

ARRET DE CHANTIER

ASPECTS PRATIQUES

Propos liminaires

Les mathématiciens ont développé une théorie connue sous le nom de la théorie du chaos. La théorie du chaos concerne les processus d'une grande complexité pouvant résulter d'un système simple possédant un petit nombre de degrés de liberté. La théorie du chaos est utilisée ou utilisable dans nombre de domaines tels que la météorologie, l'économie, la sociologie, etc.

Sur le plan mathématique un chantier est – et doit rester – un système simple : tout y est prévu et tout est prévisible. Un chantier est prévu, programmé, pour avancer selon un séquençement, un rythme et un ordonnancement très précis. C'est le respect de ces principes qui aboutit à une réception/livraison à bonne date, dans de bonnes conditions et dans le respect du budget. Les services « méthodes » dans les entreprises de construction ont pour mission de définir cette dynamique.

Il existe bien sûr des marges de manœuvres et les chantiers absorbent des couacs prévisibles tels que les intempéries ou quelques retards de livraison. Les chantiers savent faire preuve d'un certain degré de souplesse.

Un arrêt de chantier en revanche constitue une catastrophe, toujours dans le sens mathématique du terme. Un arrêt de chantier non prévu – car s'il est prévu ce n'est qu'une partie de l'exécution du chantier – peut avoir de très nombreuses causes mais ses effets restent toujours imprévisibles.

Quand un arrêt de chantier se profile de très nombreuses décisions doivent être prises à temps et à bon escient, sauf que nous ne sommes pas dans un modèle mathématique ni dans une simulation. Le chantier n'est pas un système isolé dans lequel les décisions sont prises par la direction de chantier en pure logique, froidement. Il y a un client, des salariés, des sous-traitants, des fournisseurs, du matériel, des équipements, et pourvu que l'arrêt soit dû à un accident ou à la découverte d'une pollution, il faudra compter avec les syndicats, la municipalité, les voisins, la presse locale, etc.

Un arrêt de chantier en tant que tel, est un accident industriel.

À tout cela s'ajoute, 9 fois sur 10, ce que j'appelle le « syndrome déluge ». En effet, à part Noé, en voyant tomber la pluie, personne ne pensait que la Terre entière serait noyée sous l'eau ! Lorsque les peuples virent tomber les premières gouttes, même au bout de deux ou

trois jours de pluie, ils ont dû tous penser que ça aller bientôt s'arrêter et qu'il faudrait certes réparer quelques dégâts mais pas plus ! ils n'ont certainement pas arrêté leur activité et leur train-train quotidien !

L'arrêt de chantier est tout à fait pareil : quand l'incident arrive, personne n'en connaît la durée et tout le monde pense que tout va repartir assez rapidement.....

Je veux dire par là que quelle que soit la cause de l'arrêt de chantier, il existe une très grande inertie entre le moment où la cause de l'arrêt se manifeste et le moment où la véritable décision d'arrêt est mise en œuvre.

I –L'arrêt de chantier

Dans ce qui suit je n'ai pas pris en compte les arrêts qui ne sont que provisoires et classiques, tels que les intempéries peuvent en provoquer. Je n'ai pas non plus envisagé les arrêts dus à des incidents qui maintiennent le chantier en activité tels que les découvertes de réseaux ou autres pour lesquels l'ensemble des moyens restent mobilisé ; idem pour la gestion des troubles anormaux de voisinage qui peuvent aboutir à des micro-arrêts. Enfin, je ne tiens pas compte non plus des arrêts contractuellement prévus.

Pour faire très simple il existe deux sources principales d'arrêt de chantier : soit l'arrêt est décidé par l'une des deux parties contractantes, soit elle s'est imposée aux parties. Dans l'une ou l'autre des situations, chacun tentera de ne pas encourir la responsabilité de l'initiative de l'arrêt de chantier en accusant l'autre d'être par son comportement ou par ses négligences, responsable de la situation ayant mené à l'arrêt des travaux.

Il convient également de distinguer entre un arrêt que les parties savent définitif (exemple : résiliation du marché ou annulation définitive du permis de construire) et un arrêt provisoire ou pensé comme tel. Les manières d'agir ne seront pas du tout les mêmes.

