



PROFESSION

DELAIS DE PAIEMENT /// LOGEMENT ///
COMMANDE PUBLIQUE

DELAIS DE PAIEMENT - DE NOUVELLES DISPOSITIONS PROTEGENT LES ARCHITECTES DANS LES MARCHÉS PRIVÉS

La loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation a été publiée au Journal Officiel du 18 mars 2014. L'article 123-VII de la loi modifie l'article L.111-3-1 du code de la construction et de l'habitation qui concerne les délais de paiement dans le domaine du bâtiment.

Jusqu'à présent cet article ne concernait que les délais de paiement pour les marchés de travaux privés conclus entre professionnels. A noter que l'article 3 de la loi crée une **définition du consommateur** : « Est considérée comme un consommateur toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale. » Donc, a contrario, sont considérés comme professionnels toutes les personnes qui ne sont pas des consommateurs, donc les personnes morales et les personnes physiques dans le cadre de leur activité professionnelle (un commerçant par exemple). Concrètement, sont concernés les promoteurs, les bailleurs sociaux, les constructeurs de maisons individuelles, etc.

Les architectes vont désormais bénéficier de ces dispositions protectrices

En effet, vont bénéficier de ces dispositions protectrices, outre les entreprises dans le cadre des marchés de travaux, **tous les intervenants liés au maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage : architectes, maîtres d'œuvre, ingénierie, économistes.** L'article 1779-3° du code civil concerne effet les contrats de louage d'ouvrage « des architectes, des entrepreneurs d'ouvrages et des techniciens par suite d'études, devis ou marchés ».

Les modalités d'établissement des acomptes sont précisées

Tous les sous-traitants de ces différents intervenants (architectes, maître d'œuvre, entreprises, etc.) bénéficient également de ces dispositions protectrices.

Les délais de paiement dans les marchés privés

> Le délai de paiement de principe est de 30 jours à compter de la date d'exécution de la prestation (article L.441-6 du code de commerce).
> Toutefois, les parties peuvent convenir d'un délai différent, mais, dans ce cas, ce délai ne peut dépasser 45 jours fin de mois ou 60 jours à compter de la date d'émission de la facture. Ces délais de paiement concernent aussi bien le paiement des acomptes que celui du solde.

L'extension du champ d'application de l'article L.111-3-1 du CCH à tous les professionnels intervenant dans un marché privé conclu avec un professionnel est très importante. Ainsi, **les maîtres d'ouvrage professionnels ne pourront plus prévoir dans leurs contrats des délais de paiement supérieurs à 45 jours fin de mois ou à 60 jours à compter de la date d'émission de la facture.**

A titre d'exemple, une clause précisant que « le délai de paiement est fixé à 60 jours, le 10 suivant le jour de la réception de la note d'honoraires » est contraire aux principes législatifs posés par le nouvel article L.111-3-1 du CCH.

Le ressort de ces dispositions qu'il n'est plus possible de formuler, comme on a pu le voir dans certains contrats proposés par des maîtres d'ouvrage professionnels ou leurs AMO, les clauses suivantes :

- > conditionner le paiement de la phase études « à l'obtention de permis de construire devenu définitif et purgé du recours des tiers »
- > prévoir que « le délai de paiement court soit à partir des demandes d'acomptes ou de solde formulées par écrit soit à partir du jour où ces demandes auront été rectifiées à la demande du maître d'ouvrage »

Le délai d'intervention de l'architecte ou du maître d'œuvre (dans le cadre de la mission DET) est inclus dans le délai de paiement des acomptes mensuels. Ce principe ne s'appliquait jusqu'à présent qu'aux marchés publics.

Dans le cadre de sa mission DET, l'architecte est tenu à un formalisme plus important. Ainsi, l'architecte (ou le maître d'œuvre habilité à recevoir les demandes de paiement) est tenu de faire figurer dans l'état qu'il transmet au maître d'ouvrage en vue du règlement la date de réception ou de remise de la demande de paiement de l'entreprise.

