

Contentieux de la construction de la maison individuelle

Malfaçons – Retards – Responsabilité – Résolution des conflits

Benjamin Ingelaere



EDITIONS

LE MONITEUR

Sommaire

	Introduction générale.....	7
PARTIE 1	Cadre juridique de la construction d'une maison individuelle	21
CHAPITRE 1	Présentation	23
CHAPITRE 2	La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)	29
CHAPITRE 3	Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI)	55
CHAPITRE 4	Les retards de livraison	77
PARTIE 2	Les causes fréquentes de contentieux	103
CHAPITRE 5	Les contestations du permis de construire par les tiers	105
CHAPITRE 6	Le refus de permis de construire	127
CHAPITRE 7	Les modifications non autorisées	147
CHAPITRE 8	Problèmes financiers et non-paiement des prestataires	155
PARTIE 3	La résolution des conflits	159
CHAPITRE 9	La procédure amiable préalable	161
CHAPITRE 10	Les juridictions compétentes et les délais de prescription	173
CHAPITRE 11	Les principales actions en justice : référé, action en responsabilité, action en garantie	193
CHAPITRE 12	L'exécution des jugements et les voies de recours	217

PARTIE 4	Rappel et synthèse des éléments clés pour éviter et gérer les contentieux	233
	Conclusion.....	243
	Annexes	247
ANNEXE A1	Glossaire	249
ANNEXE A2	Liste des organismes utiles	261
	Index.....	267
	Table des matières.....	271

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI)

3.1 Présentation du CCMI

3.1.1 Définition du CCMI

Le **contrat de construction de maison individuelle (CCMI)** occupe une place majeure dans le paysage législatif français depuis la loi du 19 décembre 1990, complétée par le **Code de la construction et de l'habitation (CCH)**. Il est spécialement conçu pour encadrer la relation contractuelle entre un constructeur professionnel et un particulier (le maître d'ouvrage) qui souhaite faire construire une maison sur un terrain lui appartenant ou qu'il envisage d'acquérir simultanément.

3.1.1.1 Origines législatives et objectifs

Avant 1990, la construction de maisons individuelles était souvent soumise à des pratiques contractuelles très variables. Certains professionnels se présentaient comme « constructeurs », d'autres comme « entrepreneurs de travaux » ou « maîtres d'œuvre », sans cadre juridique clairement établi pour protéger le particulier. L'insécurité juridique régnait, avec des litiges fréquents portant sur les dépassements de prix, la qualité des travaux, le délai de livraison ou encore la garantie de livraison du chantier.

Pour pallier ces difficultés, le législateur a adopté la loi du 19 décembre 1990 afin de définir un contrat-type, offrant au maître d'ouvrage une solide protection en termes de prix, de délais et de qualité. Il s'agit de la véritable naissance du CCMI dans sa forme actuelle.

Le CCMI a pour objectifs :

- de protéger le consommateur : le cadre légal impose au constructeur des obligations strictes (garantie de livraison, garantie de remboursement éventuel, etc.) ;
- d'assurer la transparence : les clauses et mentions obligatoires clarifient le contenu du contrat et la répartition des responsabilités ;

– de garantir un prix ferme et définitif : le CCMI doit éviter les mauvaises surprises de dépassement de budget intempestif (sous réserve des options et avenants clairement négociés).

3.1.1.2 Ancrage dans le Code de la construction et de l'habitation

Le CCMI est régi par les articles L. 231-1 et suivants, ainsi que R. 231-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Ces dispositions précisent :

- les formes que doit revêtir le contrat (écrit, mentions obligatoires) ;
- les garanties imposées (garantie de livraison à prix et délai convenus, garantie de remboursement d'acompte si la construction ne débute pas, etc.) ;
- les obligations réciproques du constructeur et du maître d'ouvrage (paiement, coordination des travaux, etc.) ;
- les sanctions en cas de non-respect (nullité du contrat, sanctions pénales éventuelles pour les constructeurs en cas de clauses illicites, etc.).

3.1.1.3 Importance sur le marché de la maison individuelle

En France, la maison individuelle représente une part significative du marché immobilier. Parmi les permis de construire délivrés chaque année, une proportion importante correspond à des projets portés par des particuliers souhaitant accéder à la propriété avec un logement sur mesure. Le CCMI étant un contrat « clé en main » très sécurisé, il constitue un choix privilégié par de nombreux acquéreurs, qu'ils soient primo-accédants ou non.

3.1.2 Typologie : CCMI avec fourniture de plan/ CCMI sans fourniture de plan

La loi de 1990 distingue deux grandes catégories de CCMI, qui varient selon que le constructeur fournit ou non les plans de la maison :

3.1.2.1 CCMI avec fourniture de plan

Caractéristique principale

Le constructeur remet au maître d'ouvrage les plans de la future maison, qu'il a lui-même conçus ou fait concevoir par un architecte ou un bureau d'études.

Implications

Le constructeur prend en charge la conception (ou la co-conception) du projet et la construction proprement dite.

Le maître d'ouvrage valide ou modifie les plans proposés (dans la limite des ajustements possibles).

Les responsabilités du constructeur sont élargies, puisqu'il est à l'origine du projet architectural.

Garantie de livraison

Dans un CCMI avec plan, le constructeur doit obligatoirement souscrire une garantie de livraison à prix et délai convenus, protégeant le maître d'ouvrage contre la défaillance de l'entreprise.

