



La problématique de l'abandon de chantier et les moyens juridiques et judiciaires du justiciable.

Conseils pratiques publié le **31/08/2023**, vu **1524 fois**, Auteur : [Maître Johanna CHEMLA](#)

Il arrive très souvent dans les travaux de construction que la problématique de l'abandon de chantier par l'entreprise mandatée intervienne et met alors le maître d'ouvrage dans une situation des plus délicates.

Il arrive très souvent dans les travaux de construction que la problématique de l'abandon de chantier par l'entreprise mandatée intervienne et met alors le maître d'ouvrage dans une situation des plus délicates.

D'ailleurs, l'abandon de chantier par l'entrepreneur survient à un moment où les sommes fixées au contrat ont été en grande partie versées par le maître d'ouvrage à ce dernier.

L'abandon de chantier consiste ainsi dans l'interruption injustifiée des travaux anormalement rallongés.

L'entreprise a dépassé la date de livraison du bâti prévue dans le contrat ou le devis signé.

L'entreprise ne fournit pas de réels motifs pour expliquer l'interruption du chantier, tel qu'un « *cas de force majeure caractérisé par un événement extérieur imprévisible et irrésistible* » (ex. intempéries).

Pire, celle-ci ne donne plus de nouvelles.

Ainsi, il en résulte une inexécution du contrat par l'entreprise.

En fonction des éléments de votre affaire, il conviendra de refuser de procéder à la réception du chantier (acceptation de l'ouvrage avec ou sans réserve).

Tant que la réception du chantier n'a pas été prononcée, l'entreprise reste alors responsable des éventuelles malfaçons ou retouches à effectuer.

Toutefois, si les travaux se divisent en plusieurs lots différents, il est possible de les réceptionner chacun indépendamment.

Le cabinet CHEMLA AVOCAT vous présente les étapes juridiques et judiciaires à engager dans l'hypothèse de l'abandon de chantier par l'entreprise de travaux.

1. L'envoi d'une lettre de mise en demeure officielle par voie d'avocat

La première étape dans l'hypothèse d'un abandon de chantier est celle de la mise en place d'une lettre de mise en demeure à l'entrepreneur défaillant adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

En effet, avant de saisir le Tribunal, le juge appréciera les démarches amiables effectuées en vue d'un règlement amiable du litige.

Aux termes de la lettre de mise en demeure, il sera notamment rappelé à l'entreprise :

- la date contractuellement prévue de livraison ;
- l'injonction de reprendre les travaux sous 8 jours après la réception du courrier et d'achever les travaux dans un délai raisonnable ;
- la notification de la suspension des paiements prévus par le contrat jusqu'à la reprise des travaux (article 1219 du Code civil) ;
- Il sera également indiqué qu'« à défaut pour le débiteur de satisfaire à son obligation, le créancier sera en droit de rompre le contrat » ;
- Et le cas échéant, l'application d'éventuelles pénalités de retard si la date de livraison est déjà dépassée.

Dans la plupart des cas, le silence de l'entreprise est dû à des difficultés financières.

Si celle-ci se trouve en liquidation, il convient de s'adresser à l'administrateur judiciaire qui la représente.

Il est possible d'obtenir ses coordonnées auprès du greffe du Tribunal de Commerce du siège de l'entreprise.

Ce dernier dispose d'un délai d'un mois pour répondre.

La loi considère qu'en ne donnant pas suite à votre sollicitation, il refuse de fait de poursuivre le chantier.

Le cabinet CHEMLA AVOCAT propose à ses clients un accompagnement forfaitisé dans le cadre de la rédaction de la lettre de mise en demeure à l'entreprise défailante et le suivi de votre affaire.

2. La constatation par procès-verbal d'un commissaire de justice de l'abandon de chantier

Par ailleurs, il est également judicieux de prendre attache avec un commissaire de justice lequel pourra constater, par procès-verbal, l'abandon de chantier et les éventuelles malfaçons dans la construction.

Aux termes de ce procès-verbal, le commissaire de justice consigne les « non-façons » (travaux non terminés), signale l'absence d'ouvriers et recense le matériel abandonné sur place.

Il en détermine, en fonction de l'avancement du chantier, des paiements effectués et de votre situation de créancier ou de débiteur envers l'entrepreneur.

Il vous est ensuite loisible d'adresser à l'entrepreneur défailant la copie du procès-verbal par courrier recommandé avec accusé de réception.

Le cabinet CHEMLA AVOCAT accompagne ses clients tout du long de la procédure amiable dans les problématiques d'abandon de chantier.

