

Le devoir de conseil des professionnels de la construction



Cette plaquette s'adresse aux professionnels de la construction directement concernés par le devoir de conseil (maîtres d'œuvre, architectes, entrepreneurs, artisans, fournisseurs...). Elle a pour objet de les sensibiliser non seulement à leur obligation de conseiller leurs clients sur certains aspects de l'acte de construire mais aussi aux responsabilités qui peuvent en découler.

Qu'est-ce que le devoir de conseil ?

Dans le cadre de la bonne exécution de son contrat, tout professionnel supporte une obligation de conseil vis-à-vis de son client (maître d'ouvrage) mais aussi envers les autres intervenants de l'opération de construction (maître d'œuvre, entrepreneurs, artisans, sous-traitants, fournisseurs de matériaux) même si aucun texte légal ou réglementaire n'en impose le principe.

Il s'agit d'une obligation inhérente au contrat passé avec le client, sans qu'aucune mention écrite ne soit nécessaire pour la justifier.

Cette obligation de conseil, érigée par la jurisprudence en véritable concept, est très vaste et concerne aussi bien les domaines techniques, juridiques, réglementaires inclus dans le périmètre de sa mission. C'est un avis qu'un homme de l'art doit nécessairement émettre chaque fois qu'il décèle un risque susceptible de porter préjudice à son client ou à un tiers. Il peut être informatif, préventif ou correctif.

Devoir de compétence, devoir d'information : l'importance du devoir de conseil varie selon le constructeur concerné et son niveau de compétence. D'autres critères sont à intégrer : compé-



tence technique du client, présence ou non d'un maître d'œuvre sur l'opération de construction...

Exemples de domaines visés :

- état du terrain, respect des règles d'urbanisme et de voisinage, faisabilité de l'opération, choix des intervenants, respect des règles de l'art, prise en compte des contraintes financières, de l'état des existants, des conditions d'entretien des équipements...

Quand exercer ce devoir de conseil ?

Tout intervenant à une opération de construction est tenu, dès le début de l'opération et jusqu'à la réception des travaux, à une obligation de conseil, en fonction de son domaine de compétence et des informations en sa possession sur le projet.

• **Dès l'établissement du projet** : il doit mettre en garde sur les risques ou insuffisances du projet par rapport à sa finalité et à son coût. Il doit veiller au respect des réglementations en vigueur.

• **Pendant les travaux** : il doit informer sur les erreurs ou omissions constatées, sur les problèmes d'interfaces entre corps d'état.

• **À la réception** : il doit conseiller le maître d'ouvrage et l'aider à faire des réserves si nécessaire. Il est recommandé très fortement à l'entrepreneur d'informer par écrit sur la nécessité d'entretenir les ouvrages, leurs équipements et sur le bon usage des équipements livrés.

Quels sont les professionnels concernés ?

Les personnes concernées par le devoir de conseil sont tous les intervenants à l'acte de construire qu'ils soient traitants directs ou sous-traitants : maîtres d'œuvre, contrôleurs techniques, entrepreneurs, artisans, fournisseurs...

Chaque intervenant est tenu à une obligation de conseil vis-à-vis du maître de l'ouvrage, mais cette obligation s'étend aussi, dans certains cas, à ses partenaires constructeurs. Il doit les éclairer, dans son domaine de compétence, sur les divers aspects de l'opération, en particulier sur les risques, les avantages ou les inconvénients du projet de construction.

Exemples, tirés de la jurisprudence, de mise en cause concernant des maîtres d'œuvre et des entreprises :

- il appartient à l'entrepreneur, qui est un technicien à même de déceler les insuffisances de la conception, de mettre en garde le maître d'ouvrage et l'architecte contre les insuffisances de la conception ;
- l'architecte n'est pas seulement un homme de l'art qui conçoit et dirige les travaux, il est aussi un conseiller technique auquel le client réfère et qui doit éclairer ce dernier sur tous les aspects du projet qu'il lui demande d'étudier et de réaliser.



Le constructeur reste responsable même lorsqu'il se voit imposer le choix d'un produit dont l'aptitude à l'usage est inappropriée. Il doit alors refuser la pose et justifier ce refus par écrit.

Par exemple, une tuile conforme aux normes peut se révéler inadaptée à certaines pentes de toitures.

L'entrepreneur

L'entrepreneur doit avertir son client de tous les aspects de l'opération projetée et de leurs conséquences.

Exemples :

- risques liés au terrain, contraintes réglementaires, budget nécessaire, insuffisances éventuelles du projet, risques liés à l'absence de maîtrise d'œuvre ou erreurs de conceptions décelées, inconvénients liés aux matériaux choisis par le client...

Avant d'engager les travaux, il doit renseigner le maître d'ouvrage sur la chronologie à respecter et leur faisabilité.