Le CCAG travaux marchés publics prévoit la possibilité pour le Maître d'ouvrage de suspendre unilatéralement la réalisation des travaux. Il est précisé dans ce cas qu'il convient de procéder à des constats contradictoires pour préserver les droits de chacun. C'est un peu court comme vision - mais c'est déjà ça -car un arrêt de chantier ne consiste pas uniquement en des parties d'ouvrage partiellement réalisées.

Je remarquerai que la norme AFNOR P03-001 ne prévoit rien de tel. Le Maître d'ouvrage privé n'est pas censé demander à l'entrepreneur d'arrêter ou suspendre son marché et son chantier. Il est vrai que mon expérience au CCIRA m'a amené à constater à de nombreuses reprises que des marchés de travaux publics pouvaient subir des interruptions qu'un marché privé ne pourrait supporter. Mais là n'est pas notre propos ...

Je dois préciser qu'il me semble que l'arrêt total d'un chantier est un événement heureusement assez exceptionnel car l'ensemble des parties prenantes tente tout ce qui est possible pour éviter cet arrêt.

Mais l'arrêt de chantier « catastrophe mathématique », n'est jamais prévu. Certes les entreprises prévoient d'habitude une poche financière de 1 à 2% destinée à couvrir « les aléas » mais qui a pour objet 1) de ne pas être dépensé et 2) de venir compenser des dépenses imprévues : remplacement d'un sous-traitant ou d'un fournisseur défaillant ou aléa technique imprévu mais gérable.

Aux causes classiques on peut ajouter :

- Intrusions de tiers avec *sit-in* et blocages ;
- La découverte de réseaux non indiqués (cf. le formulaire Cerfa n°14767*1 qui a pour objet de constater contradictoirement un arrêt des travaux du fait de la découverte notamment de réseaux mal identifiés) ;
- Les découvertes archéologiques ;

Que doit-on arrêter en pratique quand on arrête un chantier ?

Comme je vous le disais tant le CCAG (article 12) que la norme AFNOR (article 22.4.1) prévoient que des constats contradictoires « *des travaux réalisés* » doivent être établis. Article 12 « *Les constatations contradictoires faites pour la sauvegarde des droits éventuels de l'une ou de l'autre des parties ne préjugent pas l'existence de ces droits ; elles ne peuvent porter sur l'appréciation de responsabilités* ».

Mais un chantier ce ne sont pas que des travaux. Ce sont

- des équipements lourds (des grues, des cantonnements),
- du personnel affecté (encadrement, maîtrise et compagnons),
- des travaux et ouvrages déjà réalisés au moment de l'arrêt.

En partant du principe qu'en moyenne 60% des travaux sur un chantier sont confiés à des sous-traitants, on peut donc recommencer la même liste que ci-dessus – hors équipements lourds à la charge du gros œuvre – pour chaque sous-traitant.

Un chantier c'est également un être dynamique. De très nombreux contrats sont exécutés ou sont à venir au fur et à mesure de l'avancement des travaux : location de matériel, abonnements aux fluides et énergies et réseaux, contrats de prestations (nettoyage, gardiennage,...), fourniture (bureaux, EPI, échafaudages, eau, etc.), des contrats avec des sous-traitants qui doivent intervenir suivant un planning prédéfini, des contrats avec des fournisseurs (acier, béton, préfabriqués, huisseries, façades...), etc.

L'arrêt de travaux signifie donc également l'arrêt des engagements contractuels, avec toutes ses conséquences contractuelles et financières.

Les constats matériels

Dans ce qui suit, je pars du principe qu'il s'agit de la réalisation d'un immeuble à peu près classique (logements par exemple) et que le chantier est géré en Entreprise générale. Les

principes seraient *mutatis mutandis* applicables à un chantier géré en corps d'états séparés, avec quelques nuances...

De même, je prends l'hypothèse d'un arrêt de chantier pour lequel l'entreprise et le MO savent que la reprise ne sera pas immédiate, qu'il est nécessaire de « suspendre » la marche du chantier pour un temps long.