3. La rupture du contrat

En l'absence de réponse à la lettre de mise en demeure dans le délai imparti pour l'entreprise de s'exécuter, vous avez la possibilité de :

- solliciter auprès du juge en référé d'ordonner à l'entreprise de finir les travaux sous astreinte. L'entreprise sera condamnée à vous verser une pénalité par jour de retard à compter de la notification de la décision à l'entreprise.
- notifier par lettre recommandée avec accusé de réception à l'entreprise défaillante la résolution du contrat. L'article 1226 du Code civil énonce que : « *Lorsque l'inexécution persiste, le créancier notifie au débiteur la résolution du contrat et les raisons qui la motivent* ».

Il convient de souligner que l'entrepreneur peut à tout moment saisir le juge pour contester cette résolution. Le maître d'ouvrage devra alors prouver la « gravité de l'inexécution ».

4. L'action en justice

a. L'action en responsabilité contractuelle à l'encontre de l'entreprise défaillante

Dans l'hypothèse d'une résolution du contrat notifiée à votre cocontractant, il convient alors de saisir le Tribunal d'une assignation afin d'engager la responsabilité contractuelle de l'entreprise.

Vous pourrez alors solliciter auprès du juge la réparation intégrale du préjudice subi et réclamer des dommages et intérêts.

Il conviendra de faire chiffrer les travaux de réparation par au moins une autre entreprise et les faire effectuer par cette dernière seulement si le constat d'huissier a été effectué au préalable.

Toutefois, il convient de souligner que cette procédure peut être longue et vous aurez alors avancé des frais avant que l'entreprise soit condamnée.

Par ailleurs, le Tribunal pourra solliciter l'organisation d'une mesure d'expertise judiciaire afin d'examiner les désordres et se prononcer sur les responsabilités.

b. L'assignation en référé expertise

Ainsi, il est souvent préférable d'assigner l'entreprise dans le cadre d'un référé expertise lequel consiste à solliciter du juge l'organisation d'une mesure d'expertise judiciaire.

Dans le cadre des opérations d'expertise, l'expert judiciaire désigné par le juge procède aux constatations et rend un rapport auprès de ce dernier.

Par ailleurs, celui-ci fixera la date de réception de votre chantier.

Par ailleurs, dans le cadre de cette procédure, l'assurance décennale de l'entrepreneur défaillant pourra être mise dans la cause et pourra ainsi prendre en charge les éventuelles condamnations.

Ensuite, une action au fond pourra être diligentée sur la base des conclusions rendues par l'expert judiciaire laquelle permet au juge de se prononcer sur la responsabilité notamment de l'entreprise défaillante et de condamner celle-ci aux demandes indemnitaires.

Par ailleurs, le remboursement des frais d'expertise et des frais d'avocat pourra également être sollicité auprès du juge.

Compte tenu de la technicité du droit de la construction, il est important de faire appel à un avocat spécialisé dans ce domaine afin d'être accompagné au mieux de vos intérêts et eu égard à la problématique de votre affaire.

Le cabinet CHEMLA AVOCAT est à votre écoute et vous assiste devant le Tribunal compétent dans les problématiques liées à l'abandon de chantier.

5. En tout état de cause, faire appel à votre protection juridique et à votre assurance dommages-ouvrage

Dès lors que vous en avez une, il est essentiel de faire appel à votre assistance protection juridique dans le cadre de votre assurance multirisque habitation.

Les assureurs pourront avancer une partie des frais d'avocat et d'expertise judiciaire.

Par ailleurs, il convient de souligner qu'il est obligatoire de contracter une assurance dommages-ouvrage garantissant la réparation d'un certain type de dommages qui affecteraient l'ouvrage construit.

Celle-ci doit être contractée par le maître d'ouvrage avant le début des travaux.

Celle-ci a vocation à préfinancer les travaux de réparation de désordres.

Elle prend effet à la réception du chantier, après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement, pour expirer 9 ans plus tard à la fin de la garantie décennale.

Il suffit de faire une déclaration de sinistre auprès de l'assurance dommage-ouvrage.

L'assureur nomme l'expert amené à constater et à mettre en cause ou non la responsabilité de l'entreprise du bâtiment.

Si la responsabilité de l'entreprise est avérée, l'assureur prend en charge les frais d'expertise et la remise en état.

Mieux, l'assureur se retourne ensuite directement contre le professionnel pour récupérer l'argent avancé.

6. La suspension des emprunts en cours

Dans l'hypothèse de la souscription d'un prêt pour financer les travaux, il est possible de solliciter auprès du juge la suspension de « l'exécution du contrat de prêt jusqu'à la solution du litige ». Le juge la prononce si l'affaire se retrouve devant les tribunaux.

Enfin, si vous avez rencontré un problème avec un artisan en tant que consommateur, vous pouvez le signaler sur www.signal.conso.gouv.fr, le site de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF).

Cabinet CHEMLA AVOCAT

79 rue d'Amsterdam - 75008 PARIS.

Tel : 06.27.91.86.11.