article 1792-6 du code civil, « *la réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement.* »

En pratique, le professionnel vous demande de constater l'achèvement des travaux. Il peut s'agir d'une réception unique en présence d'un seul professionnel.

Mais en cas de travaux à domicile impliquant plusieurs contrats, donc plusieurs professionnels, vous procédez à une réception avec chaque professionnel. Dans ce cas, une réception en présence de tous les intervenants permet de faciliter les éventuelles interactions pour identifier les responsabilités et, le cas échéant, mettre en œuvre les garanties.

La réception se fait seul ou en présence de votre architecte ou maître d'œuvre si vous en avez choisi un.

Dans tous les cas, vous pouvez vous faire assister par un professionnel du bâtiment qui vous aidera à apprécier la conformité des travaux.

Lors de la réception, vous devez :

- vérifier que les travaux réalisés sont conformes à ceux prévus au contrat (c'est-à-dire, aux plans, le cas échéant à la notice descriptive ou au cahier des charges,...) ;
- contrôler le fonctionnement de tous les équipements (*fenêtres, ventilation mécanique, installation de chauffage et production d'eau chaude,...*) ;
- établir un procès-verbal (*PV de réception*) écrit dans lequel vous recensez avec précision vos réserves éventuelles. Les réserves consistent en des désordres affectant les travaux et présents le jour de la réception : vices apparents, défauts de conformité,...

Vous en conservez un exemplaire, pendant 10 ans, daté et signé par votre interlocuteur (*le professionnel, et votre architecte ou maître d'œuvre si vous en avez un*), et vous-même.

Dans le même temps, vous fixez par écrit dans le PV de réception, avec le professionnel concerné par une réserve, la date ou le délai dans lequel les désordres devront être réparés, dans le délai maximum d'1 an de la garantie de parfait achèvement.

En cas de travaux inachevés, vous pouvez refuser la réception et la reporter à l'amiable. Sinon, vous pouvez saisir le juge des référés.

La consignation en cas de désordres (ou clause de retenue de garantie, cf. page 15) :

Si vous avez prévu au contrat, lors de sa signature, une clause de consignation du montant du prix en présence de réserves, une partie du prix peut être consignée jusqu'à la levée des réserves.

La consignation permet de bloquer une partie du prix auprès de tout organisme ou professionnel (Caisse des Dépôts, notaire,...), choisi en accord avec l'entreprise, ou désigné par le président du Tribunal de Grande Instance.

Elle est d'un montant de 5 % du prix si vous prévoyez cette clause dans le contrat.

Remarque : sans cette clause, seule une décision du juge (*notamment via la procédure en référés, c'est-à-dire la procédure expresse*), ou un accord avec le professionnel permet de pratiquer la consignation.

B) Les désordres constatés lors de la 1^{ère} année

Les désordres liés aux travaux qui apparaissent durant l'année suivant la réception, peuvent encore faire l'objet de réserves dans le cadre de la garantie de parfait achèvement. Il vous faut les signaler par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception à votre professionnel et lui demander, là aussi, de les reprendre avant la fin de la garantie de parfait achèvement.

Dans tous les cas, désordres déclarés le jour de la réception ou désordres déclarés durant la 1^{ère} année, un procès-verbal de levée des réserves sera établi dès l'achèvement des travaux de reprise.

C) Les garanties légales après la réception

Les garanties prennent effet le jour de la réception, sauf pour les travaux réservés. Ainsi, vous bénéficiez :

- **Pendant 1 an, d'une garantie de parfait achèvement.**

L'entrepreneur est tenu de réparer tous les désordres (*quelques soient leur nature et leur importance*) mentionnés lors de la réception ou signalés (par LRAR) durant l'année qui suit. Il s'agit d'une obligation de faire de l'entrepreneur en raison de l'obligation de résultat qui découle du contrat d'entreprise.

En l'absence d'accord ou en cas d'inexécution dans les délais, les travaux peuvent être effectués aux frais et risques de l'entreprise. Pour cela, il faudra préalablement mettre en demeure l'entrepreneur par LRAR. Si la mise en demeure est sans effet, donc infructueuse, sans aucune réponse de l'entrepreneur, il conviendra ensuite de saisir le juge des référés.

- **Pendant 2 ans, d'une garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement.** Elle concerne les éléments qui peuvent être enlevés ou remplacés sans détériorer le bâtiment (*volets, radiateurs, robinetterie équipements ménagers, ...*).
- **Pendant 10 ans, d'une garantie décennale.** Elle couvre les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage et des éléments d'équipements indissociables ou les dommages qui rendent le logement impropre à sa destination (*effondrement de toiture, fissures importantes dans les murs, défaut de fonctionnement du système de chauffage,...*).

Dès qu'un désordre survient après la réception des travaux, vous devez le signaler sans retard, par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception (LRAR), à votre entrepreneur, et votre architecte ou maître d'œuvre si vous en avez un.

S'il ne le répare pas dans le délai prévu, vous devez saisir le Tribunal de Grande Instance (TGI) avant l'expiration du délai de garantie. La saisine du TGI en référé, c'est-à-dire par la voie rapide, peut s'avérer indispensable pour agir rapidement avant la fin de la garantie.

Les assurances de construction

Afin de permettre une réparation plus rapide des désordres, vous êtes couvert par des assurances

L'assurance Dommages-Ouvrage (DO) :

Cette assurance est obligatoire et à votre charge.

Elle prend effet à l'expiration de la garantie de parfait achèvement, soit 1 an après la réception. Elle couvre les désordres qui relèvent de la garantie décennale, y compris ceux :

- survenus avant la réception, si le contrat est résilié car le professionnel n'a pas exécuté ses obligations ;
- réservés à la réception et non réparés par le professionnel,
- survenus pendant le délai de garantie de parfait achèvement et non réparés par le professionnel, malgré une mise en demeure.

Vous pouvez la souscrire vous-même, avant l'ouverture du chantier, auprès de l'assureur de votre choix. Si vous avez un architecte ou un maître d'œuvre, il lui reviendra de la souscrire pour vous, si vous lui en avez confié la mission.

En cas de difficulté pour trouver une assurance, vous pouvez saisir le Bureau Central de Tarification, qui fixera la prime d'assurance de l'entreprise que vous avez désignée (*cf. note 9 bas de page 21, pour le lien internet du BCT*)



ADIL DE L'ISERE - 2 boulevard Maréchal Joffre 38000 GRENOBLE – 04 76 53 37 30

Réaliser des travaux dans son logement : mode d'emploi – Décembre 2018

L'assurance de responsabilité des professionnels :

Tous les participants à un *ouvrage* (*entrepreneurs, architecte, maître d'œuvre, ...*) doivent obligatoirement contracter une assurance qui couvre la garantie décennale qui vous est due.

Le défaut d'assurance professionnelle de garantie décennale est une infraction pénale sanctionnée par une peine de 6 mois de prison et/ou 75 000 € d'amende.

Depuis juin 2014, les entrepreneurs qui interviennent sur un ouvrage ont l'obligation d'indiquer les coordonnées de leur assureur sur leurs devis et factures. Ces informations doivent permettre d'identifier l'assureur de garantie décennale.

Demandez-leur, avant l'ouverture du chantier, de justifier de leur assurance de garantie décennale pour les travaux qu'ils réalisent, et aussi une assurance chantier.

A compter du 1^{er} juillet 2016, la loi a standardisé le contenu de l'attestation d'assurance civile décennale, pour toutes les attestations émises au titre des chantiers dont les déclarations d'ouverture de chantier sont postérieures au 1^{er} juillet 2016.

Le respect de ce formalisme est d'ordre public, il n'est donc pas permis de s'en écarter ou d'en limiter la portée (*cf. formulaire en annexe*).

Quelle différence avec l'assurance dommages-ouvrage (DO) ?

La DO a le même champ de couverture que la garantie décennale. Mais sa différence réside dans le fait qu'elle indemnise les sinistres, hors recherche de responsabilité. Il suffit que les critères d'un désordre d'ordre décennal soient réunis pour que l'indemnisation soit due. L'avantage de la DO est de permettre de procéder au remboursement ou à l'exécution de toutes les réparations faisant l'objet de la garantie décennale, plus rapidement, sans attendre l'identification des responsabilités.

La garantie décennale du professionnel, quant à elle, nécessite que la responsabilité du professionnel assuré soit reconnue pour que l'indemnisation soit due. En conséquence, la responsabilité est parfois établie au terme de longues procédures judiciaires, surtout dans les travaux faisant intervenir plusieurs professionnels, car ceux-ci se renvoient parfois la faute.

Enfin, il vous est conseillé de vérifier que votre professionnel a bien effectué la déclaration d'ouverture de chantier et l'a transmise à l'assureur.

Les professionnels sont responsables du chantier jusqu'à la réception.



ADIL DE L'ISERE - 2 boulevard Maréchal Joffre 38000 GRENOBLE – 04 76 53 37 30

Réaliser des travaux dans son logement : mode d'emploi – Décembre 2018

Ce qu'il faut retenir

Réception des travaux = fin du contrat même avec réserve

- Réunir le ou les professionnels concernés avec la possibilité d'être assisté par un architecte, maître d'œuvre ou professionnel du bâtiment,
- Vérifier la bonne exécution des travaux et leur conformité,
- Contrôler le fonctionnement des appareils,
- Etablir un procès-verbal par écrit, daté et avec un délai d'exécution (max. 1 an)

Attention : si les travaux sont inachevés, vous avez la possibilité de refuser la réception et de reporter à l'amiable ou par référé au juge.