Bien entendu, il faudra évidemment s'adapter à chaque cas, puisque les effets ne sont pas les mêmes selon l'état d'avancement du chantier. Pour illustrer facilement mon propos je vous demande d'imaginer trois situations : un arrêt de chantier en phase terrassements ; le même arrêt en phase Gros Œuvre ; et enfin un arrêt alors que le clos et couvert sont réalisés et que ce sont les corps d'état secondaires qui interviennent à l'intérieur de l'immeuble (plomberie, peinture, décoration...). Dans ces trois hypothèses, un arrêt des travaux n'a absolument pas les mêmes conséquences ni en termes de gravité, ni en termes de sécurité et ni enfin, en termes financiers.

Lorsque la décision d'arrêt semble se profiler, une cellule de crise plus ou moins formelle selon les chantiers et selon les Entreprises, est mise en place. Cette cellule de crise aura pour mission de dresser la liste des tâches à accomplir et à les planifier.

1. **La mise en sécurité** : En tout premier lieu, un chantier arrêté doit être mis en sécurité. La ou les grues mises en girouette et insusceptibles d'entrer en interférences avec des grues des chantiers voisins ; la signalisation a peut-être besoin d'être renforcée compte-tenu du fait que les intrus non invités susceptibles de se promener sur un chantier arrêté ne sont pas habitués à cet environnement. Malheureusement, la jurisprudence a tendance à prendre plutôt la défense de l'intrus que celle du propriétaire ou du gardien. Les réseaux doivent être coupés sauf ce qui est nécessaire pour la sécurité : courant faible, caméras, téléphonie notamment pour les ascenseurs. Si le chantier est arrêté en hors d'eau, clos et couvert achevés, il faut certainement maintenir un chauffage hors gel pour préserver la qualité des peintures, parquets, bois des portes, etc.
2. **Les constats** : si un chantier se trouve subitement à l'arrêt, le représentant de l'entreprise générale ou du Gros Œuvre se doit de faire constater au Maître d'ouvrage et donc au Maître d'œuvre qui est le « sachant » représentant le MO, la matérialité et l'état de tout ce qui a été réalisé et surtout en cours de réalisation. Si c'est l'Entreprise qui est fautive ou défailante, ou si c'est le Maître d'ouvrage qui a décidé de la suspension des travaux, il lui reviendra de prendre l'initiative de dresser les constats.

Il ne faut pas perdre de temps. On peut parfaitement imaginer que quelle que soit la cause de l'arrêt, *a priori* les relations entre le Maître d'ouvrage et l'Entreprise seront tendues. Or ces opérations de constat revêtent une importance particulière, puisqu'il faut préserver les comptes à venir ET se prémunir contre les futures recherches de

responsabilité de la part de l'entreprise ou des entreprises qui pourraient succéder à l'entreprise dont le marché aurait été résilié.

Ces opérations de constat doivent être réalisées de manière particulièrement minutieuse, étage par étage, mètre par mètre : il faut une photographie exacte de ce qui a été réalisé.

Le CCAG prévoit les conditions d'organisation des opérations de constats de contradictoire à l'initiative du MO et même le cas où l'Entreprise serait défaillante pour y participer. Article 12.4 : « *Si le titulaire refuse de signer ce constat ou ne le signe qu'avec réserves, il doit, dans les quinze jours qui suivent, préciser par écrit ses observations ou réserves au maître d'œuvre.*

Si le titulaire, dûment convoqué en temps utile, n'est pas présent ou représenté aux constatations, il est réputé accepter sans réserve le constat qui en résulte ».

À cet égard, il est fortement conseillé de faire appel à un huissier de justice en accompagnement des opérations de constat, surtout si l'une des Parties est réticente. Bien évidemment le constat dressé par l'huissier ne fait pas techniquement foi, mais permet de visualiser de manière irréfutable, l'état du chantier. Si les relations entre les Parties sont gouvernées par la bonne foi, la présence de l'huissier en accompagnement du maître d'œuvre peut suffire.

Et l'expert judiciaire ?

Mais on peut également s'interroger sur la nécessité ou non de faire appel à un expert judiciaire qui serait désigné dans le cadre d'une procédure de référé.

Pour faire des constats *stricto sensu*, nul besoin d'expert judiciaire. Dans un monde idéal, le Maître d'ouvrage assisté de son Maître d'œuvre et l'Entreprise dressent ensemble en toute bonne foi l'état contradictoire de l'existant.