Conséquences du non-respect du délai de paiement

En cas de dépassement du délai maximal de paiement de 45 jours fin de mois ou de 60 jours à compter de la date d'émission de la facture, **le titulaire du marché peut suspendre l'exécution des prestations ou des travaux.**

Il ne peut toutefois le faire qu'après avoir respecté la procédure suivante : il doit **mettre en demeure (par lettre recommandée avec accusé de réception) le maître d'ouvrage de procéder au paiement dans un délai de 15 jours.** Si à l'issue de ce délai, le maître d'ouvrage n'a pas toujours procédé au paiement, il peut alors suspendre l'exécution de ses prestations.

Source : www.architectes.org

DELAIS DE PAIEMENT - AMELIORATION EN MARCHÉS PUBLICS

L'arrêté du 3 mars 2014 modifiant le CCAG-Travaux vient d'être publié au Journal officiel. Il a pour objectif de **réduire les temps de production et de validation du décompte général définitif, pour faire courir au plus vite le délai de paiement des entreprises.**

Consulter l'arrêté du 3 mars 2014, cliquez ici

Trois modifications majeures sont introduites afin de mieux encadrer le délai de paiement :

Les délais successifs de production des différents décomptes sont réduits

Les délais impartis à chaque intervenant (entreprise, maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage) pour accomplir ses formalités sont réduits.

Ainsi, l'entreprise a désormais 30 jours (et non plus 45) pour établir et transmettre son **projet de décompte final**, simultanément au maître d'œuvre et au maître d'ouvrage. Ce délai de 30 jours court à compter de la notification de la décision de réception des travaux.

Puis, la notification, par le pouvoir adjudicateur, du **décompte général** à l'entreprise doit ensuite **intervenir dans les 30 jours** (et non plus 40), à compter de la plus tardive de deux dates ci-après :

- > soit de la réception, par le maître d'œuvre, de la demande de paiement finale transmise par l'entreprise
- > soit de la réception, par le pouvoir adjudicateur, de la demande de paiement finale transmise par l'entreprise.

Enfin, l'entreprise dispose d'un délai de 30 jours (et non plus 45) pour signer et notifier ce décompte au pouvoir adjudicateur (ou faire connaître les motifs pour lesquels il refuse de signer), avec copie au maître d'œuvre, qui devient alors le **décompte général définitif**. Le délai de paiement réglementaire peut alors commencer à courir.

Un décompte général définitif tacite est créé, en cas de silence du pouvoir adjudicateur, et après alerte de l'entreprise

Si le pouvoir adjudicateur ne **notifie pas au titulaire le décompte général dans le délai de 30 jours** qui lui est imparti (à compter de la réception du projet de décompte final), l'entreprise doit alors lui notifier, avec copie au maître d'œuvre, un **projet de décompte général signé**.

Le pouvoir adjudicateur dispose alors d'un **délai de 10 jours** à compter de la réception de ce document, pour notifier le décompte général à l'entreprise. En cas de silence du pouvoir adjudicateur dans ce délai de 10 jours, le **projet de décompte général signé par l'entreprise devient de décompte général définitif**, et le délai de paiement commence alors à courir.

Une procédure de révision a posteriori des prix afférents au solde du marché est instaurée pour permettre l'établissement du décompte général, sans attendre la parution des derniers index de révision

L'article 13.4.2 du CCAG-Travaux prévoit désormais : « Si, lors de l'établissement du décompte général, les valeurs finales des index de référence ne sont pas connues, le représentant du pouvoir adjudicateur notifie au titulaire la révision de prix afférente au solde dans les dix jours qui suivent leur publication. La date de cette notification constitue le point de départ du délai de paiement des sommes restant dues après révision définitive des prix ».

Il est donc désormais possible d'établir le décompte général sans attendre la parution des derniers index réels de révision, ce qui, selon la Direction des Affaires Juridique (DAJ) « peut faire gagner deux ou trois mois pour le versement du solde ».

Ces nouvelles dispositions entrent en vigueur le 1er avril 2014.

Sur les marchés publics lorsqu'une consultation a été engagée ou un avis d'appel public à concurrence envoyé à la publication avant cette date demeurent régis, pour leur exécution, par les dispositions du CCAG-Travaux dans leur ancienne version.