Réception des travaux = départ de trois garanties (parfait achèvement, biennale et décennale)

En cas de désordre à la réception des travaux : la consignation

- 5 % du prix bloqué auprès d'un organisme (si prévue au contrat)
- Conditionnée à un référé au juge ou à accord avec le professionnel (si non prévue).

En cas de désordre la 1^{ère} année :

- Réserves
- LRAR au professionnel avant la fin de la 1^{ère} année,
- Saisine au juge du Tribunal de Grande Instance,
- Si reprise des travaux, émettre un PV avec la levée des réserves.

Attention : La souscription de **l'assurance dommage-ouvrage est obligatoire** avant l'ouverture du chantier.

L'assurance responsabilité du professionnel est obligatoire et l'engage jusqu'à la fin du chantier.

Rappelons que l'ADIL a pour mission d'apporter un conseil complet, gratuit, sur les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement : acquisition, construction, location, conditions d'accès à un logement, copropriété, travaux d'amélioration...

ADIL de l'Isère
2 bld Maréchal Joffre
38000 Grenoble
Tél. : 04 76 53 37 30

Ainsi qu'une **agence en Nord Isère**
& de **nombreuses permanences** dans le département

www.adil38.org

L'ADIL 38 est agréée par le Ministère chargé du logement; elle regroupe l'Etat, le département, les collectivités locales, Action Logement, la CAF, les organismes de logements sociaux et d'intérêt général, les établissements de crédit, les professionnels et les associations d'usagers. Les conseils de l'ADIL sont totalement **gratuits**.



ADIL DE L'ISERE - 2 boulevard Maréchal Joffre 38000 GRENOBLE – 04 76 53 37 30

Réaliser des travaux dans son logement : mode d'emploi – Décembre 2018

Lexique

- Les tantièmes de copropriété :

En copropriété, la loi oblige à énumérer toutes les parties privatives d'un immeuble, de les doter chacune d'un numéro et de tantièmes de copropriété. Ces tantièmes sont obligatoires. Ils représentent la part de chaque lot privatif dans la copropriété par rapport à l'ensemble des parties communes de l'immeuble. Ils déterminent également le nombre de voix que possède chaque copropriétaire pour les votes en assemblée générale.

-La surface de plancher :

C'est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Sont exclues de cette définition :

- les surfaces consacrées à l'isolation (intérieure ou extérieure) des constructions de manière à ne pas pénaliser les efforts en faveur des économies d'énergie et du développement durable ;
- les surfaces non closes telles que des balcons et loggias.

-L'emprise au sol :

Elle se définit comme la projection verticale, au sol, du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Ne sont pas concernés les éléments de modénature et les marquises, ni les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (information jusqu'alors fournie par la circulaire du 3 février 2012, article R. 420-1 du Code de l'urbanisme).

-Le ravalement :

Le ravalement consiste essentiellement en la remise en état de propreté des murs extérieurs des immeubles, quel que soit leur revêtement, ainsi que des accessoires apparents des façades (ferronnerie - boiseries - huisseries - persiennes - fenêtres). Sont également compris les travaux de réfection des gouttières et des descentes d'eaux, la réparation des souches de cheminées et des toitures.

En copropriété, depuis le 1^{er} janvier 2017, la réalisation de travaux de ravalement implique, en principe, également la réalisation de travaux d'isolation thermique. On parle de travaux « embarqués ». C'est le cas lorsque les travaux de ravalement consistent en la remise à neuf de l'enduit existant, ou en un remplacement d'un parement existant ou encore en la mise en place d'un nouveau parement, sur 50 % au moins d'une façade du bâtiment, hors ouvertures et portes sur des bâtiments à usage d'habitation, de bureau, de commerce et d'enseignement, et sur les établissements hôteliers.

A ces travaux embarqués, peuvent aussi s'ajouter des travaux d'isolation phonique. En effet, depuis la même date, dans le cas où les travaux de ravalement devront embarquer des travaux d'isolation thermique, des travaux d'isolation acoustique devront aussi être réalisés si l'immeuble existant est situé dans une zone exposée au



ADIL DE L'ISERE - 2 boulevard Maréchal Joffre 38000 GRENOBLE – 04 76 53 37 30

Réaliser des travaux dans son logement : mode d'emploi – Décembre 2018

bruit (dans un « point noir du bruit » ou dans une zone de bruit d'un plan de gêne sonore).

-Le PLU :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'aménagement et de développement du territoire d'une commune, regroupant des règles et des servitudes d'occupation du sol.

-Le PLUi :

Il s'agit d'un PLU intercommunal, mis en place à l'échelon d'une communauté de communes ou une agglomération, sur l'ensemble de leur territoire, donc un niveau administratif au-dessus de la commune.

-Le POS :

La loi SRU de 2000 a remplacé le Plan d'Occupation des Sols (POS) par le PLU. Le POS est donc un document qui a le même objet que le PLU. Il en est une première forme, en quelque sorte. La modification d'un POS existant implique sa transformation en PLU.

-Le RCS :

Le Registre du Commerce et des Sociétés est un registre administratif qui contient l'immatriculation de toutes les personnes, physiques ou morales, qui se livrent à des opérations commerciales habituelles et professionnelles.

Il est tenu par le Greffe (ou Secrétariat) des Tribunaux de commerce (TC) ou par celui du Tribunal de grande instance (TGI) à défaut de TC, et il est sous la surveillance d'un magistrat.

-SIREN :

Le Système informatique d'Identification du Répertoire des Entreprises (SIREN) est géré par l'Insee, il s'agit d'un numéro unique au niveau national pour l'identification de l'existence légale de toute entreprise ou association française.

-SIRET :

Le Système d'identification du répertoire des établissements (SIRET) correspond au numéro SIREN suivi du numéro NIC (Numéro Interne de Classement). Le numéro SIRET identifie une adresse.

Chaque entreprise dispose d'un seul SIREN, mais elle pourra être dotée de plusieurs SIRET si elle déclare plusieurs établissements d'exercice. Vous pouvez obtenir ces informations sur le site www.infogreffe.fr

-Un maître d'œuvre :

Le maître d'œuvre est un professionnel dont la mission concerne plutôt la conception, la supervision et le contrôle de la bonne exécution des travaux.

Il possède une compétence particulière qui lui donne vocation à concevoir et superviser au mieux les travaux.

On parle de mission de maîtrise d'œuvre, ou de maîtrise d'œuvre tout simplement.

Le maître d'œuvre ne construit pas l'ouvrage lui-même.

Sa prestation est « intellectuelle » puisqu'elle consiste à assister, à seconder le maître d'ouvrage dans la réalisation d'un ouvrage.



ADIL DE L'ISERE - 2 boulevard Maréchal Joffre 38000 GRENOBLE – 04 76 53 37 30

Réaliser des travaux dans son logement : mode d'emploi – Décembre 2018

Les professionnels maîtres d'œuvre sont généralement les architectes, ou des professionnels du bâtiment agréés en architecture, les bureaux d'études, les économistes de la construction.

Dans les faits, le maître d'œuvre intervient comme un 3^{ème} acteur, aux côtés du maître d'ouvrage, pour réaliser une prestation plus ou moins étendue, dont le contenu est précisé dans un contrat de maîtrise d'œuvre (c'est aussi un contrat d'entreprise, donc au contenu libre).

Ainsi, la mission du maître d'œuvre, convenue avec le maître d'ouvrage, pourra comprendre une seule prestation ou plusieurs, cumulativement, parmi les opérations suivantes :

- conception du projet, donc réalisation des plans ;
- réalisation des formalités d'urbanisme (dépôt d'une déclaration préalable ou demande de permis de construire) ;
- aide au choix des entreprises du BTP qui vont réaliser les travaux, après leur mise en concurrence ;
- coordination et supervision des travaux ;
- assistance du maître d'ouvrage lors de la réception des travaux.

Une « mission complète » comprend l'ensemble de ces phases.

La rémunération du maître d'œuvre fait l'objet d'honoraires. Le montant est déterminé librement en fonction de l'étendue de la mission. Les honoraires sont fixés soit forfaitairement, soit selon un pourcentage du montant des travaux TTC ou hors taxe.

L'échelonnement des versements des honoraires doit être prévu au contrat, en fonction de la mission réalisée par le maître d'œuvre.

-Un consommateur :

Toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole (article liminaire du Code de la consommation)

-Un professionnel :

Toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui agit à des fins entrant dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole, y compris lorsqu'elle agit au nom ou pour le compte d'un autre professionnel (article liminaire du Code de la consommation).

-Une condition suspensive ou une clause suspensive :

Désigne la condition dont l'accomplissement pur et simple a pour conséquence la naissance de l'obligation, du contrat (article 1304 du Code civil).

-L'Intuitu personae :

C'est une locution latine qui signifie « *en considération de la personne* ».