Toutefois le monde idéal n'existe que très rarement et un arrêt de chantier se solde par une discussion sur les coûts supportés par l'Entreprise ou les entreprises du fait de cet arrêt et sur la responsabilité de l'arrêt. Le CCAG prévoit expressément qu'en cas de décision de suspension des travaux prise par le Maître d'ouvrage, l'Entreprise a droit à une indemnité d'attente. La norme AFNOR fait référence à l'article 1794 du code civil pour l'évaluation des droits de l'entreprise pour le cas où le Maître d'ouvrage déciderait de résilier unilatéralement le marché.

Car en effet, il y a des comptes à faire entre les Parties et l'Entreprise réclamera le coût d'attente, d'immobilisation de son matériel, sa perte d'industrie, etc. Et il y aura beaucoup de discussions pour déterminer ces coûts et pour éventuellement en définir l'imputabilité.

En conséquence, la présence d'avocats spécialisés en droit de la construction et d'un expert judiciaire maîtrisant les structures de coûts des entreprises, ne peut qu'être une bonne recommandation pour dénouer les situations complexes post-arrêts de chantier.

3. **Les approvisionnements** : Quoi qu'il en soit, non seulement il est nécessaire de constater les travaux arrêtés et déjà exécutés mais également les approvisionnements présents sur site : quantité, qualité, conditions de stockage doivent être mentionnées.

Ces mêmes constats doivent être faits en usines et ateliers tant pour les commandes de l'entreprise générale que pour ses sous-traitants. Tel sera le cas pour les préfabriqués non encore livrés, les charpentes métalliques ou en bois, les huisseries qui seraient réalisées sur mesure, les panneaux de façade, les cabines de douche sur mesure, etc.

Cette liste peut être très longue selon la nature de l'immeuble projeté et l'architecte de l'opération. Et tout à fait naturellement, ces approvisionnements et ces commandes ne seront pas de même nature et en même quantité selon l'état d'avancement du chantier. L'objectif final est de savoir précisément ce qui a été réalisé spécifiquement pour le chantier et non encore livré, ce qui peut être annulé et ce qui pourrait resservir ailleurs.

Attention aux durées de garantie

J'attire l'attention également sur la durée des garanties attachées aux éléments d'équipement déjà installés sur site. Juridiquement ces garanties ont une durée qui démarre à la réception de l'ouvrage. Toutefois, pour le cas où l'arrêt de chantier durerait trop longtemps, alors que les équipements sont livrés et installés, on peut s'interroger sur le maintien de ces garanties par les fournisseurs des équipements. Le mauvais état de conservation sur site peut également constituer un élément de discussion pour un déni de garantie.

4. **Le gardiennage** : Chantier arrêté signifie chantier déserté ! Il faut donc assurer le gardiennage. Si le marché de l'Entreprise générale ou du moins du gros œuvre n'est pas résilié, ce gardiennage lui incombe très souvent. Si le marché est résilié, il reviendra au Maître d'ouvrage d'assurer le gardiennage. Le gardiennage a pour objet d'éviter les intrusions pour vol de matériels : tout ce qui se trouve sur le chantier a une valeur de revente : câbles électriques, robinetteries, prises de courant et interrupteurs... Il faut également tout mettre en œuvre pour éviter les squats. Gardiennage signifie donc la mise en place de caméras et de radars mais également de maîtres-chiens qui font la ronde toute la journée 24 heures sur 24.

À ce sujet le CCAG précise : Article 48.1 « *L'entrepreneur qui conserve la garde du chantier a droit à être indemnisé des frais que lui impose cette garde et préjudice qu'il aura éventuellement subi du fait de l'ajournement.* »

Attention : cette notion de garde du chantier est assez ambiguë et très souvent il y a confusion dans l'esprit des Parties voire de leurs conseils, entre garde des ouvrages et gardiennage du chantier.

Le code civil précise que (Article 1788) : « *Si, dans le cas où l'ouvrier fournit la matière, la chose vient à périr, de quelque manière que ce soit, avant d'être livrée, la perte en est pour l'ouvrier, à moins que le maître ne fût en demeure de recevoir la chose* ».