Source : www.architectes.org

LOGEMENT - « OBJECTIF 500 000 » : LES PREMIERES MESURES

Les premières mesures annoncées par le ministre du Logement, Cécile Duflot, répondent à deux grands objectifs : **simplifier les règles et normes de construction ; garantir la qualité des constructions aujourd'hui et demain.**

Simplifier les règles et normes de construction

Réguler le flux de règles

> en créant un Conseil supérieur de la construction, instance consultative permettant de renforcer l'articulation interministérielle lors de l'élaboration des règles touchant aux bâtiments et d'améliorer l'évaluation économique des réglementations et leur contrôle;

> en assurant un « service après vote » de la réglementation en créant des outils pédagogiques d'explication des nouvelles règles à destination des professionnels;

> en mettant en place un dispositif pérenne de retour d'expérience/de remontée de propositions de simplification ou d'adaptation de la réglementation;

> en évaluant chaque nouvelle réglementation après 3 à 5 ans d'application.

Réguler le flux de normes

> en réformant l'élaboration des normes de construction par l'Afnor : augmentation des points de contrôle au cours de leur élaboration et de leur révision ; amélioration de la représentativité des acteurs dans les groupes de normalisation ; association des professionnels à la stratégie normative (journée d'échange, mise à disposition de la liste des sujets de travail).

Agir sur le stock

Près de 50 mesures de simplification de règles et normes existantes seront prises sans transiger sur la performance et la qualité. Elles seront structurées autour de sept grands principes :

> distinguer confort et sécurité. Exemple : réduction de l'obligation d'installer une prise Ethernet dans les salles de bain et la cuisine ; réduction du nombre de circuits et de fusibles à mettre en place lors de la construction d'une habitation neuve (passage de 5 circuits à 3 pour un T5) ;

> privilégier l'exigence de résultat à celle de moyen. Exemple : suppression de l'interdiction du bois pour les façades des grands bâtiments ; autoriser l'installation du local à vélo sur la parcelle en clos et couvert ;

> déposséder la réglementation. Exemple : suppression de l'obligation d'avoir un « sas » entre les toilettes et le séjour/cuisine pour les petites surfaces ;

> rendre les règles proportionnelles aux enjeux. Exemple : alléger la maille du zonage de la réglementation « termites » pour les bâtiments neufs (aujourd'hui le département) et éviter une approche purement administrative ;

> faire évoluer la réglementation en fonction des retours d'expérience. Exemple : lever le seuil d'application de la RT2012 pour les extensions de petites maisons (RT existant), la RT2012 ne s'appliquant qu'aux grandes extensions, la réglementation ne change pas ;

> soit sur l'estimation prévisionnelle définitive des travaux établie lors des études d'avant-projet définitif – ce qui sera le cas dans les opérations de construction neuve d'un bâtiment ;

> soit, dans le cas où le coût prévisionnel des travaux n'est pas encore connu au moment de la passation du marché, sur la partie affectée aux travaux de l'enveloppe financière prévisionnelle fixée par le maître de l'ouvrage.

Garantir la qualité des constructions aujourd'hui et demain

Créer un nouveau label environnemental

Pour engager la transition écologique, définir un label environnemental pour 2015 : volontaire, il comprendra, outre les cinq usages de l'énergie couverts par la RT2012, la consommation d'eau et de déchets, les émissions de CO2 et de polluants, la préservation de la biodiversité, à l'usage du bâtiment comme à la construction.

Aller vers le bâtiment 2.0

> en désignant un référent numérique de haut niveau (« un monsieur/ madame en charge du déploiement du numérique dans le bâtiment) qui établira d'ici fin 2014 une feuille de route ambitieuse pour l'essor des outils numériques dans le bâtiment (maquette numérique, e-learning, règles de l'art en format numérique) et installera une équipe dédiée au sein du ministère;

> en créant un signe de qualité/un label pour valoriser les entreprises engagées dans le bâtiment numérique ;

> en rendant la maquette numérique obligatoire à compter de 2017 pour les marchés publics d'Etat.