Elle est notamment utilisée en droit pour qualifier une relation existant entre deux personnes qui ne peut pas être transposée à d'autres personnes. Ce caractère désigne les contrats dans lesquels le choix du cocontractant a été fait en considération des caractéristiques de la personne, de sa personnalité. 2 conséquences : la personne est



ADIL DE L'ISERE - 2 boulevard Maréchal Joffre 38000 GRENOBLE – 04 76 53 37 30

Réaliser des travaux dans son logement : mode d'emploi – Décembre 2018

difficilement remplaçable en cas d'impossibilité de mener l'exécution du contrat à son terme et d'autre part, c'est un contrat où le lien repose plus fortement sur la confiance. Que celle-ci soit perdue, et la résiliation du contrat pourra être recherchée et provoquée.



ADIL DE L'ISERE - 2 boulevard Maréchal Joffre 38000 GRENOBLE – 04 76 53 37 30

Réaliser des travaux dans son logement : mode d'emploi – Décembre 2018

Annexes

-Attestation d'assurance de garantie décennale	p.43
-Arrêté du 24 janvier 2017 relatif à la publicité des prix des prestations de dépannage, de réparation et d'entretien dans le secteur du bâtiment et de l'équipement de la maison	p.49
-Plaquette «que trouver dans un devis et une facture »	p.52
-Devis ECO PRÊT	p.56
-Modèle de Procès-Verbal (PV) de réception	p.62
-Etat des réserves (complétant le PV de réception en cas de réserves)	p.63
-Constat de levée des réserves	p.64

Recommandations pour la rédaction des attestations d'assurance des contrats de responsabilité civile décennale des entreprises du bâtiment

1. Mentions obligatoires

Raison sociale de l'entreprise d'assurance.

Raison sociale de l'assuré.

Numéro de contrat.

1.1. Garantie légale

1.1.1. Dénommer le contrat en spécifiant son objet (RDC), la conformité aux dispositions de l'article [L. 241-1](#) du code des assurances et aussi le régime de capitalisation.

1.1.2. Mentionner la date d'effet du contrat.

1.1.3. Préciser la période de garantie :

« La présente attestation est valable pour les chantiers ouverts de (telle date) à (telle date) ».

1.1.4. Indiquer les activités garanties :

Les activités garanties doivent être expressément libellées. La dénomination minimale par activité est celle figurant dans la nomenclature ci-jointe ([note 1](#)).

1.1.5. Indiquer de façon positive la nature des travaux garantis.

1.1.6. Préciser le montant des chantiers :

« Le contrat a été souscrit par les interventions de l'assuré sur des chantiers dont le coût global unitaire n'est pas supérieur à..... millions de francs. »

1.2. Garantie complémentaire

Préciser si le contrat couvre également l'assuré dans les mêmes conditions (clauses types) lorsque sa responsabilité est recherchée pour des travaux ou des prestations exécutées en sous-traitance.

2. Mentions facultatives

Il est recommandé de mentionner la nature et le montant des garanties facultatives souscrites en particulier pour les existants.

Nomenclature pour les attestations d'assurance de responsabilité civile décennale des entreprises du bâtiment

I. Infrastructure

1. Fondation.
2. Terrassement.
3. VRD.

II. Structure et gros œuvre

1. Maçonnerie et béton armé.
2. Charpente et structure bois.
3. Charpente et structure métalliques.

III. Couverture et façade

1. Couverture.
2. Étanchéité toiture-terrasse.
3. Étanchéité, calfeutrement et imperméabilisation des façades.
4. Menuiseries extérieures (bois, métal, PVC).
5. Façade légère.
6. Isolation thermique par l'extérieur.

IV. Second œuvre

1. Plâtrerie.
2. Cloisons.
3. Menuiserie intérieure.
4. Serrurerie métallerie.
5. Fermetures.
6. Vitrerie et miroiterie.
7. Plomberie et sanitaires.



ADIL DE L'ISERE - 2 boulevard Maréchal Joffre 38000 GRENOBLE – 04 76 53 37 30

Réaliser des travaux dans son logement : mode d'emploi – Décembre 2018

8. Fumisterie.
9. Chauffage-climatisation-ventilation.
10. Peinture.
11. Revêtement de sol et murs en matériaux souples.
12. Revêtement de sol et murs en matériaux durs.
13. Électricité.
14. Isolation extérieure.
15. Agencement.

V. Métiers

1. Constructeur de maison individuelle.
2. Entrepreneur général.
3. Contractant général.

Important : la nomenclature précitée permet d'insérer à l'intérieur de chaque catégorie des précisions complémentaires, notamment par le biais des qualifications professionnelles, à la condition que le référentiel de ces qualifications soit également mentionné.

Modèle type d'attestation d'assurance de responsabilité civile décennale « bâtiment » des entreprises

Ce modèle est conforme au modèle réglementé, comportant des mentions minimales, de l'arrêté du 5 janvier 2016, reproduit aux articles [A. 243-2](#) à A. 243-5 du code des assurances.

Attestation d'assurance - Assurance de responsabilité décennale obligatoire

Mentions obligatoires

L'entreprise d'assurance (*nom, adresse du siège social et coordonnées complètes de l'assureur et, le cas échéant, de la succursale accordant la garantie*)

atteste que la société (*dénomination sociale et adresse, numéro de SIREN*)

est titulaire d'un contrat d'assurance de responsabilité décennale n°

Cette attestation est valable du au

Mentions obligatoires complémentaires

(*les informations fournies peuvent différer selon que l'attestation vise une opération de construction particulière ou un ensemble d'opérations de construction*)

Les garanties objet de la présente attestation d'assurance s'appliquent à l'opération de construction ayant les caractéristiques suivantes : (*à compléter par l'assureur*).

Dans le cas où ces caractéristiques seraient modifiées, l'assuré en informe l'assureur.

Les garanties, objet de la présente attestation, s'appliquent :

- aux activités professionnelles ou missions suivantes (*à compléter par l'assureur*) ;
- aux travaux ayant fait l'objet d'une ouverture de chantier pendant la période de validité mentionnée ci-dessus. L'ouverture de chantier est définie à l'annexe I de l'article [A. 243-1](#) ;
- aux travaux réalisés en (*étendue géographique des opérations de construction couvertes à préciser par l'assureur*) ;
- aux chantiers dont le coût total de construction HT tous corps d'état (*à compléter par l'assureur en précisant si ce coût comprend ou non les honoraires déclarés par le maître de l'ouvrage n'est pas supérieur à la somme de € (à compléter par l'assureur)*).



ADIL DE L'ISERE - 2 boulevard Maréchal Joffre 38000 GRENOBLE – 04 76 53 37 30

Réaliser des travaux dans son logement : mode d'emploi – Décembre 2018

(A ajouter le cas échéant) Cette somme est portée à € (à compléter par l'assureur) en présence d'un contrat collectif de responsabilité décennale bénéficiant à l'assuré, comportant à son égard une franchise absolue au maximum de € (à compléter par l'assureur) ;

-aux travaux, produits et procédés de construction suivants : (à compléter par l'assureur).

Formules à reproduire

Nature de la garantie

Le contrat garantit la responsabilité décennale de l'assuré instaurée par les articles [1792](#) et suivants du code civil, dans le cadre et les limites prévus par les dispositions des articles [L. 241-1](#) et [L. 241-2](#) du code des assurances relatives à l'obligation d'assurance décennale, et pour des travaux de construction d'ouvrages qui y sont soumis, au regard de l'article [L. 243-1-1](#) du code des assurances.

La garantie couvre les travaux de réparation, notamment en cas de remplacement des ouvrages, qui comprennent également les travaux de démolition, déblaiement, dépose ou démontage éventuellement nécessaires.

Montant de la garantie

En habitation : le montant de la garantie couvre le coût des travaux de réparation des dommages à l'ouvrage.

Hors habitation : le montant de la garantie couvre le coût des travaux de réparation des dommages à l'ouvrage dans la limite du coût total de construction déclaré par le maître de l'ouvrage et sans pouvoir être supérieur au montant prévu au I de l'article [R. 243-3](#) du code des assurances.

Lorsqu'un contrat collectif de responsabilité décennale est souscrit au bénéfice de l'assuré, le montant de la garantie est égal au montant de la franchise absolue stipulée par ledit contrat collectif.

Durée et maintien de la garantie

La garantie s'applique pour la durée de la responsabilité décennale pesant sur l'assuré en vertu des articles [1792](#) et suivants du code civil. Elle est maintenue dans tous les cas pour la même durée.