Deux conséquences découlent de ce texte :

- a) Les entrepreneurs et sous-traitants restent tous responsables de la garde de leurs ouvrages même s'ils ont quitté le chantier. En cas d'avaries concernant leurs ouvrages, ils auront une action en responsabilité contre celui qui était chargé du gardiennage, mais ceci ne leur enlève pas leur responsabilité de garde ;
- b) Les entreprises ont tout à fait intérêt à demander que la garde de leurs ouvrages soit transférée au Maître d'ouvrage, qui de son côté à tout intérêt à la refuser ! Ce qui signifie que ce transfert de garde juridique doit se faire de manière raisonnable, selon que le marché de l'entreprise générale ou de l'entrepreneur chargé du gros œuvre est résilié ou non. Si tel est le cas, il est difficile de lui en laisser la garde puisque par définition il n'en assurerait pas le gardiennage non plus.

II – La reprise des travaux

La reprise des travaux ne peut se faire que sur décision explicite du Maître d'ouvrage notifiée par Ordre de service, et ce quelle que soit la nature publique ou privée du marché de travaux. Toutefois, une telle décision de reprise peut se heurter à une mauvaise volonté forte de l'entreprise générale ou des entreprises intervenant si aucun accord n'a été trouvé sur le sort des comptes entre les parties pour la période de l'arrêt des travaux.

La reprise des travaux nécessitera en tout état de cause de précisions sur la nouvelle date de fin contractuelle des travaux, sur l'application des pénalités, sur les éventuelles nouvelles mesures d'accompagnement : nouveaux sous-traitants à agréer, éventuellement nouvelles études d'exécution à réaliser si l'arrêt des travaux était motivé par un souci technique tel qu'annulation de permis, ou rencontre d'objets enterrés qu'il faut contourner, etc.

L'ensemble des modalités de reprise doit faire l'objet d'un avenant précis quitte à mettre pour plus tard, uniquement dans les marchés publics, la résolution des différends financiers.

III – Les comptes entre les parties

Bien entendu, il est difficile d'évoquer l'arrêt de chantier sans aborder, même très rapidement, l'aspect financier d'une telle situation. Car les constats matériels ne suffisent pas à cerner la totalité de la problématique « arrêt de chantier ».

Les entreprises qui sont engagées sur un chantier pour le projet immobilier du maître d'ouvrage ont réalisé des études d'exécution, mobilisé du personnel, planifier leur présence sur site si elles n'y sont pas déjà.

Quelques données à partager :

- Un chantier classique de construction d'un immeuble de logements représente environ une centaine de contrats (sous-traitants, fournisseurs, prestataires). L'arrêt ou la suspension du chantier entraîne ipso facto l'obligation pour l'Entreprise générale ou les différentes entreprises de suspendre l'ensemble des contrats qui se trouvent en aval du leur.
- Dans l'industrie du bâtiment, on peut estimer qu'environ 60% du CA d'un chantier est sous-traité et que les sous-traitants ont tous recours à au moins un autre sous-traitant. Ces engagements en chaîne doivent donc tous être suspendus ou résiliés selon les cas.
- En moyenne les frais fixes d'un chantier représente 10% du chiffre d'affaires (matériels, cantonnements, coffrages, grue, etc.) et l'encadrement 5%.
- Selon la taille des entreprises les frais généraux oscillent entre 12 et 18 % du montant du chiffre d'affaires.

On ne pourra pas évoquer l'exhaustivité des hypothèses d'arrêt des travaux : quels chantiers, à quel stade, sous quelle forme contractuelle, et surtout pour quel motif ? Mais quelle que soit l'hypothèse et quelle que soit la raison de l'arrêt, il faudra savoir combien coûtera cet arrêt.

En général, chacune des parties a tendance à rejeter la responsabilité de l'arrêt sur l'autre. L'exemple le plus courant d'ailleurs n'est pas tant l'arrêt définitif mais l'interruption momentanée. D'expérience, j'ai pu constater que l'interruption momentanée se produit plus fréquemment dans les marchés publics des collectivités traités en corps d'états séparés. Dans les cas d'interruption de chantier pour cause de retard d'un lot ou de remise en cause des études ou du projet par suite d'un changement politique ou l'expression de nouveaux besoins, etc. le débat qui ne peut être esquivé est celui du coût de l'arrêt (ou de l'interruption ou de la suspension), auquel se rajoute systématiquement la discussion sur la responsabilité de l'arrêt voire de la durée de l'arrêt.