Concrétiser les idées en projets innovants

> en facilitant l'innovation dans les territoires par la mise en place de 10 plateformes territoriales CSTB-collectivités en région d'ici fin 2015 ;

> en regroupant les opérateurs de recherche et développement de la construction (CSTB et centres techniques industriels) pour élargir leur champ d'intervention et développer les filières mixtes comme le bois-béton;

> en demandant à l'Ademe de lancer un appel à projet (PIA) dès 2014 pour soutenir de nouveaux procédés constructifs, respectueux de la qualité architecturale et s'appuyant sur des filières locales, comme le bois issu des forêts françaises.

Pour en savoir plus : lire l'interview de Cécile Duflot, cliquez ici

Source : [Le Moniteur.fr](http://LeMoniteur.fr)

COMMANDE PUBLIQUE - LA REMUNERATION DU MAITRE D'ŒUVRE PEUT EVOLUER MEME SANS AVENANT

Le Conseil d'Etat, dans deux arrêts du 10 février, renforce les possibilités pour le maître d'œuvre de voir ses honoraires réévalués à la hausse dans le cadre de l'exécution d'un marché public.

Rappelons que la rémunération des marchés publics de maîtrise d'œuvre est soumise à un régime bien particulier, dont les grandes lignes sont déterminées par le **décret n° 93-1268 du 29 novembre 1993**. Selon son article 29, **cette rémunération est fixée, notamment, en fonction du coût prévisionnel des travaux.** Celui-ci sera basé :

> soit sur l'estimation prévisionnelle provisoire des travaux établie par le maître d'œuvre ;

> soit sur l'estimation prévisionnelle définitive des travaux établie lors des études d'avant-projet définitif – ce qui sera le cas dans les opérations de construction neuve d'un bâtiment ;

> soit, dans le cas où le coût prévisionnel des travaux n'est pas encore connu au moment de la passation du marché, sur la partie affectée aux travaux de l'enveloppe financière prévisionnelle fixée par le maître de l'ouvrage.

Acceptation implicite de l'estimation du maître d'œuvre

Le marché de maîtrise d'œuvre est donc le plus souvent conclu à prix provisoires et le forfait définitif de rémunération ne sera connu qu'après réalisation des études. Un avenant viendra acter le coût de rémunération de travaux à ce stade, de même que la modification du forfait de rémunération en descendant. Sur ce point, **le Conseil d'Etat vient toutefois de confirmer que même en l'absence d'avenant, l'acceptation implicite de l'estimation du maître d'œuvre doit conduire à la réévaluation de ses honoraires sur les bases contractuelles arrêtées** (CE, 10 février 2014, « Communauté d'agglomération de Tours », n° 367821).

Préstations supplémentaires de maîtrise d'œuvre « utiles »

Si la rémunération du maître d'œuvre présente un caractère provisoire, l'aspect forfaitaire doit en limiter les possibilités d'évolutions. C'est ainsi que l'article 30 du décret précité prévoit que cette rémunération est en principe modifiée uniquement « en cas de modification de programme ou de prestations décidées par le maître d'ouvrage ». Sur ce point, le Conseil d'Etat vient de juger que, dans une telle hypothèse, « le droit du maître d'œuvre à l'augmentation de sa rémunération est uniquement subordonné à l'existence de prestations supplémentaires de maîtrise d'œuvre utiles à l'exécution des modifications décidées par le maître d'ouvrage ». Et que **l'absence d'avenant, voire de toute décision contractuelle par laquelle le maître d'ouvrage donnerait son accord sur un nouveau montant de rémunération du maître d'œuvre, ne saurait empêcher ce dernier de prétendre à une augmentation de sa rémunération contractuelle à raison des prestations supplémentaires de maîtrise d'œuvre réalisées en conséquence d'une modification du programme de travaux** (CE, 10 février 2014, « Société Arc Ame », n° 365828).

Si cette décision est sans conteste protectrice du maître d'œuvre, il est assez logique que ce dernier puisse prétendre au paiement des prestations réalisées. En revanche, cela signifie que le maître d'œuvre n'a pas à craindre de subir les conséquences d'une éventuelle légitimité dans le suivi de son marché là où un partage de responsabilité aurait pu être éventuellement envisagé.

Source : [Le Moniteur.fr](http://LeMoniteur.fr)