3.1.2.2 CCMI sans fourniture de plan

Caractéristique principale

Dans ce cas de figure, le maître d'ouvrage dispose déjà de ses propres plans, généralement établis par un architecte ou un bureau d'études qu'il a lui-même mandaté.

Rôle du constructeur

Il se contente alors d'exécuter les travaux de construction sur la base des plans fournis par le maître d'ouvrage.

Il n'est pas tenu à la conception du projet, ce qui limite en partie sa responsabilité en matière de conception (mais non en matière de réalisation).

Garantie de livraison

Le constructeur est toujours tenu de fournir une garantie de livraison, même s'il n'a pas produit les plans, dès lors que le contrat signé entre dans le champ des articles L. 231-1 et suivants du CCH.

3.1.2.3 Choix entre les deux formes de CCMI

Le maître d'ouvrage peut hésiter entre ces deux formes en fonction de :

- **son budget** : l'élaboration des plans par un architecte indépendant peut générer un coût supplémentaire ;
- **son degré d'implication** : s'il souhaite un projet très personnalisé, il peut préférer mandater un architecte de son choix, puis recourir à un CCMI sans fourniture de plan ;
- **la clarté du projet** : s'il n'a pas d'idées précises sur la forme de la maison, un CCMI avec fourniture de plan peut être plus pratique (le constructeur s'occupant de tout).

Dans la pratique, le CCMI avec fourniture de plan est le plus souvent rencontré, car de nombreux constructeurs de maisons individuelles proposent des « catalogues » ou des modèles personnalisables à leurs clients.

3.1.3 Les acteurs impliqués

La construction d'une maison individuelle mobilise une multitude d'acteurs, parmi lesquels on peut distinguer :

3.1.3.1 Le maître d'ouvrage

Il s'agit de la personne physique ou morale (souvent un particulier) à l'initiative du projet de construction.

Il doit déterminer le budget, choisir le constructeur, valider les plans et suivre l'avancement des travaux.

Le maître d'ouvrage est contractuellement lié au constructeur, mais il n'a en principe pas à coordonner directement les artisans (ce rôle revient au constructeur dans le cadre du CCMI).

3.1.3.2 Le constructeur (entreprise, société, etc.)

Aux termes du CCH, il s'agit du professionnel qui s'engage envers le maître d'ouvrage à construire la maison, dans les délais et au prix convenus.

Ses missions sont les suivantes : conception (ou utilisation de plans) et réalisation de l'ouvrage, coordination des sous-traitants, respect des obligations légales (garantie de livraison, assurance dommages-ouvrage, etc.).

Le constructeur peut être une société de construction, un promoteur spécialisé dans la maison individuelle ou toute autre personne morale remplissant les conditions légales pour signer un CCMI.

3.1.3.3 Le maître d'œuvre

Dans certains CCMI, le constructeur agit lui-même comme maître d'œuvre, c'est-à-dire qu'il coordonne l'ensemble des travaux. Dans d'autres cas, il peut déléguer une partie de la maîtrise d'œuvre à un architecte ou à un bureau d'études.

Le maître d'œuvre a pour missions d'élaborer ou réviser des plans, la coordination technique, le contrôle du respect des normes et de la sécurité, la planification du chantier.

3.1.3.4 Les artisans et entreprises sous-traitantes

Sont concernées les activités suivantes : maçonnerie, charpente, couverture, plomberie, électricité, menuiseries, carrelage, etc.

Les artisans interviennent généralement en sous-traitance pour le compte du constructeur. Le maître d'ouvrage n'est pas directement engagé avec eux (sauf disposition contraire).

Les sous-traitants sont tenus de respecter les prescriptions du contrat principal et les normes en vigueur.

3.1.3.5 Les organismes de financement (banques, courtiers)

Leur mission est d'accorder un prêt immobilier au maître d'ouvrage, ou une ligne de crédit spécifique pour la construction.

Les banques vérifient souvent la solidité du contrat de construction (présence de la garantie de livraison, etc.) avant de débloquer les fonds.

3.1.3.6 Les assureurs

Assurance dommages-ouvrage : le maître d'ouvrage (ou le constructeur, selon les cas) doit y souscrire avant le début des travaux.

5.5.2.4 Les effets de la suspension

Si le juge des référés fait droit à la demande, le permis de construire est suspendu : le titulaire ne peut donc plus s'en prévaloir pour exécuter les travaux. Si le chantier avait déjà commencé, il doit s'arrêter immédiatement. Tout manquement à cette obligation expose le maître d'ouvrage à des sanctions pénales (infraction pour travaux sans autorisation) et à une éventuelle exécution forcée de la suspension.

L'ordonnance de référé-suspension n'est pas une annulation du permis. Elle est provisoire et vaut jusqu'au jugement au fond, c'est-à-dire jusqu'à ce que le tribunal administratif (ou la cour administrative d'appel, en cas d'appel) se prononce définitivement sur la légalité du permis. Si, au fond, le permis est jugé légal, la suspension est levée et le chantier peut reprendre. Si, au contraire, le permis est annulé, la suspension se prolonge jusqu'à la mise en conformité ou la démolition.

