

Organiser un chantier de rénovation ou de construction

De nombreux projets de rénovation de parcs sont en discussion. Afin de bien clarifier les éléments, il conviendra de constituer des pièces de dossier. Deux pièces sont obligatoires et nécessaires : les marchés et les plans.

Le marché et les plans

En fait, on va confier à un homme de l'art (architecte, maître d'œuvre) le projet de dessiner un ouvrage dans un délai et selon un estimatif économique (financier) défini (fourchette).

Dans ce schéma, les deux pièces fondamentales sont :

- le plan, coupe, sketching, vues, perspectives ;
- le marché des travaux comportant cinq éléments :
 - . contractant,
 - . objet des travaux,
 - . prix,
 - . délai d'exécution,
 - . mode de règlement.

Elles permettent de définir avec précision les limites juridiques.

En plus, deux pièces administratives vont définir et clarifier la situation :

- . un bon de commande qui confirme l'attribution des travaux,
- . un procès-verbal de réception de chantier qui va introduire la notion de garantie et libérer

administrativement l'ouvrage.

Quelques notions fondamentales sont indispensables car dans tous types d'ouvrages à réaliser, il faut définir et préciser les termes.

Le marché des travaux

Que doit-on trouver dans le marché des travaux ?

Cinq éléments obligatoires vous protègent juridiquement.

• *Le contractant*

Définit qui est désigné maître d'ouvrage et qui est désigné constructeur/réalisateur.

Le marché est conclu entre 2 parties clairement définies et chacune représentée par une personne physique.

• *L'objet des travaux*

Définir avec précision l'étendue des travaux à réaliser présents au marché :

- aménagement, lac, cheminement, drainage.
- arrosage.

• *Le prix*

Plusieurs éléments sont à respecter :

- les conditions d'établissement du prix : mois/date/année,
- le prix H.T. et taux de T.V.A.,
- la durée de validité de l'offre (90 jours, 120 jours),
- les conditions de réactualisation du prix au-delà des délais.

• *Les délais :*

Car ils sont une incidence directe sur l'exploitation :

- . date de début des travaux,
- . fin de cicatrisation,
- . date d'ouverture au jeu.

Mais il faut définir ce qui est comptabilisé dans les délais (installation, piquetage, remise en état...) et définir des intempéries et calcul des délais d'exécution.

Le mode de règlement des travaux

Comment les sommes seront libérées et calcul de montants convenus :

- . acompte,
- . paiement à l'avancement,
- . retenue de garantie.

Les conditions de règlement

- . virement ou autre avec date d'exécution (exemple

60 jours fin de mois le jour, mois, année).

. garantie éventuelle de bonne fin de paiement délivrée par la banque du maître d'ouvrage.

Ces éléments constituent donc le marché des travaux qui pourra être étoffé par divers paragraphes (conseillé pour bien clarifier).

- Maîtrise d'œuvre (qui, comment, coordination).
- Documents contractuels : définition.
- Étude d'exécution des ouvrages.
- Assurances (maître d'ouvrage qui doit souscrire une assurance Tous risques Chantier et entrepreneur – RC décennale).
- Garanties.
- Qualité : règle de l'art – fascicule 35 du Ministère de l'Équipement pour les travaux Espaces verts sportifs, fascicule terrassement, fascicule 70 pour l'arrosage avec les recommandations du Syndicat des entreprises d'arrosage.
- Contrôle et réception des travaux.

- **Contestations.**

Le marché des travaux est souvent considéré comme bon de commande et ordre de service de démarrage des travaux. Ceci doit être indiqué et réalisé en 3 exemplaires signés et datés.

En cas d'appel d'offre

Si les travaux font l'objet d'une procédure d'appel d'offre, il sera nécessaire de définir :

- . Le règlement de consultation des entreprises avec les conditions d'études, d'envoi et de réception des offres : l'objectif est une transparence totale avec une procédure identique pour toutes les entreprises.

- . Le cahier des clauses administratives particulières (CCAP) qui définit avec exactitude l'administration du chantier. C'est un élément de consultation.

- . Le cahier des clauses techniques particulières (CCTP), cahier des charges qui va définir comment construire et le mode de réalisation (règle de l'art).

- . Le détail du prix forfaitaire et global où chaque poste est défini en quantité et en prix unitaire avec un récapitulatif général.

Éléments techniques complémentaires :

Chaque entreprise dispose du même délai d'instruction des offres et de l'ensemble des documents (plan, coupe...) lui permettant d'établir un prix justifié.

Pour l'étude et la réception des offres, on pourra juger de la qualité selon des coefficients attribués :

- . niveau de qualification de l'entreprise,

- . niveau de prestation et historique,

- . diverses options et engagements.

Un marché peut être attribué au deuxième prix. Il s'agit de rémunérer les travaux à leur juste valeur, chacun répondant aux mêmes exigences. Ce n'est pas forcément le plus offrant qui est le plus intéressant.

Le maître d'œuvre demeure à la disposition des entreprises pour fournir les détails techniques et répondre aux questions techniques durant le délai d'instruction.

Lorsque les travaux sont attribués, une deuxième phase s'engage :

- . préparer le chantier,

- . affiner les détails,

- . mettre en place le chantier,

- . exécuter et contrôler les travaux en conformité avec les éléments définis,

- . réceptionner les travaux et mettre en place les garanties.

La notion d'ouvrage

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit vis-à-vis du maître d'ouvrage.

Ouvrage : qui est réalisé par la main de l'homme.

Nb : on ne pourra se référer qu'aux éléments de jurisprudence, au cas par cas.

Une clôture est un ouvrage. Lorsqu'il s'agit de travaux de rénovation, la notion d'ouvrage est encore plus délicate.

La réception de l'ouvrage

Article 1792-6 du code civil : la réception est l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve.

Elle est prononcée contra-dictoirement avec tous les intervenants.

C'est le point de départ des garanties légales.

Pour mémoire : l'entrepreneur est tenu de garantir le parfait achèvement de l'ouvrage pendant 1 an à compter de la réception. La garantie décennale s'applique ensuite et ne couvre que les vices cachés lors de la réception des travaux.

Les impropriétés à la destination de l'ouvrage

Elle doit affecter l'ouvrage dans son ensemble. Le juge va interpréter si les désordres sont de nature à rendre l'ouvrage impropre à sa destination et retenir au cas la responsabilité décennale de l'entrepreneur.

Le dommage doit porter atteinte aux caractéristiques essentielles de l'ouvrage.

Se pose aussi le problème de la limite de garantie décennale.

En résumé

Il conviendra :

- de réaliser des documents précis pour cadrer juridiquement les dossiers,
- d'assurer un suivi de chantier très régulier avec des mémos de chantier,
- de travailler avec des entreprises ayant un réel titre de qualification (Qualipaysage/Qualigolf).

Alain Dehaye