Il serait donc bon de savoir très rapidement :

1. Combien de temps est prévu durer cet arrêt ?
2. Quels sont les coûts qu'on peut réduire ?

Il faut pouvoir poser ce débat sereinement et honnêtement dès que l'arrêt ou la suspension se profile. Or très souvent ce ne sera pas le cas, personne ne souhaitant assumer le coût de la décision d'arrêt.

Pour illustrer mon propos je dirais que si le chantier a une activité mensuelle d'1 M€ cela signifie qu'un arrêt d'un mois coûte environ 100 000 euros en frais fixes.

Les charges variables en revanche peuvent être réduites si on sait quelle sera la durée de l'arrêt. Si le chantier doit être arrêté 6 mois, l'entreprise générale prendra les dispositions pour affecter les compagnons sur d'autres sites, renégociera avec ses sous-traitants et fournisseurs des indemnités d'attente, réduira les dépenses de consommation du chantier.

En revanche, si l'entreprise ne connaît pas la durée et reste l'arme au pied en espérant chaque semaine reprendre la semaine d'après, toutes les dépenses continuent et le Maître d'ouvrage ne comprendra pas pourquoi il lui sera demandé de participer à des dépenses qui ne lui ont rien rapporté.

Reste en suspens la grande question de l'amortissement des frais généraux que je n'aborderai pas ici mais qui est une source d'incompréhension majeure dans les discussions entre Entreprises et Maîtres d'ouvrage à l'occasion des ajournements, suspension, ralentissements ou arrêts des chantiers. Encore une fois ce sont surtout les maîtres d'ouvrage publics qui ont le plus de difficultés à appréhender le concept du non-amortissement des frais généraux du fait de l'arrêt ou de la résiliation d'un marché, car cela ne correspond pas à leur propre mode de gestion. La présence d'experts avisés est fortement recommandée dans ces situations de discussion confinant au dialogue de sourds de bonne foi.

Les Parties doivent se parler avec honnêteté, même si c'est pour se dire qu'elles ne savent pas combien de temps durerait l'arrêt de chantier. La discussion transparente et honnête peut éviter bien des situations inextricables dans lesquelles se retrouvent les entreprises et Maîtres d'ouvrage des années après la fin des travaux pour solder des décomptes généraux non devenus définitifs.

Distinguer le technique et le financier

Pour aller plus vite et éviter la perte de temps dans la désignation judiciaire de l'expert, de plus en plus souvent les marchés de travaux prévoient la désignation d'un ou de plusieurs experts amiables pré-désignés à qui les Parties peuvent recourir dans des cas de litiges contractuellement déterminés. Cette pratique permet de gagner du temps mais personnellement je suis assez réservé vis-à-vis de la rédaction de certains de ces dispositifs contractuels qui transforment souvent les experts en arbitres *en dernier ressorts*.

Ces clauses sont très souvent rédigées par des conseils qui veulent trop bien faire mais qui de fait induisent chez les Parties des comportements tactiques alors que l'Expert doit rester le sachant qui permet aux Parties de réfléchir. Il faut aller vite et laisser le contentieux financier à plus tard.

CONCLUSION

Pour conclure je ne peux que remercier Madame APPIETTO de m'avoir donné l'occasion de me pencher sur un sujet plus épineux que ce qui peut paraître à première vue du fait de l'infini diversité des hypothèses dans lesquelles les parties peuvent se trouver.

Comme souvent ce qui semble facile vu de loin, devient d'une grande complexité quand on essaie d'en décortiquer les mécanismes et en ce qui concerne l'arrêt des travaux, on s'aperçoit que pour pouvoir en prévoir le processus il faut d'abord comprendre le déroulement régulier d'un chantier. L'arrêt de chantier est un accident industriel qu'il faut à tout prix éviter car on sait comment ça commence mais jamais comment ça se termine.

Mahbod HAGHIGHI