Le référé-suspension peut causer de lourdes pertes financières au maître d'ouvrage (indemnités dues aux entreprises, échéances bancaires, pénalités de retard, etc.). Par ailleurs, même si le tribunal finit par rejeter le recours au fond, le retard accumulé peut être très préjudiciable. Cette perspective incite nombre de maîtres d'ouvrage à sécuriser juridiquement leur permis et à anticiper d'éventuelles contestations.

5.5.2.5 Défenses possibles du maître d'ouvrage face au référé-suspension

Pour contrer une demande de référé-suspension, le titulaire du permis dispose de plusieurs arguments de défense :

Contester l'urgence

Il peut démontrer que le maintien du chantier ne crée pas de préjudice grave et irréversible pour le requérant. Par exemple, si les travaux ne font qu'entraîner une gêne ponctuelle, ou si aucune atteinte substantielle à l'environnement n'est caractérisée, l'urgence risque de ne pas être reconnue. Il pourra également faire valoir que la suspension engendrerait un préjudice disproportionné pour l'opération (coûts financiers, mise en péril d'emplois, etc.).

Contester le doute sérieux

Le maître d'ouvrage s'efforce de prouver que le permis est manifestement conforme aux règles d'urbanisme, qu'il n'existe aucune erreur manifeste d'appréciation et que la procédure a été scrupuleusement respectée (affichage, consultations, etc.). Si le juge estime que les moyens soulevés par le requérant ne sont pas crédibles ou relèvent d'un simple désaccord subjectif, il refusera de reconnaître le « doute sérieux ».

Évoquer la possibilité de régularisation

Dans certains cas, si les griefs soulevés sont mineurs (ex. : omission d'une formalité), le maître d'ouvrage peut faire valoir qu'un permis modificatif en cours de procédure permettra de régulariser la situation. Toutefois, le juge des référés ne se contente pas d'une promesse de régularisation : il évalue l'état du dossier à l'instant T, et peut malgré tout ordonner la suspension si l'irrégularité paraît sérieuse.

5.5.2.6 Conclusions sur le rôle stratégique du référé-suspension

Le référé-suspension occupe une place stratégique majeure dans le contentieux des permis de construire.

Pour le tiers requérant, il constitue l'instrument le plus efficace pour bloquer rapidement un chantier, dès lors qu'il parvient à convaincre le juge de l'urgence et du doute sérieux sur la légalité du permis. Pour le maître d'ouvrage, il représente une menace redoutable, car la suspension peut engendrer des coûts considérables et retarder le projet de plusieurs mois, voire de plusieurs années si la procédure au fond s'éternise.

Afin de réduire les risques d'une telle mesure, le porteur de projet doit :

- **soigner la solidité juridique du dossier** (respect minutieux des règles d'urbanisme, preuves d'affichage, etc.) ;
- **anticiper les critiques possibles** (dialogue avec les riverains, étude d'impact environnemental complète, etc.) ;
- **réagir efficacement en cas de référé-suspension** (constitution d'un dossier de défense solide, preuve de l'absence d'urgence, démonstration de la conformité du permis).

La procédure de référé-suspension, rapide et souple, est donc un véritable pivot de la protection des tiers, tout en constituant un aléa majeur pour les maîtres d'ouvrage. Son succès ou son échec repose principalement sur la démonstration de l'urgence et la crédibilité des moyens d'annulation, appréciées dans un contexte d'instance accélérée et de confrontation argumentée devant le juge des référés.

5.5.3 Exemple de référé suspension

Le 10 janvier 2024, le maire d'une commune délivre à la SAS U. un permis de construire portant sur la réalisation d'un immeuble collectif de 40 logements. L'affichage sur le terrain débute le 12 février 2024.

Le 20 mars 2024, l'association de riverains « Vivre le Plateau » dépose :

- un **recours pour excès de pouvoir** visant l'annulation du permis ;
- une **demande de référé-suspension** sur le fondement de l'article L. 521-1 du Code de justice administrative.

5.5.3.1 Argumentaire

Tab. 5.1. Argumentaire des requérants

Chef de moyen	Précisions apportées
<i>Urgence</i>	Début des travaux de terrassement annoncé pour mai 2024 ; risque « d'atteinte irréversible à la coulée verte ».
<i>Doute sérieux sur la légalité</i>	a) Non-respect de la hauteur maximale de 12 m fixée par le PLU (bâtiment projeté : 14,20 m) ; b) Absence d'étude hydraulique alors que la parcelle est classée en zone de ruissellement ; c) Insuffisance du nombre de places de stationnement (40 prévues pour 52 nécessaires).

5.5.3.2 Procédure

Tab. 5.2. Procédure de référé

Date	Acte de procédure
20 mars 2024	Dépôt de la requête et de la demande de référé (TA de Grenoble, n° 2403564).
27 mars 2024	Réponse écrite de la commune : calendrier de chantier repoussé à septembre ; justificatifs de conformité PLU.
18 avril 2024	Audience publique (formation à juge unique).
25 avril 2024	Ordonnance n° 2403564 : rejet de la demande de suspension.

5.5.3.3 Motivation du juge des référés

Condition d'urgence

La démolition de la zone boisée ne débiterait qu'en **septembre 2024**, soit plus de quatre mois après l'ordonnance ; les requérants ne justifient pas d'atteinte immédiate ni d'impossibilité de réparation ultérieure (plantations compensatoires prévues). L'urgence est donc écartée.

