



Abandon de chantier : quels sont vos recours ?

Vous faites bâtir et subissez un abandon de chantier. Comment procéder ? Quels sont vos recours ? Quelle est la juridiction compétente ? Eléments de réponse.

Quel type de contrat régit la construction de votre habitation ?

Lorsqu'un particulier fait construire son habitation à partir d'un plan établi par ses soins ou par un architecte mais en choisissant lui-même les entreprises, il signe avec chacune d'elle un contrat d'entreprise (ou marché de travaux privé). Ce type de contrat n'oblige pas l'entreprise à fournir une garantie de livraison à prix et délais convenus contrairement au contrat de construction de maison individuelle et ne protège pas de l'abandon de chantier. Confronté à cette situation, le particulier devra introduire un recours devant le juge civil.

Qu'est-ce qu'un abandon de chantier ?

L'abandon de chantier se distingue du simple arrêt temporaire de chantier et se caractérise par une **interruption injustifiée** et une **durée anormalement longue** des travaux. Ainsi, dès lors

que l'entreprise en cause ne fournit pas de réels motifs à l'interruption du chantier, comme un cas de force majeure caractérisé par un événement extérieur imprévisible et irrésistible, un cas fortuit, des intempéries ou une période de congés, le maître de l'ouvrage¹ dispose alors de **différents recours** contre l'entrepreneur défaillant.

Quels sont les recours possibles ?

La mise en demeure

En préalable à toute action, il convient, dans un premier temps, de **mettre en demeure**, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par sommation d'huissier, l'entrepreneur défaillant de reprendre l'exécution des travaux dans un délai déterminé.

Le courrier doit **rappeler la date de livraison** définie dans le contrat signé entre le maître de l'ouvrage et le professionnel. Si l'abandon de chantier est dû aux difficultés financières de l'entreprise et à une mise en

¹ Le maître de l'ouvrage est la personne pour le compte de laquelle sont effectués les travaux. C'est donc le particulier qui fait construire son habitation.

redressement judiciaire, le destinataire de la mise en demeure est alors l'administrateur judiciaire qui la représente. Ses coordonnées sont disponibles au Tribunal de Commerce.

À défaut de reprise des travaux, le maître d'ouvrage par l'intermédiaire d'un huissier de justice peut convoquer l'entrepreneur défaillant pour constater par procès-verbal l'abandon de chantier et les éventuelles malfaçons dans la construction. Cela permet de déterminer, en fonction de l'avancement du chantier, des paiements effectués et des possibles malfaçons constatées, la situation de créancier ou de débiteur du maître de l'ouvrage envers l'entrepreneur.

Les différents recours

Si l'abandon de chantier est avéré, et que la qualité de créancier du maître d'ouvrage est établie, celui-ci dispose de différents recours contre l'entrepreneur défaillant :

- ▶ **un recours en référé**
 - soit pour demander au juge d'ordonner à l'entreprise de finir les travaux **sous astreinte**² ;
 - soit pour faire constater l'abandon de chantier et obtenir l'autorisation de faire faire les travaux par une autre entreprise aux frais de l'entrepreneur défaillant sur le fondement de [l'article 1222 du Code Civil](#). La seconde solution devra être préférée si l'entreprise est en redressement ou en liquidation judiciaire,
- ▶ **un recours au fond** pour invoquer la responsabilité contractuelle de l'entreprise sur la base des [articles 1103](#) et [1104](#) du Code civil. Dans ce cas, la procédure est plus longue mais elle offre la possibilité au maître d'ouvrage de demander la réparation intégrale du préjudice subi et donc à des **dommages et intérêts** prévus par l'article 1231-1 du Code civil.

Il n'existe pas de garantie spécifique dans le cadre d'un marché de travaux tant qu'il n'y a pas eu de **réception des travaux**. C'est la réception des travaux qui constitue le point de départ de toutes les garanties (garantie de parfait achèvement, garantie décennale, etc.).

En cas d'abandon de chantier, peut-on faire suspendre l'emprunt en cours ?

Dans le cas où le maître de l'ouvrage a contracté un emprunt pour la réalisation des travaux, celui-ci ne peut décider de cesser le remboursement mais il a la possibilité de demander au juge de suspendre l'emprunt.

Le juge peut suspendre, à la demande de l'emprunteur (le maître d'ouvrage), dans les conditions prévues à [l'article L. 313-29 du code de la consommation](#), l'exécution du contrat de prêt jusqu'à la solution du litige. Cette suspension n'est toutefois possible que si le prêteur est intervenu à l'instance ou s'il a été mis en cause par l'une des parties.

Les dispositions de [l'article L. 314-20 du code de la consommation](#) donnent également la possibilité à l'emprunteur de demander au juge judiciaire de suspendre ses obligations de remboursement en application de [l'article 1343-5 du code civil](#). Un délai de grâce d'une durée ne pouvant excéder deux ans peut ainsi être accordé pendant lequel les procédures d'exécution engagées par le prêteur et le cours des pénalités ou majorations d'intérêts dues en cas de retard sont suspendus.

Quelle est la juridiction compétente ?

C'est le tribunal judiciaire qui est compétent. La constitution d'avocat est obligatoire pour un litige qui dépasse 10 000 €. En matière immobilière, le tribunal judiciaire compétent est celui où est situé l'immeuble (exemple : le chantier abandonné se trouve à Saint-Etienne, c'est le Tribunal judiciaire de cette ville qui sera compétent). La liste des tribunaux est accessible en ligne ([cliquer sur ce lien pour consulter la liste des tribunaux](#))

Textes de référence

- ▶ Code civil - articles [1103](#) et [1104](#) (responsabilité contractuelle)
- ▶ Code civil - article [1222](#) (l'exécution forcée en nature)
- ▶ Code civil - article [1231-1](#) (dommages et intérêts)
- ▶ Code de la consommation - [article L. 313-29](#) (suspension de l'exécution du prêt) et [article L. 314-20](#) (délai de grâce)

Lien utile

- ▶ [Agence nationale pour l'information sur le logement](#) (ANIL)

² L'astreinte c'est l'obligation de payer une certaine somme d'argent pour chaque jour de retard dans l'exécution d'un contrat.

Les éléments ci-dessus sont donnés à titre d'information. Ils ne sont pas forcément exhaustifs et ne sauraient se substituer à la réglementation applicable.

Pour tout renseignement complémentaire, reportez-vous aux textes applicables et/ou rapprochez-vous d'une [direction départementale de la protection des populations \(DDPP\)](#) ou [direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations \(DDCSPP\)](#). Il existe environ une DDPP ou une DD(CS)PP par département ([cliquer](#))

Crédit photo : ©Phovoir