



Méthode d'application de la nouvelle clause de pénalité pour retards de chantier

Les conséquences financières des retards de chantier qui ne sont pas imputables à l'architecte peuvent être lourdes. Afin de les limiter, une disposition nouvelle a été insérée dans le contrat d'architecte.

Ainsi, l'article G 5.7 du contrat d'architecte prévoit le versement par l'entrepreneur au maître d'ouvrage d'une pénalité permettant à ce dernier de rémunérer l'architecte pour les prestations supplémentaires découlant d'un allongement du délai du chantier.

Cet article énonce un principe qui, pour être efficace, doit :

➤ **Etre impérativement porté à la connaissance des entrepreneurs dès l'appel d'offres.**

Ce qui leur permettra d'en tenir compte dans leurs devis.

➤ **Faire l'objet d'une clause particulière dans le CCAP du marché de travaux**

Ce qui permettra de la rendre opposable aux entrepreneurs.

Clause type « Retard imputable à l'entrepreneur »

*« L'entrepreneur s'engage formellement sur la durée du chantier, hors intempéries, indiquée dans le présent CCAP. En cas de dépassement fautif, une indemnité, ayant pour objet de permettre au maître d'ouvrage de régler les honoraires supplémentaires dus à la maîtrise d'œuvre pour prolonger son engagement dans les mêmes conditions économiques que celles prévues à son contrat, est due par l'entrepreneur.
Cette indemnité est calculée hebdomadairement sur la base de euros HT par semaine ».*

➤ **Faire l'objet d'un suivi précis du déroulement du chantier et d'une gestion méthodique des retards de chaque entrepreneur.**

Comment organiser ce suivi et cette gestion :

1) **Etablir un planning de chantier**, précis et réaliste, comprenant des jalons réguliers (a priori mensuels) permettant de vérifier avec la même régularité le respect des délais intermédiaires par chaque intervenant.

2) A chacune de ces vérifications, **établir un constat** permettant de déterminer le ou les responsables du dérapage du chantier.

✓ Le décompte est à établir en nombre de jours (calendaires) par tâches ou ensemble de tâches cohérentes (ce qui permet une vérification progressive du dérapage).

3) A la date de fin de chantier prévue initialement, faire parvenir aux entrepreneurs responsables du dérapage constaté **le décompte mensuel** indiquant que la clause de pénalités prévue au CCAP marché de travaux va être appliquée pour chaque semaine de chantier à venir. Une copie doit être adressée au maître d'ouvrage. Cet avertissement est mentionné sur le compte-rendu de chantier pour éviter la rédaction d'un avenant.

4) Dès lors, et à chaque fin de mois, l'architecte établit une note d'honoraires complémentaire de suivi de chantier (adressée au maître d'ouvrage) qui correspond aux prestations supplémentaires effectivement réalisées. L'architecte informe le maître d'ouvrage et les entrepreneurs concernés de la répartition du montant des pénalités de chaque entrepreneur responsable.