Absence de doute sérieux

Hauteur : le PLU autorise 12 m **au nu du terrain naturel** ; compte tenu de la déclivité de 2,4 m, la cote de 14,20 m est conforme.

Hydraulique : le règlement du PLU n'impose l'étude d'impact qu'au-delà de 5 000 m² d'emprise (ici : 3 850 m²).

Stationnement : la commune démontre l'existence d'un parking public mutualisé à 80 m, convention de mise à disposition à l'appui. Aucun moyen n'emporte donc un doute sérieux sur la légalité.

Dispositif

Conformément à l'article L. 521-1 du Code de justice administrative, l'absence d'une des deux conditions (urgence et doute sérieux) suffit à rejeter la demande ; le juge prononce donc un **rejet total**, sans mise à la charge des frais⁽¹⁰⁾.

5.5.3.4 Portée de l'ordonnance

L'ordonnance est **susceptible d'appel** devant le Conseil d'État dans les quinze jours, mais l'association ne se pourvoit pas, faute de nouveaux éléments.

(10) CJA, art. L. 761-1.

Le **recours au fond** suit son cours (audience prévue en novembre 2025).

Les travaux peuvent commencer, mais restent sous le risque d'une annulation future du permis ; en pratique, la SAS U. prend une assurance « permis de construire annulé » pour couvrir ce risque.

5.5.3.5 Enseignements pratiques

Double test cumulatif

Sans urgence ET sans doute sérieux, la suspension est impossible.

Calendrier

Différer volontairement le démarrage des travaux réduit la chance d'établir l'urgence.

Solide dossier technique

Plans côtés, études de pente, conventions de stationnement sont décisifs pour écarter le « doute sérieux ».

Maîtrise du risque résiduel

Même après un rejet en référé, le promoteur doit anticiper le risque d'annulation au fond (caution bancaire, assurance, phasage des appels de fonds).

Conclusion

Dans la pratique contentieuse de l'urbanisme, le référé-suspension demeure un outil puissant mais strictement conditionné ; un projet bien préparé et différé dans son lancement a de fortes chances de surmonter ce filtre d'urgence, même si la bataille judiciaire continue au fond.

Le chapitre 11 de cet ouvrage contient des précisions sur les autres procédures de référés.

5.6 Les suites juridictionnelles et la décision du juge

Une fois le recours instruit, le tribunal administratif se prononce sur la légalité du permis. Selon les conclusions du rapporteur public et l'appréciation des juges, plusieurs issues sont possibles.

5.6.1 Annulation totale ou partielle du permis

5.6.1.1 Annulation totale

Si le juge constate une violation substantielle des règles d'urbanisme (incompatibilité manifeste avec le PLU, méconnaissance d'une servitude, etc.), il prononce l'annulation totale du permis. L'acte est alors réputé n'avoir jamais existé. Si les travaux sont déjà réalisés ou en cours, l'administration peut ordonner la remise en état des lieux, voire la démolition.

5.6.1.2 Annulation partielle et sursis à statuer

Dans certains cas, le juge, faisant usage de l'article L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme, peut limiter l'annulation aux seules dispositions irrégulières du permis ou accorder un sursis à statuer pour permettre la régularisation du projet par un permis modificatif. Cette approche, plus nuancée, évite la démolition totale lorsque l'irrégularité est mineure (ex. : erreur sur la hauteur de la clôture, omission d'une place de stationnement supplémentaire). Le juge s'inscrit alors dans une logique de proportionnalité, ménageant l'intérêt du maître d'ouvrage et celui du requérant.

5.6.2 Rejet du recours et confirmation du permis

5.6.2.1 Rejet pour irrecevabilité

Il arrive que le juge rejette la requête sans examiner le fond, par exemple pour défaut d'intérêt à agir, pour non-respect du délai de recours, ou encore pour non-notification. Dans ce cas, le permis est confirmé et le projet peut se poursuivre sans contrainte supplémentaire.

5.6.2.2 Rejet au fond

Si le juge estime que les moyens invoqués par le requérant ne sont pas fondés (respect des règles d'urbanisme, aucune irrégularité procédurale), il rejette la demande d'annulation. Le permis demeure alors valable et le maître d'ouvrage retrouve sa pleine liberté de construire. Toutefois, le requérant peut interjeter appel devant la cour administrative d'appel, et éventuellement saisir le Conseil d'État en cassation, prolongeant ainsi la durée du contentieux.

5.6.3 Point de vigilance

Ne confondez pas la violation des dispositions d'urbanisme permettant d'obtenir l'annulation d'un permis de construire devant les juridictions administratives **et les préjudices liés à la perte d'ensoleillement ou aux nuisances de voisinage** qui relèvent exclusivement de la compétence des tribunaux judiciaires et ne permettant jamais l'annulation du permis de construire.

Dans le premier cas, il s'agit de contester la légalité d'une autorisation administrative au regard des règles d'urbanisme en vigueur (PLU, distances, hauteurs, etc.).

Dans le second cas, il s'agit de faire valoir un préjudice personnel subi du fait d'une construction, même autorisée par un permis parfaitement légal, sur le fondement du trouble anormal de voisinage ou de l'article 544 du Code civil.