La présente attestation ne peut engager l'assureur au-delà des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait à..... le..... pour valoir ce que de droit

Pour la société d'assurance
Cachet professionnel
Signature



ADIL DE L'ISERE - 2 boulevard Maréchal Joffre 38000 GRENOBLE – 04 76 53 37 30

Réaliser des travaux dans son logement : mode d'emploi – Décembre 2018

Arrêté du 24 janvier 2017 relatif à la publicité des prix des prestations de dépannage, de réparation et d'entretien dans le secteur du bâtiment et de l'équipement de la maison

NOR: ECFC1701378A

Version consolidée au 26 novembre 2018

Le ministre de l'économie et des finances et la secrétaire d'Etat chargée du commerce, de l'artisanat et de la consommation, et de l'économie sociale et solidaire,
Vu le code de la consommation, et notamment son article L. 112-1 ;
Vu l'arrêté du 3 octobre 1983 relatif à la publicité des prix de tous les services, modifié ;
Vu l'arrêté n° 87-50/A du 3 décembre 1987 relatif à l'information des consommateurs sur les prix, et notamment ses articles 1er , 13 et 15 ;
Vu l'arrêté du 17 novembre 2014 relatif aux prestations de dépannage, de réparation et d'entretien dans les secteurs du bâtiment et de l'équipement de la maison ;
Le Conseil national de la consommation consulté,
Arrêtent :

Article 1 [En savoir plus sur cet article...](#)

- Modifié par [Arrêté du 28 février 2017 - art. 1](#)

I. - Les dispositions du présent arrêté s'appliquent à tout professionnel qui réalise :

- des prestations de dépannage, de réparation et d'entretien dans les secteurs du bâtiment et de l'équipement de la maison, énumérées en annexe ;
- des opérations de remplacement ou d'adjonction de pièces, d'éléments ou d'appareils, consécutives à la mise en œuvre des prestations susvisées.

II. - Ne sont pas soumises aux dispositions du présent arrêté :

- les prestations couvertes par des paiements forfaitaires effectués lors de la conclusion ou du renouvellement de contrats incluant à titre accessoire la mise en service ou le raccordement du bien, de contrats d'entretien, de contrats de garantie ou de services après-vente.
- les prestations de raccordement à un réseau public effectuées par un concessionnaire de service public ou sous sa responsabilité et qui font l'objet d'une tarification publique.

Article 2 [En savoir plus sur cet article...](#)

En application des articles L. 112-1 et L. 112-3 du code de la consommation, le professionnel communique au consommateur préalablement à la conclusion d'un contrat de prestation de services visés à l'article 1er, les informations suivantes :

- le ou les taux horaires de main-d'œuvre toutes taxes comprises (TTC) ;
- les modalités de décompte du temps estimé ;
- le cas échéant, les prix TTC des différentes prestations forfaitaires proposées, notamment les prix au mètre linéaire ou au mètre carré ;



ADIL DE L'ISERE - 2 boulevard Maréchal Joffre 38000 GRENOBLE – 04 76 53 37 30

Réaliser des travaux dans son logement : mode d'emploi – Décembre 2018

- le cas échéant, les frais de déplacement ;
- le caractère payant ou gratuit du devis et, le cas échéant, le coût d'établissement du devis ;
- le cas échéant, toute autre condition de rémunération.

Article 3 [En savoir plus sur cet article...](#)

Lorsque le professionnel reçoit la clientèle dans ses locaux, les informations visées à l'article 2 font l'objet d'un affichage visible à l'intérieur de ces locaux de l'endroit où se tient la clientèle. Lorsque ce local dispose d'un accès indépendant à partir de la voie publique, ou d'une vitrine, ces mêmes informations sont affichées de façon visible et lisible de l'extérieur.

Ces informations sont également communiquées dans les conditions prévues aux articles L. 221-8, L. 221-11 et [L. 221-12](#) du code de la consommation, relatifs aux contrats conclus hors établissement commercial ou à distance.

Elles doivent également être aisément accessibles sur tout espace de communication en ligne dédié au professionnel.

Article 4 [En savoir plus sur cet article...](#)

I. - Préalablement à l'exécution de toute prestation visée à l'article 1er, conclue en établissement commercial, le professionnel remet au client un devis détaillé, qui comporte, outre les mentions des articles L. 111-1 et L. 111-2 du code de la consommation, les mentions suivantes :

- la date de rédaction ;
- le nom et l'adresse de l'entreprise ;
- le nom du client ;
- le lieu d'exécution de l'opération ;
- la nature exacte des réparations à effectuer ;
- le décompte détaillé, en quantité et en prix, de chaque prestation et produit nécessaire à l'opération prévue : dénomination, prix unitaire et désignation de l'unité à laquelle il s'applique (notamment l'heure de main-d'œuvre, le mètre linéaire ou le mètre carré) et la quantité prévue ;
- le cas échéant, les frais de déplacement ;
- la somme globale à payer hors taxes et toutes taxes comprises, en précisant le taux de TVA ;
- la durée de validité de l'offre ;
- l'indication du caractère payant ou gratuit du devis.

II. - Lorsque le contrat est conclu hors établissement au sens de l'article L. 221-1, le devis détaillé revêt la forme du contrat déterminée aux articles L. 221-5 et L. 221-9 du code de la consommation. Pour l'application de l'article L. 111-1 (2°) relatif à l'information sur les prix, il comporte :

- le décompte détaillé, en quantité et en prix, de chaque prestation, en particulier le taux horaire de main d'œuvre et le temps estimé ou, le cas échéant, le montant forfaitaire de chaque prestation ;
- la dénomination des produits et matériels nécessaires à l'opération prévue et leur prix unitaire ainsi que, le cas échéant la désignation de l'unité à laquelle il s'applique et la quantité prévue ;
- le cas échéant, les frais de déplacement.

III. - Dans le devis visé au I précité ou dans le contrat conclu hors établissement



ADIL DE L'ISERE - 2 boulevard Maréchal Joffre 38000 GRENOBLE – 04 76 53 37 30

Réaliser des travaux dans son logement : mode d'emploi – Décembre 2018

commercial visé au II précité, le consommateur doit être informé qu'il peut conserver les pièces, les éléments ou appareils remplacés. Cette information s'effectue selon un modèle-type figurant en annexe du présent arrêté.

Article 5 [En savoir plus sur cet article...](#)

Toute prestation visée au présent arrêté doit faire l'objet dès qu'elle est exécutée et, en tout état de cause avant le paiement du prix, de la délivrance d'une note dans les conditions prévues par l'arrêté du 3 octobre 1983 modifié.

Si le consommateur le demande expressément, une note doit lui être remise pour les prestations effectuées quel que soit le montant des prestations réalisées.

Ce document est remis gratuitement sur un support durable.

Article 6 [En savoir plus sur cet article...](#)

Les dispositions du présent arrêté s'appliquent sans préjudice des [dispositions des articles L. 221-18 et suivants du code de la consommation](#).

Article 7

A modifié les dispositions suivantes :

- Abroge [Arrêté du 2 mars 1990 \(VT\)](#)
- Abroge [Arrêté du 2 mars 1990 - Annexes \(VT\)](#)
- Abroge [Arrêté du 2 mars 1990 - art. 1 \(VT\)](#)
- Abroge [Arrêté du 2 mars 1990 - art. 2 \(VT\)](#)
- Abroge [Arrêté du 2 mars 1990 - art. 3 \(VT\)](#)
- Abroge [Arrêté du 2 mars 1990 - art. 4 \(VT\)](#)
- Abroge [Arrêté du 2 mars 1990 - art. 5 \(VT\)](#)
- Abroge [Arrêté du 2 mars 1990 - art. 6 \(VT\)](#)
- Abroge [Arrêté du 2 mars 1990 - art. 7 \(VT\)](#)
- Abroge [Arrêté du 2 mars 1990 - art. 8 \(Ab\)](#)
- Abroge [Arrêté du 2 mars 1990 - art. Annexe \(VT\)](#)

Article 8 [En savoir plus sur cet article...](#)

Le présent arrêté entre en vigueur le 1er avril 2017.

Article 9 [En savoir plus sur cet article...](#)

Le présent arrêté et ses annexes seront publiés au Journal officiel de la République française.

- **Annexes**

Annexe 1 [En savoir plus sur cet article...](#)

Prestations de dépannage, de réparation et d'entretien dans les secteurs du bâtiment et de l'équipement de la maison suivants :

- maçonnerie ;
- fumisterie et génie climatique, y compris les énergies renouvelables ;
- ramonage ;
- isolation ;
- menuiserie (y compris entretien des portes de garage, porte de garage automatiques et portails électriques) ;
- serrurerie (y compris remplacement de ferme-porte) ;
- couverture, toiture (y compris application d'hydrofuge et démoussage) ;
- étanchéité (y compris réparation des joints de terrasse, entretien des terrasses et recherche et réparation) ;
- plomberie, sanitaires ;
- plâtrerie ;
- peinture ;
- vitrerie ;
- miroiterie ;
- revêtement de murs et de sols en tous matériaux ;
- électricité ;
- évacuation des eaux pluviales, curage des eaux usées, nettoyage et débouchage des canalisations ;
- entretien et réparation des systèmes d'alarme et de télésurveillance ;
- entretien et réparation des plates-formes élévatrices privatives ;
- prestations de dératisation et désinsectisation ;
- entretien et désinfection des vide-ordures ;
- entretien des extincteurs.

Annexe 2 [En savoir plus sur cet article...](#)

Souhaitez-vous conserver les pièces, éléments ou appareils remplacés ?

OUI NON

Signature du consommateur précédée de la mention manuscrite " Lu et approuvé ".

Fait le 24 janvier 2017.

