

LA GESTION DE L'ABANDON DE CHANTIER

QUELQUES RAPPELS FONDAMENTAUX

Dans le cadre de son activité et à l'occasion des travaux entrepris, le syndic administrateur de biens peut être confronté à un problème grave qui malheureusement a tendance à se développer : **l'abandon du chantier par l'entreprise titulaire du marché de travaux.**

Pour le syndic de copropriétés ou l'administrateur de biens deux cas de figure se présentent alors :

L'ABANDON DE CHANTIER SANS SINISTRE PORTANT SUR LES TRAVAUX RÉALISÉS OU INACHEVÉS

Nous conseillons les actes simples ci-dessous :

- Résilier le marché passé avec l'entreprise défaillante par courrier recommandé avec AR et arrêter les comptes généralement à son débit.
- Faire impérativement une réception des travaux réalisés en présence du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre en se faisant éventuellement accompagner d'un huissier de justice dont le procès-verbal sera un plus en cas de litige ultérieur.
- Rédiger avec soin les nouvelles pièces-marchés qui fixeront les responsabilités respectives entre les constructeurs notamment s'il y a des reprises d'ouvrages, des réparations ou des interventions complémentaires. Pour préserver l'avenir, il est recommandé d'être très rigoureux.
- La nouvelle entreprise susceptible de reprendre les travaux peut aussi assister à cette réception pour mieux «prendre connaissance» du chantier. Celle-ci devra vous communiquer ses attestations de responsabilité civile et RC décennale valable à la date de la DOC (quelque soit sa date d'intervention).
- Prévenir Verspieren de la situation afin que nous avertissions l'assureur et vous communiquions la marche à suivre si vous rencontrez des difficultés particulières.

AUTRE HYPOTHÈSE, L'ABANDON S'ACCOMPAGNE D'UN SINISTRE SUR LES TRAVAUX RÉALISÉS

Pour les dommages en cours de chantier, nous pouvons activer la garantie tous risques chantier (TRC) si cette dernière a été souscrite (c'est le cas si vous êtes titulaire d'un contrat « Multitravaux » souscrit auprès de Verspieren). Nous rappelons que cette garantie est assujettie à une franchise. Le volet de garantie TRC doit permettre un règlement rapide du sinistre.

Nous pouvons aussi actionner le «volet» Dommages ouvrage. Cette mise en jeu exceptionnelle de la DO est possible avant réception des travaux lorsqu'il y a eu mise en demeure de réparer, envoyée à l'entreprise, que cette lettre soit restée infructueuse et que le contrat de louage d'ouvrage ait été résilié pour inexécution.

En conclusion, cette possibilité impose un sinistre grave et une résiliation du marché (en cas de dépôt de bilan la résiliation du marché est de fait).

Dans tous les cas, l'équipe Multitravaux de Verspieren reste à votre écoute pour répondre à vos questions et demandes particulières.

CAS D'ABANDON

Les principaux cas d'abandon restent la défaillance de l'entreprise consécutive à un problème technique ou financier avec dans sa forme la plus grave, le dépôt de bilan : mise en liquidation ou règlement judiciaire. Cet événement ouvre une période délicate qui impose des actes de gestion précis pour protéger les intérêts des maîtres d'ouvrage, syndicats des copropriétaires, mandants.