Fig. 5.1. Tribunal compétent en matière d'urbanisme

5.7 Stratégies défensives pour le titulaire du permis

Face à la menace d'un recours, le bénéficiaire du permis peut déployer plusieurs stratégies pour sécuriser son projet et limiter les risques d'annulation.

5.7.1 Soigner l'affichage et la preuve de sa régularité

5.7.1.1 Constats d'huissier

Le porteur de projet a tout intérêt à faire constater par huissier l'installation du panneau, puis sa présence régulière sur le terrain (à intervalles raisonnables, par exemple tous les quinze jours). Il pourra ainsi démontrer, en cas de contestation, que le délai de recours a bien commencé à courir et que les tiers étaient informés de la possibilité de contester.

Les modifications non autorisées

7.1 Le permis modificatif : un outil pour encadrer les ajustements

7.1.1 Définition et fondement juridique

Le **permis modificatif** est une procédure prévue par le Code de l'urbanisme, permettant au titulaire d'un permis de construire en cours de validité d'apporter des modifications à son projet initial, sans avoir à redéposer une demande complète de permis. Cette procédure est encadrée par l'article R. 431-1 et suivants du Code de l'urbanisme, ainsi que par la doctrine administrative.

Le but est de prendre en compte les évolutions raisonnables d'un projet, tant que celles-ci ne changent pas la nature ou la consistance globale de la construction. Le permis modificatif ne doit pas avoir pour effet de rendre l'ouvrage non conforme aux règles d'urbanisme, ni de bouleverser le projet initial.

7.1.2 Champ d'application : quelles modifications peut-on couvrir ?

Le permis modificatif est adapté aux **ajustements de moindre ampleur** :

- **déplacement léger de l'implantation** (quelques mètres, sans franchir les limites autorisées) ;
- **modification de la façade** (matériaux, fenêtres, portes) dès lors que l'esthétique globale reste cohérente ;
- **augmentation de surface modérée** (une pièce en plus, un garage agrandi) si elle reste dans les limites du PLU ;
- **réduction de la hauteur ou modification partielle de la toiture** ;
- **adaptation de la distribution intérieure** si elle influe sur la destination d'une partie du bâtiment (par exemple, transformer un garage en pièce habitable).

En revanche, lorsque le projet prend une dimension totalement différente (triple la surface, ajoute plusieurs étages, change fondamentalement la destination du bâtiment),

l'administration considère que l'on sort du domaine du permis modificatif. Il faut alors solliciter un **nouveau permis de construire**.

7.1.3 Procédure et délai d'instruction

La demande de permis modificatif se dépose en mairie, accompagnée des pièces modifiées (plans, façades, coupes, notice descriptive). Les formalités sont allégées par rapport à un permis classique, mais il est important de fournir un dossier clair, faisant apparaître les changements par rapport à la version initiale.

Le délai d'instruction est souvent plus court qu'un permis initial (deux mois en principe), mais peut varier si des consultations sont nécessaires (architecte des Bâtiments de France, par exemple).

Une fois le permis modificatif accordé, le bénéficiaire doit procéder à **l'affichage** sur le terrain, comme pour un permis classique, afin de faire courir les délais de recours des tiers.

Si l'administration valide la demande, le projet modifié est couvert par un nouvel arrêté qui se substitue partiellement au permis initial. Les travaux peuvent alors se poursuivre en toute légalité, à condition de respecter le contenu du permis modificatif.

7.1.4 Avantages et limites du permis modificatif

Tab. 7.1. Avantages et limites du permis modificatif

Avantages	Limites
<ul style="list-style-type: none"> – Procédure plus simple et plus rapide qu'un nouveau permis. – Sécurisation juridique du chantier, évitant un contentieux ultérieur. – Possibilité d'ajuster le projet en fonction des aléas de chantier ou des préférences esthétiques. 	<ul style="list-style-type: none"> – Ne permet pas de bouleversements majeurs. – Soumis aux mêmes règles d'urbanisme que le permis initial (PLU, servitudes, avis défavorables possibles). – Le non-respect des délais d'instruction peut entraîner des incertitudes si le demandeur se croit autorisé à poursuivre sans réponse explicite.

7.2 Risques d'absence de régularisation

7.2.1 L'infraction d'urbanisme : cadre légal

Lorsqu'un maître d'ouvrage procède à des modifications importantes sans informer la mairie et sans obtenir l'autorisation adéquate, il se place dans la situation d'une **infraction d'urbanisme**. Les articles L. 480-1 et suivants du Code de l'urbanisme définissent les sanctions applicables en cas de construction sans permis ou en méconnaissance d'un permis existant.

Problèmes financiers et non-paiement des prestataires

8.1 Rôle de la trésorerie dans le déroulement d'un chantier

Le dernier grand type de contentieux abordé dans cette partie concerne le non-paiement des prestataires, qu'il s'agisse de l'entrepreneur principal, des sous-traitants ou des fournisseurs de matériaux.

Dans le secteur du bâtiment, la trésorerie constitue un nerf vital : les entreprises avancent souvent la main-d'œuvre et paient les fournisseurs avant de se faire régler par le maître d'ouvrage, au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

En conséquence, tout retard ou défaut de paiement peut engendrer une interruption de chantier, voire un dépôt de bilan si l'entreprise ne parvient plus à couvrir ses charges.