Le ministre de l'économie et des finances,

Michel Sapin

La secrétaire d'Etat chargée du commerce, de l'artisanat, de la consommation et de l'économie sociale et solidaire,

Martine Pinville



ADIL DE L'ISERE - 2 boulevard Maréchal Joffre 38000 GRENOBLE – 04 76 53 37 30

Réaliser des travaux dans son logement : mode d'emploi – Décembre 2018

Que trouver dans un devis ? et une facture ?

le devis

C'est un document écrit qui détaille les travaux à effectuer, les matériaux à employer ainsi que leurs conditions de réalisation. Il en fixe le prix en précisant le montant de la main d'œuvre et le taux de TVA. Il devient contrat lorsqu'il est signé par le maître de l'ouvrage. Il est établi en double exemplaire.

Toute modification ultérieure du contrat doit faire l'objet d'un avenant daté et signé (travaux supplémentaires ou changement de matériaux notamment). En cas de litige, cet avenant permettra de prouver l'évolution de la demande.

UN DEVIS EST-IL OBLIGATOIRE ?

Le devis est gratuit sauf indication contraire. La rédaction d'un devis détaillé est obligatoire dans certaines situations :

- En cas de prestation de dépannage, de réparation et d'entretien dans des domaines spécifiques comme le secteur du bâtiment et de l'équipement de la maison (maçonnerie, isolation, menuiserie, couverture et toiture, étanchéité, plomberie, peinture, électricité...voir annexe).
- Pour les opérations de remplacement ou d'ajout de pièces, d'éléments ou d'appareils, consécutives à la réalisation des prestations citées ci-dessus.
- Pour les prestations couvertes par des paiements forfaitaires effectués lors de la conclusion ou du renouvellement de contrats incluant à titre accessoire la mise en service ou le raccordement du bien, de contrats d'entretien, de contrats de garantie ou de services après-vente.

Textes de référence : Code de la consommation : art. L112-1 | Arrêté du 2 mars 1990 abrogé par l'arrêté du 24 janvier 2017 modifié et son annexe 1

Pour les travaux de rénovation qui vont au-delà du dépannage, de la réparation et de l'entretien, un contrat d'entreprise, qui peut être précédé d'un devis, est signé. Il ne fait pas l'objet d'une réglementation spécifique, les dispositions du droit commun (Code civil : art.1779 et suivants) s'appliquent comme les dispositions protectrices du Code de la consommation.

En outre, les parties peuvent choisir de se référer à la norme NF P 03-001. Cette norme, établie par l'Association française de normalisation (AFNOR), en vigueur depuis le 5 décembre 2000, propose des clauses administratives types, à inclure dans les documents des marchés de travaux privés de bâtiment. Si les parties font le choix de s'y référer, elles peuvent y apporter toutes les modifications ou dérogations qui leur conviennent, sous réserve d'une mention expresse.

LES MENTIONS DU DEVIS

- La date d'établissement du devis.
- L'identité des parties: le nom, l'adresse et les éléments d'identification de l'artisan ou de l'entreprise.

BON À SAVOIR

La mention RGE

Pour permettre aux particuliers de bénéficier des aides publiques éco-conditionnées comme l'Éco-prêt à taux zéro (individuel et copropriété) et le Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), l'entreprise qui réalise les travaux doit être « **Reconnu Garant de l'Environnement** » (RGE).

Le devis et la facture doivent comporter la mention RGE et les caractéristiques de la certification. Cette certification doit correspondre au domaine des travaux envisagés et être en cours de validité. La mention RGE est valable 4 ans mais le certificat est renouvelé tous les ans.

Pour un commerçant

- Le numéro RCS suivi du nom de la ville où se trouve le greffe d'immatriculation.

Pour un artisan

- Le numéro au Répertoire des métiers, le numéro du Siren et le numéro du département d'immatriculation.
- Le numéro individuel d'identification à la TVA.

Pour les professionnels soumis à une obligation d'assurance décennale

- Les coordonnées de l'assurance et la couverture géographique du contrat (Code des assurances : art. L.243-2 / modèle type d'attestation d'assurance fixé arrêté du 5.1.16 / A.243-3 et A.243-4 / clauses obligatoires + formules à reproduire).
- Le nom du client.

LE PROJET

- Le lieu d'exécution de l'opération.
- La nature exacte des réparations ou travaux à effectuer (y compris les caractéristiques techniques des matériaux et équipements).

LE PRIX

- Le décompte détaillé, en quantité et en prix, de chaque prestation et produit nécessaire à l'opération prévue: dénomination, prix unitaire et désignation de l'unité à laquelle il s'applique (notamment l'heure de main-d'œuvre, le mètre linéaire ou le mètre carré) et la quantité prévue.
- Le cas échéant, les frais de déplacement.
- La somme globale à payer HT et TTC + précision du taux de TVA.
- Les modalités de paiement.
- L'indication du caractère payant ou gratuit du devis.

LES CONDITIONS DE L'OFFRE

- La durée de validité de l'offre.
- La date de début et la durée estimée des travaux.

AUTRES MENTIONS

- L'indication manuscrite, datée et signée du consommateur: « Devis reçu avant l'exécution des travaux » (double du devis à conserver).
- La possibilité de recourir à un médiateur de la consommation.
- Les informations relatives au droit de rétractation si le contrat est conclu au domicile du consommateur (Code de la consommation: la réglementation sur les contrats conclus « hors établissement » / art. L.221-5) prévoit 14 jours pour se rétracter à compter du lendemain de la signature du devis (art. L.221-18) et aucun paiement ou aucune contrepartie dans un délai de 7 jours à compter de la signature du devis (art. L.221-10).

ATTENTION: il n'y a pas de droit à rétractation, ni d'interdiction de percevoir un paiement immédiat pour les **travaux d'entretien et de réparation à réaliser en urgence** au domicile et expressément sollicités (dans la limite des pièces de rechange et travaux strictement nécessaires pour répondre à l'urgence).



BON À SAVOIR

*La conservation des éléments
remplacés*

Le devis doit informer le consommateur qu'il peut conserver ou non les éléments remplacés. Cette information se fait par le biais du modèle type suivant:

.....
 • Souhaitez-vous conserver les pièces,
 éléments ou appareils remplacés ?

Oui Non

.....
 • Signature précédée de la mention
 manuscrite « Lu et approuvé ».

LE DÉLAI D'EXÉCUTION DE LA PRESTATION

- La date de l'intervention doit être indiquée (ou le délai d'exécution des travaux) au consommateur préalablement à la formation du contrat (Code de la consommation : art. L.111-1).
- Le professionnel est tenu de s'exécuter à la date ou dans le délai indiqué (sauf si les parties trouvent un autre accord).
- À défaut d'indication de date ou de délai, la prestation être doit exécutée dans un délai maximum de 30 jours.
- À défaut d'exécution de la prestation dans le délai prévu ou à défaut d'indication au contrat au plus tard 30 jours après la conclusion du contrat, le cocontractant peut enjoindre le professionnel de réaliser les travaux sous un délai raisonnable (ode de la consommation : art. L.216-1).

ANNEXE I

Liste détaillée des prestations de dépannage, réparation et entretien dans le secteur du bâtiment, visées par l'obligation d'établir un devis :

- | | |
|---|--|
| — Maçonnerie. | — Peinture. |
| — Fumisterie et génie climatique (y compris les énergies renouvelables). | — Vitrerie. |
| — Ramonage. | — Miroiterie. |
| — Isolation. | — Revêtement de murs et de sols en tous matériaux. |
| — Menuiserie (y compris entretien des portes de garage, porte de garage automatiques et portails électriques). | — Électricité. |
| — Serrurerie (y compris remplacement de ferme-porte). | — Évacuation des eaux pluviales, curage des eaux usées, nettoyage et débouchage des canalisations. |
| — Couverture, toiture (y compris application d'hydrofuge et démoussage). | — Entretien et réparation des systèmes d'alarme et de télésurveillance. |
| — Étanchéité (y compris réparation des joints de terrasse, entretien des terrasses et recherche et réparation). | — Entretien et réparation des plates-formes élévatoires privatives. |
| — Plomberie, sanitaires. | — Prestations de dératisation et désinsectisation. |
| — Plâtrerie. | — Entretien et désinfection des vide-ordures. |
| | — Entretien des extincteurs. |

la facture

La facture est une note détaillée des prestations réalisées et marchandises vendues (Code de commerce : art. L.441-3 et arrêté du 24.1.17).

Elle comporte sa date d'émission, le nom des parties ainsi que leur adresse, la date de la prestation de service, la quantité, la dénomination précise, et le prix unitaire hors TVA des produits vendus et des services rendus ainsi que toute réduction de prix, le prix global HT et TTC, le taux de TVA.

UNE FACTURE EST-ELLE OBLIGATOIRE?

La délivrance d'une facture est obligatoire uniquement pour les prestations supérieures ou égales à 25 € TTC (arrêté n° 83-50 / A du 3.10.83 modifié par l'arrêté du 15.7.10).

Cette délivrance doit intervenir avant tout paiement.

Pour les prestations d'un montant inférieur à 25 € TTC, la délivrance sera facultative à moins que le client en ait fait la demande. Auquel cas, le professionnel sera tenu de la lui remettre.

