

## Retard de livraison de votre maison Que faire ?



De la **déclaration d'ouverture de chantier** à la **remise des clés**, tout n'est pas un long fleuve tranquille. Vous avez l'impression que votre **déla**

1. [Les retards contractuellement acceptables](#)
2. [Retard de la construction : que faire?](#)
3. [Les intempéries](#)

### #Les retards contractuellement acceptables

Arrêt ou retard sans dépassement des **délais de livraison**. Ce peut être une interruption momentanée, sans conséquence grave. Informez-vous directement auprès du constructeur ou de l'entrepreneur.

**Le constructeur doit tenir rigoureusement le délai convenu, en vertu de l'article 1134, alinéa 1er.**

Mais, dans le cas des contrats de construction, il y a le plus souvent une clause selon laquelle ne sera pas sanctionné le retard dû :

- 1- à des intempéries ayant rendu techniquement impossible l'engagement ou la poursuite normale des travaux.
- 2- à l'**obtention tardive d'une autorisation** administrative par le maître de l'ouvrage.
- 3- La **modification ou une extension de travaux** a pour conséquence la prorogation implicite de ce délai. Ne signez pas n'importe quoi pur autant. En effet, votre constructeur vous envoie un courrier récapitulatif de vos demandes venant en cours de construction accompagnées d'une phrase décrivant un allongement des délais. Il sera justifié pour une demande substantiel (carreler ou isoler un cellier, faire installer au terrassier une cuve de récupération des eaux de pluie) en revanche, la modification des poignées de porte ou le décalage de quelques centimètres d'une cloison nous semble injustifié.
- 4- Enfin, le défaut d'exécution dans le délai n'est pas un manquement contractuel s'il est justifié par le **non paiement des appels de fonds par le maître d'ouvrage** (Cour de cassation, 3e Chambre civ., 19 mars 1986).

**Conseil** : payez immédiatement les appels de fonds justifiés, après visite du chantier en compagnie du maître d'œuvre. Vous vous mettez ainsi dans une situation irréprochable.

### Retard de la Construction : que faire?

1- **Lorsque le chantier est arrêté durant une période anormalement longue**, plus de quatre semaines par exemple, interrogez votre constructeur sur ce qui se passe. Légalement, il ne peut justifier cet arrêt que pour cas de force majeure ou d'intempéries rendant le travail dangereux. Par conséquent, si la raison est injustifiée ou s'il ne répond pas, mettez-le en demeure par courrier recommandé avec AR de reprendre le chantier à une date précise que vous fixez.

2- **Avant d'entamer toutes démarches administratives** qui peuvent s'avérer assez longues et coûteuses, préférez une négociation à l'amiable. La plupart des artisans ou constructeurs sont de bonne foi et les aléas climatiques ou autres sont, pour le plus souvent, indépendants de leur volonté. Soyez fermes et conciliants !

Demandez-vous toujours pourquoi certains artisans ont 6 mois de carnet de commande devant eux et refusent du travail alors que d'autres peuvent se libérer du jour au lendemain... fournissent-ils le même niveau de qualité, ont-ils la même réputation, les mêmes garanties et certifications ? L'idéal étant de faire au maximum confiance à son constructeur et à son réseau de sous-traitants souvent historique.

Dans le cas où l'entrepreneur n'a pas repris les travaux dans le délai fixé : vous faites constater l'arrêt des travaux par **un huissier** (compter de 100 à 200euros).

3- **S'il n'y a pas d'amélioration, alertez également son garant**, c'est-à-dire l'organisme financier qui prend le relais de l'entrepreneur en cas de défaillance. Il pourra se retourner contre lui. Et n'oubliez pas d'exiger d'eux le versement des pénalités prévues, égales à 1/3000 e du coût de la construction par jour de retard lors de la livraison de la maison à la fin du chantier. S'ils refusent ? Déposez une injonction de payer auprès du tribunal d'instance.

4- Si, après ces démarches, le constructeur ou artisan ne réagit pas, l'organisme financier garant désignera **une autre entreprise pour terminer les travaux**.

5- Au cas où en cours d'exécution des travaux, le constructeur fait l'objet d'une procédure de **redressement judiciaire**, le garant peut mettre en demeure l'administration de se prononcer sur l'exécution du contrat.

6- **A défaut de réponse dans le délai d'un mois**, et sans que ce délai puisse être prorogé, le garant procède à l'exécution de ses obligations. Il y procède également dans le cas où, malgré sa réponse positive, l'administration ne poursuit pas l'exécution du contrat dans les quinze jours qui suivent sa réponse.

**A noter :**

L'article L 231-6 du code de la construction et de l'habitation garantit la date de livraison du chantier ainsi que le versement des indemnités de retard. La loi, via votre CCMI, vous garantit l'achèvement des travaux.

### Les intempéries ([accès carte de France des précipitations](#))

Est généralement considéré comme jour d'intempéries, soit le jour où les précipitations dépassent 4 heures durant les heures de travail (de 7 h 00 à 17 h 00), soit le jour où la température est inférieure à 1°C au matin, soit le jour de forte canicule. Mais les parties peuvent également définir dans le contrat de construction ce qu'elles entendent par jour d'intempéries.

Toutefois, si une entreprise de construction invoque les jours d'intempéries comme motif de retard, elles doit le faire en fonction des circonstances concrètes sur le chantier.

C'est ainsi qu'un jour recensé par un organisme officiel comme jour d'intempéries doit être comparé à la situation réelle du chantier : l'entreprise ne pourra par exemple pas invoquer une journée où la pluie s'est abattue plus de 4 heures si ce jour-là le gros œuvre et le toit étaient achevés et que les travaux qui devaient être réalisés concernaient les métiers d'intérieur pour lesquels la pluie n'a aucune influence. De même, l'entreprise de construction ne pourrait invoquer un jour considéré comme "d'intempéries" si elle est effectivement venue travailler sur le chantier.

Par contre, l'entreprise de construction pourra incontestablement invoquer comme jour d'intempéries, les jours où elle a placé ses ouvriers en "chômage-intempéries" en demandant l'intervention financière de l'administration du chômage (l'ONEM en Belgique).

#### Afin d'éviter au maximum tout problème de ce genre, nous recommandons de suivre les conseils suivants :

• **Tenue d'un journal des travaux**

Dans le contrat de construction, insérer une clause prévoyant la réalisation d'un journal des travaux via des réunions sur chantiers avec votre conducteur de travaux à une fréquence mensuelle ou bimensuelle. Dans celui-ci : les parties vont, de façon contradictoire, constater l'avancée des travaux et noter les jours de forte pluie, de gel et de forte canicule depuis la réunion précédente ainsi que constater les anomalies de construction et celles qui ont été corrigées.

• **Définition de "jours d'intempéries"**

Rien ne vous empêche de définir dans le contrat la station météorologique qui servira de référence et déterminer ce que sont les jours d'intempéries (lire plus haut).