On rencontre également des situations où le maître d'ouvrage se trouve à court de financement, parce que sa banque suspend les débloques, parce qu'il dépasse largement le budget initial ou parce qu'il rencontre un aléa personnel (perte d'emploi, divorce, etc.).

Il se retrouve alors dans l'impossibilité de régler les factures d'avancement, ce qui plonge le chantier dans une impasse.

D'un autre côté, il n'est pas rare qu'un maître d'ouvrage choisisse de retenir une partie des sommes si les travaux ne sont pas conformes, ou s'il estime qu'il y a malfaçon, ce qui donne lieu à d'innombrables querelles sur la proportion de paiement justifiée par le stade réel de l'ouvrage.

8.2 Mécanismes légaux de protection et voies de recours

Pour faire face à ces difficultés, plusieurs dispositifs ont été instaurés par la législation.

Le Code civil pose le principe que les contrats légalement formés doivent être exécutés de bonne foi et que tout travail appelle un paiement.

Le prestataire (ou le sous-traitant) qui n'est pas réglé peut engager une action en justice afin d'obtenir la condamnation du maître d'ouvrage à payer.

Les procédures les plus courtes sont l'injonction de payer ou le référé-provision, permettant d'obtenir rapidement un titre exécutoire si la dette n'est pas sérieusement contestable.

En outre, la loi du 31 décembre 1975 sur la sous-traitance offre un moyen de protection spécifique aux sous-traitants : l'action directe, permettant de réclamer le paiement au maître d'ouvrage lui-même lorsque l'entreprise principale est défailante ou n'a pas fait régulariser leur contrat de sous-traitance.

Ce mécanisme est souvent redouté par les maîtres d'ouvrage, qui peuvent se retrouver à payer deux fois si l'entreprise principale a déjà reçu des avances, mais n'a pas reversé à ses sous-traitants.

8.3 Cas particuliers de non-paiement et blocages

Il se produit parfois un enlèvement lorsque le maître d'ouvrage refuse de payer la situation de travaux sous prétexte de désordres, et que l'entreprise, pour se protéger, décide de suspendre le chantier jusqu'à régularisation.

Chaque camp s'accuse mutuellement d'inexécution : le maître d'ouvrage prétend qu'il y a malfaçon, l'entreprise répond qu'elle n'a pas vocation à avancer davantage si ses factures ne sont pas honorées.

Cette situation peut durer, conduisant à un recours judiciaire qui va arbitrer entre les griefs des uns et des autres. À l'issue, si le juge estime la malfaçon avérée, il peut ordonner la réparation aux frais de l'entreprise ou la compensation sur le solde dû. Si, en revanche, il juge que la mauvaise exécution n'est pas prouvée ou qu'elle est minime, il condamne le maître d'ouvrage à payer intégralement, éventuellement assorti de dommages-intérêts pour le retard et la désorganisation causée à l'entreprise.

Dans les marchés publics, des délais stricts de paiement sont fixés, et tout dépassement ouvre droit à des intérêts moratoires. Dans le privé, on retrouve souvent des délais contractuels similaires, permettant au prestataire d'exiger des pénalités de retard de paiement. Les litiges financiers se nouent donc autour d'une question centrale : qui est réellement en faute dans l'avancement des travaux, la qualité d'exécution et la production des pièces justificatives ?

8.4 Risques pour le maître d'ouvrage et conséquences sur le chantier

Lorsque le maître d'ouvrage n'honore pas ses paiements, le chantier peut cesser brutalement, conduisant à des retards et au risque d'action judiciaire de la part des entreprises. Cela peut aller jusqu'à la résiliation du contrat de construction, laissant le projet inachevé et engendrant une perte de valeur du bien. Si le maître d'ouvrage avait vendu sur plan (VEFA), il peut

La procédure amiable préalable

La procédure amiable préalable constitue aujourd'hui un volet essentiel du règlement des litiges en droit de la construction.

Elle se situe en amont de la phase contentieuse, c'est-à-dire avant toute saisine d'un juge, et vise à explorer des solutions négociées, consensuelles ou arbitrées, susceptibles de restaurer la confiance entre les parties et de mettre fin au conflit à un moindre coût. La montée en puissance de ces modes alternatifs de règlement des différends (MARD) s'explique par plusieurs facteurs : l'encombrement des juridictions, l'allongement des délais de jugement, la recherche d'une plus grande souplesse procédurale, et l'importance de préserver, dans la mesure du possible, les relations commerciales ou contractuelles. Dans le cadre très technique et souvent financier du droit de la construction, où les différends peuvent porter sur des sommes considérables et mettre en péril l'achèvement des travaux, ces procédures amiables (médiation, conciliation, arbitrage) se révèlent particulièrement attractives.

La présente section entend détailler le fonctionnement de la procédure amiable préalable, en définir les contours, en préciser les principaux mécanismes et en souligner les limites. Enfin, une étude de cas pratique illustrera comment une médiation peut, dans certaines circonstances, éviter un contentieux long, coûteux et parfois destructeur pour les acteurs impliqués.