BON À SAVOIR

Cas des travaux ouvrant droit au Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)

Pour bénéficier du CITE, les factures que le contribuable doit présenter à la demande de l'administration doivent comporter un certain nombre de mentions obligatoires spécifiques dont :

- L'adresse de la réalisation des travaux.
- La nature des travaux.
- La date de paiement (principal et acompte le cas échéant).
- La date de la visite préalable à la réalisation des travaux.
- La désignation et le prix unitaire des équipements, matériaux ou appareils éligibles.
- Le cas échéant, les normes et critères techniques de performance mentionnés à l'article 18 bis de l'annexe IV au CGI.
- La surface en m² des parois opaques isolées (en indiquant si l'isolation est faite par l'intérieur ou l'extérieur).
- La surface en m² des équipements de production d'énergie utilisant l'énergie solaire thermique.
- Les critères de qualification de l'entreprise lorsque les travaux y sont soumis notamment la mention RGE (Reconnu garant de l'environnement) ...

La liste détaillée est publiée au BOFIP
BOI-IR-R-CI-280-40-20170807



TRAVAUX D'AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ÉLIGIBLES À
L'ÉCO-PRÊT A TAUX ZÉRO
RÉALISATION D'UN BOUQUET DE TRAVAUX OU D'UNE ACTION COMPLÉMENTAIRE
METROPOLE « FORMULAIRE TYPE – DEVIS – 2018 »

CADRE A – Données relatives au logement et aux travaux

À remplir par le demandeur¹

Logement :

- **Adresse de réalisation des travaux :**
N° d'appartement _____
N° _____ Voie _____
Code postal _____ Ville _____
- **Année d'achèvement du logement :** _____
- **Nature du logement faisant l'objet des travaux :**
 maison individuelle appartement
- **Occupation du logement :**
 par le propriétaire mis à disposition gratuitement en location vacant
- **Catégorie du propriétaire :**
 particulier société civile

Type d'éco-prêt :

- Eco-prêt à taux zéro**
- Eco-prêt complémentaire à un éco-prêt à taux zéro initial :**
Montant perçu au titre de l'éco-prêt initial : _____ €
Date d'émission de l'offre de l'éco-prêt initial : ___/___/___
- Eco-prêt complémentaire à un éco-prêt à taux zéro attribué au syndicat de copropriétaires :**
Montant de la participation de l'emprunteur à cette avance : _____ €
Date d'émission du projet de contrat de prêt attribué au syndicat de copropriétaires : ___/___/___

Caractéristiques des travaux :

- **Travaux réalisés pour le compte :**
 du demandeur de la copropriété du demandeur et de la copropriété
- **Type de travaux :**
 Action seule* **Bouquet de 2 actions** **Bouquet de 3 actions ou plus**

* Uniquement dans le cas d'un éco-prêt complémentaire

- **Montant total des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement incluant les éventuels travaux induits et additionnels associés en € TTC** = _____
- **Montant total des frais (étude, architecte, géomètre, assurance...) en € TTC** = _____
- **Montant total en € TTC** = _____
- **Montant total en € des subventions reçues ou à recevoir** de l'ANAH, d'une collectivité, autre = _____

Demande accompagnée :

- de _____ devis pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique, travaux induits et additionnels associés ;
 - de _____ devis pour les frais ;
 - de _____ documents attestant de la part des travaux de la copropriété revenant au logement
 - de _____ documents attestant de l'occupation à titre de résidence principale, et le cas échéant de la location ;
 - de _____ document(s) attestant du montant et de la date d'émission du premier éco-prêt à taux zéro *
- * Uniquement dans le cas d'un éco-prêt complémentaire

Je (nous) soussigné(e)(s),

- Nom : _____ Nom de jeune fille : _____ Prénom : _____
- Nom : _____ Nom de jeune fille : _____ Prénom : _____

Associé(e)(s), représentant la société civile : _____

- certifie(ons) sur l'honneur que le logement est occupé à titre de résidence principale ou m'engage(nous engageons) à l'occuper à titre de résidence principale ou à le donner en location à un ménage qui en fait sa résidence principale dans un délai de six mois à compter de la date de la déclaration de réalisation des travaux ;
- certifie(ons) sur l'honneur que, à ma(notre) connaissance, le logement n'a pas déjà bénéficié d'un éco-prêt à taux zéro, sauf en cas de demande d'un éco-prêt complémentaire ;
- certifie(ons) sur l'honneur que les frais et éventuels travaux induits et additionnels respectent les critères d'éligibilité de l'éco-prêt à taux zéro ;
- certifie(ons) sur l'honneur que l'ensemble des renseignements du présent formulaire est exact ;
- certifie(ons) sur l'honneur que les travaux du présent formulaire ne commenceront pas avant l'émission de l'offre de prêt ;
- m'engage(nous engageons) à effectivement réaliser les travaux du présent formulaire dans un délai de trois ans à compter de l'émission de l'offre de prêt, et reconnais(sons) avoir été informé(e)(s) des conséquences auxquelles je m'expose (nous nous exposons) en cas de non réalisation de ceux-ci ;
- reconnais(sons) avoir été informé(e)(s) que les caractéristiques des travaux du présent formulaire me(nous) donnent le droit de demander un éco-prêt d'un montant de _____ € et demande(ons) à bénéficier d'un montant de _____ € ;
- reconnais(sons) avoir été informé(e)(s) que les caractéristiques des travaux du présent formulaire me(nous) donnent le droit de demander un éco-prêt d'une durée comprise entre 36 et 120 mois dans le cas d'une action seule ou d'un bouquet de travaux comportant deux actions, ou entre 36 et 180 mois dans le cas d'un bouquet de trois actions ou plus, et demande(ons) à bénéficier d'une durée de _____ mois.

Fait à _____

le _____

Signature(s)

1



ADIL DE L'ISERE - 2 boulevard Maréchal Joffre 38000 GRENOBLE – 04 76 53 37 30

Réaliser des travaux dans son logement : mode d'emploi – Décembre 2018

**CADRE B – Éligibilité des travaux d'économie d'énergie au prêt – « Formulaire type – Devis – 2018 »
 À faire remplir aux professionnels par le bénéficiaire**

À remplir par les entreprises réalisant les travaux et le cas échéant par le syndic de copropriété pour le coût revenant au logement.

En signant le présent document, l'entreprise certifie sur l'honneur que les équipements, appareils, matériaux visés par la présente attestation respectent les critères d'éligibilité prévus par l'arrêté n° NOR DEVU0903668A. Le présent formulaire mentionne, pour mémoire, les principaux critères de performance requis. Il est donc indispensable que l'entreprise vérifie si les équipements, appareils, matériaux concernés répondent complètement aux exigences fixées dans l'arrêté précité.

L'entreprise certifie qu'elle remplit les critères de qualification exigés par le décret n° NOR ETL1411462D lui permettant de réaliser ces travaux. Elle certifie également que le coût total indiqué correspond aux travaux d'amélioration de la performance énergétique, aux éventuels travaux additionnels et travaux induits indissociablement liés éligibles à l'éco-PTZ réalisés le cas échéant par une entreprise tierce. En cas d'inéligibilité partielle ou totale des travaux déclarés, l'entreprise sera sanctionnée d'une amende d'un montant égal à 10% du montant des travaux non justifié.

Isolation thermique performante des toitures

Coût total éligible revenant au logement incluant les éventuels travaux induits associés * = _____ € TTC

(A remplir par le syndic si les travaux sont réalisés pour le compte de la copropriété)

A remplir par l'entreprise, uniquement si les travaux sont réalisés pour le compte de la copropriété.

Coût total éligible des travaux prévus pour l'ensemble de la copropriété, en incluant les éventuels travaux induits associés * = _____ en € TTC

Pour information, critères techniques associés * :

<input type="checkbox"/> Isolation en plancher de combles perdus	R _{additionnelle} = (m ² .K)/W	≥ 7
<input type="checkbox"/> Isolation en rampants de toiture et plafonds de combles	R _{additionnelle} = (m ² .K)/W	≥ 6
<input type="checkbox"/> Isolation de toiture terrasse	R _{additionnelle} = (m ² .K)/W	≥ 4,5

Nom du signataire : _____

Nom de l'entreprise : _____

N° SIRET : _____

Fait à _____ le _____ Nombre de devis joints :

Signature _____ Tampon _____

Isolation thermique performante d'au moins la moitié de la surface des murs donnant sur l'extérieur

Coût total éligible revenant au logement incluant les éventuels travaux induits et travaux additionnels associés *
 = _____ € TTC

(A remplir par le syndic si les travaux sont réalisés pour le compte de la copropriété)

A remplir par l'entreprise, uniquement si les travaux sont réalisés pour le compte de la copropriété.

Coût total éligible des travaux prévus pour l'ensemble de la copropriété, en incluant les éventuels travaux induits et travaux additionnels associés *
 = _____ en € TTC

Pour information, critères techniques associés * :

<input type="checkbox"/> Isolation des murs	R _{additionnelle} = (m ² .K)/W	≥ 3,7
---	--	-------

Le cas échéant, travaux additionnels finançables associés à cette action :

Isolation des planchers bas sur sous-sol, vide sanitaire ou passage ouvert, vérifiant le critère technique suivant : R ≥ 3 m².K/W

Nom du signataire : _____

Nom de l'entreprise : _____

N° SIRET : _____

Fait à _____ le _____ Nombre de devis joints :

Signature _____ Tampon _____

Adresse de réalisation des travaux : _____

* Seuls la catégorie de travaux et le coût total éligible indiqués par l'entreprise font foi.