9.1 Définition et objectifs de la procédure amiable

9.1.1 Définition générale des modes amiables de règlement des différends

Par « procédure amiable » ou « mode alternatif de règlement des différends » (souvent désigné par l'acronyme MARD), on entend un ensemble de démarches et de techniques permettant aux parties à un litige de rechercher une solution négociée, avec ou sans l'intervention d'un tiers, sans recourir au juge. Lorsque les parties réussissent à s'entendre, l'accord

obtenu peut être formalisé par écrit, voire homologué par un juge pour lui conférer une force exécutoire équivalente à un jugement. Les principales formes de procédure amiable recon- nues en droit français sont la médiation, la conciliation et l'arbitrage.

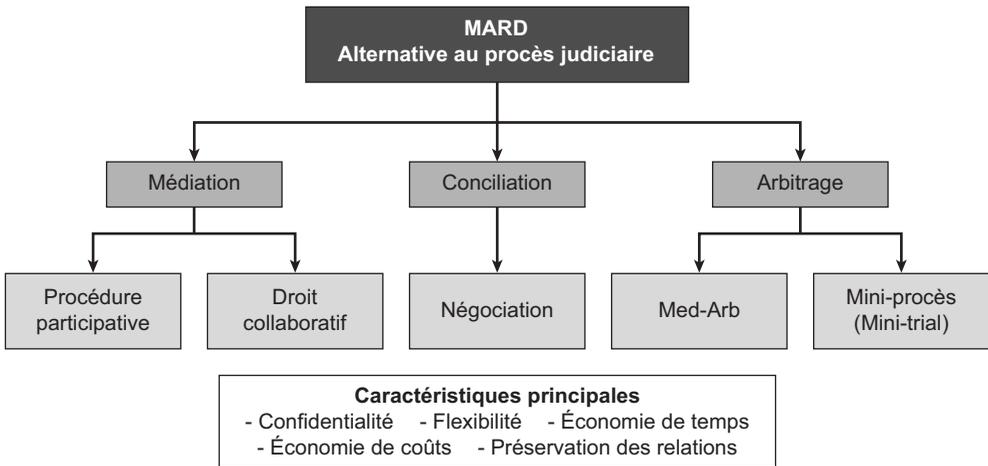


Fig. 9.1. Les Modes Alternatifs de Règlement des différends (MARD)

En droit de la construction, ces mécanismes sont particulièrement adaptés pour plusieurs raisons.

9.1.1.1 Le caractère technique du litige

Les différends peuvent impliquer des questions d'ingénierie, d'architecture ou de normes réglementaires (thermiques, acoustiques, parasismiques, etc.). L'intervention d'un tiers spécialisé ou la recherche d'un compromis technique peut parfois s'avérer plus efficace qu'un débat exclusivement juridique devant un tribunal.

9.1.1.2 L'enjeu financier

Le coût potentiel d'un chantier, la prise en charge d'éventuels désordres ou la démolition partielle d'une structure sont souvent très élevés. Une procédure rapide limitant les frais de justice et les expertises successives peut réduire la charge économique pour chacune des parties.

9.1.1.3 La préservation de la relation contractuelle

Constructeurs, maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre sont souvent appelés à collaborer sur la durée (maintenance, expansions futures, etc.). Un procès long et acrimonieux peut ruiner la confiance et mettre un terme à la relation. La procédure amiable, en favorisant le dialogue et la recherche d'un compromis, permet parfois de maintenir un partenariat sur le long terme.

12.3.5.3 Limites

La tierce opposition n'est pas un moyen de contester la décision pour quiconque : il faut démontrer un **intérêt** légitime, une **atteinte** à des droits proprement dits, et que le tiers n'a pas eu la possibilité d'intervenir dans la procédure initiale. C'est donc une voie de recours relativement exceptionnelle.

12.3.6 Le recours en révision

12.3.6.1 Notion

Le **recours en révision** est la voie de recours la plus exceptionnelle, permettant de remettre en cause une décision judiciaire définitivement jugée, lorsqu'il est prouvé que la décision a été rendue suite à une **fraude**, à l'usage de **fausses pièces**, ou que l'on découvre **après coup** un élément décisif qui, s'il avait été connu, aurait changé l'issue du procès⁽²⁾.

12.3.6.2 Exemples en droit de la construction

On peut citer par exemple :

- la découverte d'un **faux rapport** d'expertise, dans lequel l'expert aurait sciemment altéré les résultats d'analyse, ou aurait agi en collusion avec une partie ;
- la mise au jour de **faux documents** comptables ou de fausses factures qui ont influencé la condamnation ;
- la révélation, après le jugement, d'une pièce essentielle dissimulée volontairement par une partie (par exemple, un contrat distinct prouvant l'accord sur la nature des fondations à réaliser).

Dans la pratique, ce recours est rarissime, car la preuve de la fraude ou de la découverte d'un fait nouveau doit être irréfutable, et les délais sont très stricts (généralement deux mois à compter du jour où le motif de révision a été découvert, sans excéder dix ans après la décision).

12.3.7 Synthèse : stratégies procédurales en présence de recours

12.3.7.1 Choisir la bonne voie de recours

Tab.12.1. Voies de recours

	Caractéristiques
Appel	Le plus fréquent, permettant de réexaminer l'affaire en fait et en droit, dans un délai d'un mois (ou de deux mois en administratif).
Pourvoi en cassation	Seul moyen de contester un arrêt d'appel, basé sur des motifs de droit, et non suspensif.
Opposition	Réservée aux jugements par défaut.
Tierce opposition	Ouverte aux tiers lésés par un jugement rendu entre d'autres parties.
Révision	Cas d'extrême gravité (fraude, fait nouveau majeur).

(2) Code de procédure civile, art. 595 et s.

12.3.7.2 Effets sur l'exécution

Suspension ou non de la décision

En principe, l'appel est suspensif (sauf exécution provisoire), tandis que le pourvoi en cassation et la tierce opposition ne le sont pas.

Importance de l'exécution provisoire

Lorsqu'elle est prononcée, le créancier peut agir immédiatement pour recouvrer son dû, quitte à rembourser si la décision est infirmée.

Risque d'insolvabilité

Plus la procédure de recours s'éternise, plus le débiteur peut organiser son insolvabilité ou disparaître. D'où l'importance, pour le maître d'ouvrage ou l'entrepreneur créancier, de mettre en œuvre des mesures conservatoires (hypothèques, saisies conservatoires) dans l'intervalle, si possible.

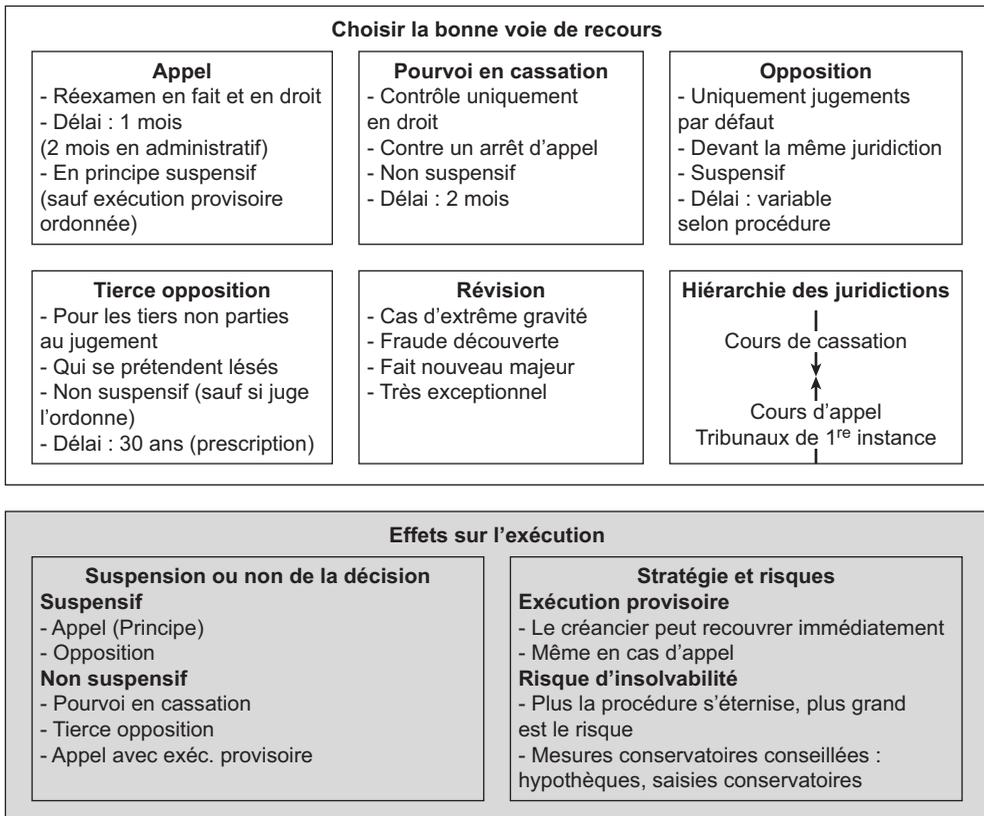


Fig. 12.1. Stratégies procédurales en présence de recours

La construction de maisons individuelles constitue un secteur à la fois dynamique et particulièrement exposé aux litiges. Les différends qui opposent particuliers et professionnels y sont fréquents et souvent complexes. Cet ouvrage propose une analyse approfondie et résolument opérationnelle des différentes situations contentieuses susceptibles de survenir dans ce domaine.

Après avoir rappelé le cadre juridique applicable, ce guide met en lumière les principales sources de conflits (malfaçons, retards, modifications non autorisées, impayés...) et détaille les outils disponibles pour prévenir et résoudre les litiges. Une attention particulière est accordée aux modes alternatifs de règlement des différends (médiation, conciliation, arbitrage), sans négliger les voies judiciaires classiques (référé, actions en responsabilité, recours en garantie).

Alliant clarté pédagogique et exemples concrets, cet ouvrage intègre les plus récentes évolutions législatives et jurisprudentielles. Il offre ainsi une démarche complète et opérationnelle pour sécuriser un projet de construction, anticiper les risques juridiques et défendre efficacement ses droits.

Benjamin Ingelaere est avocat depuis 2010 et intervient en droit public et droit de la construction. Jouissant d'une notoriété bâtie sur son expertise, le fondateur du cabinet Ingelaere Avocats & Partners collabore régulièrement avec la presse spécialisée ainsi qu'avec les chaînes de télévision nationales sur les sujets d'actualité.

Cet ouvrage s'adresse à tous les professionnels du secteur de la construction, juristes, ainsi qu'aux particuliers.

ISSN 2267-0149

ISBN 978-2-281-13758-3



9 782281 137583

EDITIONS

LE MONITEUR