**CADRE B – Éligibilité des travaux d'économie d'énergie au prêt – « Formulaire type – Devis – 2018 »
À faire remplir aux professionnels par le bénéficiaire**

À remplir par les entreprises réalisant les travaux et le cas échéant par le syndic de copropriété pour le coût revenant au logement.

En signant le présent document, l'entreprise certifie sur l'honneur que les équipements, appareils, matériaux visés par la présente attestation respectent les critères d'éligibilité prévus par l'arrêté n° NOR DEVU0903668A. Le présent formulaire mentionne, pour mémoire, les principaux critères de performance requis. Il est donc indispensable que l'entreprise vérifie si les équipements, appareils, matériaux concernés répondent complètement aux exigences fixées dans l'arrêté précité.

L'entreprise certifie qu'elle remplit les critères de qualification exigés par le décret n° NOR ETL1411462D lui permettant de réaliser ces travaux. Elle certifie également que le coût total indiqué correspond aux travaux d'amélioration de la performance énergétique, aux éventuels travaux additionnels et travaux induits indissociablement liés éligibles à l'éco-PTZ réalisés le cas échéant par une entreprise tierce. En cas d'inéligibilité partielle ou totale des travaux déclarés, l'entreprise sera sanctionnée d'une amende d'un montant égal à 10% du montant des travaux non justifié.

Isolation thermique performante de la moitié au moins des parois vitrées

Coût total éligible revenant au logement incluant les éventuels travaux induits et travaux additionnels associés * =
_____ en € TTC

(A remplir par le syndic si les travaux sont réalisés pour le compte de la copropriété)

A remplir par l'entreprise, uniquement si les travaux sont réalisés pour le compte de la copropriété.

Coût total éligible des travaux prévus pour l'ensemble de la copropriété, en incluant les éventuels travaux induits et travaux additionnels associés * = _____ en € TTC

	Pour information, critères techniques associés * :	
<input type="checkbox"/> Remplacement de fenêtres ou de portes-fenêtres	Uw = W/(m².K)	≤ 1,3
	Et Sw =	≥ 0,3
<input type="checkbox"/> Remplacement de fenêtres en toiture	Uw = W/(m².K)	≤ 1,7
	Et Sw =	≥ 0,36
<input type="checkbox"/> Pose ou remplacement d'une seconde fenêtre à double vitrage renforcé devant une fenêtre existante (doubles fenêtres)	Uw = W/(m².K)	≤ 1,5
	Et Sw =	≥ 0,36
<input type="checkbox"/> Pose de vitrages à faible émissivité	Uw = W/(m².K)	≤ 1,8
	Et Sw =	≥ 0,32
<input type="checkbox"/> Pose de vitrages à faible émissivité	Ug = W/(m².K)	< 1,1

Le cas échéant, travaux additionnels finançables associés à cette action :

Pose de portes d'entrée donnant sur l'extérieur vérifiant le critère technique suivant : $U_d \leq 1,7 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$

Pose de volets isolants vérifiant le critère technique suivant : $R > 0,22 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$

Nom du signataire : _____

Nom de l'entreprise : _____

N° SIRET : _____

Fait à _____ le _____

Nombre de devis joints : _____

Signature _____ Tampon _____

Adresse de réalisation des travaux : _____

* Seuls la catégorie de travaux et le coût total éligible indiqués par l'entreprise font foi.

**CADRE B – Éligibilité des travaux d'économie d'énergie au prêt – « Formulaire type – Devis – 2018 »
À faire remplir aux professionnels par le bénéficiaire**

À remplir par les entreprises réalisant les travaux et le cas échéant par le syndic de copropriété pour le coût revenant au logement.

En signant le présent document, l'entreprise certifie sur l'honneur que les équipements, appareils, matériaux visés par la présente attestation respectent les critères d'éligibilité prévus par l'arrêté n° NOR DEVU0903668A. Le présent formulaire mentionne, pour mémoire, les principaux critères de performance requis. Il est donc indispensable que l'entreprise vérifie si les équipements, appareils, matériaux concernés répondent complètement aux exigences fixées dans l'arrêté précité.

L'entreprise certifie qu'elle remplit les critères de qualification exigés par le décret n° NOR ETL1411462D lui permettant de réaliser ces travaux. Elle certifie également que le coût total indiqué correspond aux travaux d'amélioration de la performance énergétique, aux éventuels travaux additionnels et travaux induits indissociablement liés éligibles à l'éco-PTZ réalisés le cas échéant par une entreprise tierce. En cas d'inéligibilité partielle ou totale des travaux déclarés, l'entreprise sera sanctionnée d'une amende d'un montant égal à 10% du montant des travaux non justifié.

Systèmes de chauffage, le cas échéant associés à des systèmes de ventilation économiques et performants, ou de production d'eau chaude sanitaire performants

Coût total éligible revenant au logement incluant les éventuels travaux induits et travaux additionnels associés *
= _____ en € TTC

(A remplir par le syndic si les travaux sont réalisés pour le compte de la copropriété)

A remplir par l'entreprise, uniquement si les travaux sont réalisés pour le compte de la copropriété.

Coût total éligible des travaux prévus pour l'ensemble de la copropriété, en incluant les éventuels travaux induits et travaux additionnels associés *
= _____ en € TTC

Pour information, critères techniques associés * :

<input type="checkbox"/> Pose d'une chaudière haute performance énergétique, à l'exception de celle utilisant le fioul comme source d'énergie, avec programmeur de chauffage	Si puissance ≤ 70kW, Efficacité énergétique saisonnière (Etas) (%) = ...	≥ 90
	Si puissance > 70kW, Efficacité utile (%) = ...	≥ 87 mesurée à 100% de la puissance thermique nominale et ≥ 95,5 mesurée à 30% de la puissance thermique nominale
<input type="checkbox"/> Pose d'une chaudière très haute performance énergétique utilisant le fioul comme source d'énergie, entre le 1 ^{er} janvier et le 30 juin 2018, avec programmeur de chauffage	Si puissance ≤ 70kW, Efficacité énergétique saisonnière (Etas) (%) = ...	≥ 91
	Si puissance > 70kW, Efficacité utile (%) = ...	≥ 88 mesurée à 100% de la puissance thermique nominale et ≥ 96,5 mesurée à 30% de la puissance thermique nominale
<input type="checkbox"/> Ou bien pose d'une chaudière micro-cogénération gaz de puissance de production électrique ≤ 3 kV-ampères avec programmeur de chauffage		
<input type="checkbox"/> Ou bien pose d'une pompe à chaleur, pour le chauffage ou le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire, de type air/eau avec programmeur de chauffage	Efficacité énergétique saisonnière (%) = ...	≥ 126 si basse température
<input type="checkbox"/> Ou bien pose d'une pompe à chaleur, pour le chauffage ou le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire, de type géothermiques eau/eau, sol/eau et sol/sol, avec programmeur de chauffage	Efficacité énergétique saisonnière (%) = ...	≥ 111 si moyenne et haute température

Ou bien pose d'équipements de raccordement, ou au titre des droits et frais de raccordement, à un réseau de chaleur

Le cas échéant, travaux additionnels finançables associés à cette action :

- Travaux de calorifugeage de l'installation de production ou de distribution de chauffage ou d'eau chaude sanitaire de classe ≥ à 3
- Appareils de régulation et de programmation du chauffage
- Équipements d'individualisation des frais de chauffage ou d'eau chaude sanitaire

Nom du signataire : _____

Nom de l'entreprise : _____

N° SIRET : _____

Fait à _____ le _____

Nombre de devis joints : _____

Signature _____ Tampon _____

Adresse de réalisation des travaux : _____

* Seuls la catégorie de travaux et le coût total éligible indiqués par l'entreprise font foi.

**CADRE B – Éligibilité des travaux d'économie d'énergie au prêt – « Formulaire type – Devis – 2018 »
À faire remplir aux professionnels par le bénéficiaire**

À remplir par les entreprises réalisant les travaux et le cas échéant par le syndic de copropriété pour le coût revenant au logement.

En signant le présent document, l'entreprise certifie sur l'honneur que les équipements, appareils, matériaux visés par la présente attestation respectent les critères d'éligibilité prévus par l'arrêté n° NOR DEVJ0903668A. Le présent formulaire mentionne, pour mémoire, les principaux critères de performance requis. Il est donc indispensable que l'entreprise vérifie si les équipements, appareils, matériaux concernés répondent complètement aux exigences fixées dans l'arrêté précité.

L'entreprise certifie qu'elle remplit les critères de qualification exigés par le décret n° NOR ETL1411462D lui permettant de réaliser ces travaux. Elle certifie également que le coût total indiqué correspond aux travaux d'amélioration de la performance énergétique, aux éventuels travaux additionnels et travaux induits indissociablement liés éligibles à l'éco-PTZ réalisés le cas échéant par une entreprise tierce. En cas d'inéligibilité partielle ou totale des travaux déclarés, l'entreprise sera sanctionnée d'une amende d'un montant égal à 10% du montant des travaux non justifié.

Équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable

Coût total éligible revenant au logement incluant les éventuels travaux induits et travaux additionnels associés *
= _____ en € TTC

(A remplir par le syndic si les travaux sont réalisés pour le compte de la copropriété)

A remplir par l'entreprise, uniquement si les travaux sont réalisés pour le compte de la copropriété.

Coût total éligible des travaux prévus pour l'ensemble de la copropriété, en incluant les éventuels travaux induits et travaux additionnels associés *
= _____ en € TTC

Pour information, critères techniques associés * :

Pose d'une chaudière bois respectant les seuils de rendement énergétique et d'émissions de polluants de la classe 5 de la norme NF EN 303.5 et de puissance < 300 kW avec programmateur de chauffage

<input type="checkbox"/> Ou bien pose d'un système de chauffage par poêles bois, foyers fermés, inserts de cheminées intérieures ou cuisinières utilisées comme mode de chauffage	Rendement η = %	≥ 70
	et Taux d'émission de CO = %	$\leq 0,3$
	et Indice de performance environnementale I = %	≤ 1
	et Emission de particules PM = (mg/Nm ³)	≤ 90

Ou bien pose d'équipements de chauffage fonctionnant à l'énergie hydraulique

<input type="checkbox"/> Ou bien pose d'équipements de chauffage fonctionnant à l'énergie solaire, avec capteurs certifiés CSTBat ou SolarKeymark ou équivalent	Efficacité énergétique saisonnière (%) =	≥ 90
---	--	-----------

Le cas échéant, travaux additionnels finançables associés à cette action :

- Travaux de calorifugeage de l'installation de production ou de distribution de chauffage de classe \geq à 3
- Appareils de régulation et de programmation du chauffage
- Équipements d'individualisation des frais de chauffage ou d'eau chaude sanitaire

Nom du signataire : _____

Nom de l'entreprise : _____

N° SIRET : _____

Fait à _____ le _____

Nombre de devis joints :

Signature

Tampon

Adresse de réalisation des travaux :

* Seuls la catégorie de travaux et le coût total éligible indiqués par l'entreprise font foi.

CADRE B – Éligibilité des travaux d'économie d'énergie au prêt – « Formulaire type – Devis – 2018 »
À faire remplir aux professionnels par le bénéficiaire

À remplir par les entreprises réalisant les travaux et le cas échéant par le syndic de copropriété pour le coût revenant au logement.
En signant le présent document, l'entreprise certifie sur l'honneur que les équipements, appareils, matériaux visés par la présente attestation respectent les critères d'éligibilité prévus par l'arrêté n° NOR DEVJ0903668A. Le présent formulaire mentionne, pour mémoire, les principaux critères de performance requis. Il est donc indispensable que l'entreprise vérifie si les équipements, appareils, matériaux concernés répondent complètement aux exigences fixées dans l'arrêté précité.

L'entreprise certifie qu'elle remplit les critères de qualification exigés par le décret n° NOR ETL1411462D lui permettant de réaliser ces travaux. Elle certifie également que le coût total indiqué correspond aux travaux d'amélioration de la performance énergétique, aux éventuels travaux additionnels et travaux induits indissociablement liés éligibles à l'éco-PTZ réalisés le cas échéant par une entreprise tierce. En cas d'inéligibilité partielle ou totale des travaux déclarés, l'entreprise sera sanctionnée d'une amende d'un montant égal à 10% du montant des travaux non justifié.

Équipements de production d'eau chaude utilisant une source d'énergie renouvelable

Coût total éligible revenant au logement incluant les éventuels travaux induits et travaux additionnels associés *
 = _____ en € TTC

(A remplir par le syndic si les travaux sont réalisés pour le compte de la copropriété)

A remplir par l'entreprise, uniquement si les travaux sont réalisés pour le compte de la copropriété.

Coût total éligible des travaux prévus pour l'ensemble de la copropriété, en incluant les éventuels travaux induits et travaux additionnels associés *
 = _____ en € TTC

		Pour information, critères techniques associés * :	
<input type="checkbox"/> Installation d'un système de production d'eau chaude sanitaire pouvant être associé à un système de production de chauffage solaire avec capteurs certifiés CSTBat ou SolarKeymark ou équivalent	Equipements pour la fourniture d'eau chaude sanitaire seule ou associés à la production de chauffage (ex : chauffe-eau electrosolaire, chauffe-eau solaire optimisé gaz, etc).	Efficacité énergétique pour le chauffage de l'eau (%) =	≥ 65 si profil de soutirage M ≥ 75 si profil de soutirage L ≥ 80 si profil de soutirage XL ≥ 85 si profil de soutirage XXL
	Dispositif solaire mis séparément sur le marché de type capteur solaire, ballon d'eau chaude solaire, boucle de captage, système tout solaire	Dans le cas d'une production de chauffage associée, doit également être vérifiée une efficacité énergétique saisonnière (%) = Productivité de surface d'entrée du capteur ¹ (W/m ²) = ... Le cas échéant pour un ballon d'eau chaude ≤ à 2000 litres, le coefficient S de pertes statiques du ballon d'eau chaude (W) =...	≥ 90 ≥ 600 si capteur solaire thermique à circulation de liquide ≥ 500 si capteur solaire thermique à air ≥ 500 si capteur solaire hybride thermique et électrique à circulation de liquide ≥ 250 si capteur solaire hybride thermique et électrique à air
<input type="checkbox"/> Ou bien pose d'une pompe à chaleur dédiée à la production d'eau chaude sanitaire ²	Efficacité énergétique (%) =	≥ 95 si profil de soutirage M	
	Efficacité énergétique (%) =	≥ 100 si profil de soutirage L	
	Efficacité énergétique (%) =	≥ 110 si profil de soutirage XL	
<input type="checkbox"/> Ou bien pose d'équipements de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant à l'énergie hydraulique			
Les cas échéants, travaux additionnels finançables associés à cette action :			
<input type="checkbox"/> Travaux de calorifugeage de l'installation de production ou de distribution de chauffage ou d'eau chaude sanitaire de classe ≥ à 3			
<input type="checkbox"/> Appareils de régulation et de programmation du chauffage			
<input type="checkbox"/> Equipements d'individualisation des frais de chauffage ou d'eau chaude sanitaire			
Nom du signataire : _____			
Nom de l'entreprise : _____			
N° SIRET : _____			
Fait à _____ le _____		Nombre de devis joints :	
Signature		Tampon	

Adresse de réalisation des travaux :

* Seuls la catégorie de travaux et le coût total éligible indiqués par l'entreprise font foi.

¹ Calculé avec un rayonnement G de 1000W/m²

² Également dénommée "chauffe-eau thermodynamique".



Procès-verbal de réception

Je soussigné (Maître de l'ouvrage), après avoir procédé à la visite des travaux exécutés par (Entrepreneur) au titre du marché en date du (Date) relatif à (Indiquer la nature et la localisation des travaux),

* *Si l'entrepreneur est présent, indiquer :*
en présence (de l'entrepreneur ou de son représentant)

* *Si l'entrepreneur n'est pas présent, indiquer :*
en l'absence de l'entrepreneur, dûment convoqué par lettre recommandée avec avis de réception en date du (date)

➡ *Si le maître d'œuvre est présent, ajouter :*
en présence du maître d'œuvre

déclare que :

* *Si la réception est prononcée sans réserves, indiquer :*
la réception est prononcée sans réserves, avec effet à la date du (date).

* *Si la réception est prononcée avec réserves, indiquer :*
la réception est prononcée, avec effet à la date du (date), assortie des réserves mentionnées dans l'état des réserves ci-annexé.

Fait à (lieu), le (date)

en (nombre) exemplaires

Obs :
prévoir autant d'exemplaires que de parties à la réception



ADIL DE L'ISERE - 2 boulevard Maréchal Joffre 38000 GRENOBLE – 04 76 53 37 30

Réaliser des travaux dans son logement : mode d'emploi – Décembre 2018

État des réserves pour la réception des travaux

La réception est prononcée avec les réserves suivantes :

Nature des réserves
..... (à compléter)

Travaux à exécuter
..... (à compléter)

L'entrepreneur et le maître de l'ouvrage conviennent que les travaux nécessités par les réserves ci-dessus seront exécutés dans un délai global de (à compléter) à compter de ce jour.

Fait à (lieu), le (date)

L'entrepreneur
Signature

Le maître de l'ouvrage

Signature



ADIL DE L'ISERE - 2 boulevard Maréchal Joffre 38000 GRENOBLE – 04 76 53 37 30

Réaliser des travaux dans son logement : mode d'emploi – Décembre 2018

Constat de levée des réserves pour la réception des travaux
(avec réserves)

Vu le procès-verbal de réception en date du (Date) concernant les travaux de (à compléter) exécutés par (Entrepreneur) pour (Maître de l'ouvrage) ;

Vu l'état des réserves annexé audit procès-verbal et l'accord conclu entre les deux parties soussignées sur le délai dans lequel devaient être exécutés les travaux de réparation ;

Vu les réserves formulées depuis la réception ;

Le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur, ci-dessus désignés, constatent qu'il a été valablement remédié aux malfaçons, omissions et imperfections concernées.

Fait à (Lieu), le (Date)

L'entrepreneur
Signature

Le maître de l'ouvrage
Signature



ADIL DE L'ISERE - 2 boulevard Maréchal Joffre 38000 GRENOBLE – 04 76 53 37 30

Réaliser des travaux dans son logement : mode d'emploi – Décembre 2018