L'obligation de conseil de l'entrepreneur installateur d'un matériau lui impose d'attirer l'attention du maître d'ouvrage sur les inconvénients du produit choisi et sur les précautions à prendre, compte tenu de l'usage auquel ce matériau est destiné.

Il a un devoir, vis-à-vis du maître d'œuvre, de vérifier les plans et la prise en compte des règles de l'art concernant son lot. Il doit vérifier, vis-à-vis des autres exécutants, la bonne adéquation de son marché aux caractéristiques de leurs marchés.

Le sous-traitant peut se voir reprocher de ne pas avoir émis de réserves à l'égard de l'entreprise générale.

Le maître d'œuvre

Il a un devoir de conseil très étendu envers le maître de l'ouvrage et doit tenir compte de ses souhaits et les faire connaître, de façon claire et précise, aux entreprises. Il doit guider les choix de son client et attirer son attention sur les conséquences techniques et financières de ces choix, en vérifier la faisabilité, la conformité aux réglementations, aux règles de l'art et aux obligations d'assurance, relever les conséquences néfastes d'éventuelles économies dans le programme.

Exemple :

- le maître d'œuvre, tenu de conseiller le maître d'ouvrage doit attirer son attention sur les conséquences d'une insuffisance du nombre de places de stationnement au regard du permis de construire.

Le fournisseur

Son devoir de conseil consiste à :

- conseiller le client sur l'emploi d'un produit adapté à ses besoins et à ses possibilités financières ;

- apporter les informations nécessaires sur les modalités particulières de mise en œuvre du produit choisi (notamment pour les produits nouveaux ou innovants) ;
- informer sur l'usage du produit et ses conditions particulières de mise en œuvre (fournir une notice, la référence d'un site internet).

Exemples :

- une information plus approfondie doit être fournie, à l'égard d'un produit nouveau, même lorsque son utilisateur est un professionnel averti ;
- elle est également requise à l'égard d'un client profane ou pour la mise en œuvre de produits délicats à utiliser.

Quelles en sont l'étendue et les limites ?

Chaque intervenant doit s'informer, se former, se renseigner, écouter, pour pouvoir lui-même informer correctement, conseiller, mettre en garde son interlocuteur, lui expliquer les conséquences de ses choix :

- devoir d'information et de renseignement sur la finalité des travaux prévus, devoir de recherche sur le terrain, la faisabilité de l'opération au regard du budget envisagé et des délais prévus, le respect des règles d'urbanisme et de construction, la qualité des intervenants (compétences, solidité financière, assurances) ;



- respect de son champ de compétence (celui qui accepte une tâche, qui dépasse ses capacités plutôt que de refuser le marché, commet une faute) ;
- devoir de prévention (sécurité, fonctionnement, utilisation, entretien...).

Limites à l'obligation de conseil

La teneur du devoir de conseil diffère selon la qualité des bénéficiaires (maître d'ouvrage ou autres intervenants) et les compétences de ceux-ci (maître d'ouvrage professionnel, entrepreneur ou bureau d'études spécialisé, ...).

Ainsi la responsabilité du constructeur pourra être limitée dans certains cas où le maître d'ouvrage :

- a caché délibérément certains éléments aux constructeurs ;
- a été déjà informé par un autre constructeur du risque encouru ;
- utilise l'ouvrage à une autre fin que celle indiquée aux constructeurs.

Le contrôleur technique

Le contrôleur technique peut voir sa responsabilité mise en cause pour défaut de conseil lorsqu'il n'a pas émis de réserves sur des anomalies ou des insuffisances qu'il était en mesure de découvrir.

Ainsi la faute du maître d'ouvrage peut dégager la responsabilité du constructeur, comme son immixtion fautive, ou l'acceptation délibérée des risques.

Le devoir de conseil du maître d'œuvre ne l'oblige pas à rappeler au maître d'ouvrage l'obligation de respecter les prescriptions du permis de construire. En effet, ces prescriptions s'imposent à lui en vertu de la loi.

Exemple :

- alors que l'entrepreneur a fait des réserves sur les travaux à effectuer, le maître d'ouvrage a néanmoins imposé des matériaux inadaptés en toute connaissance de cause.



En cas de risques corporels, le devoir de conseil est aggravé.

Devoir de conseil renforcé

En l'absence d'un maître d'œuvre, l'obligation de conseil de l'entrepreneur se trouve renforcée.

Dans le cas de travaux sur existants, l'obligation de conseil portant sur la compatibilité de l'existant avec les travaux envisagés se trouve aussi renforcée pour les intervenants comme en cas d'une commande de travaux qui serait non conforme aux normes.

Sur la plaquette « Bien choisir un produit de construction ».



Comment bien remplir son devoir de conseil ?

Le devoir de conseil des constructeurs n'est pas illimité. Pour bien le remplir, il faut respecter quelques règles de bon sens :

- bien cerner les risques dès le départ ;
- ne pas accepter de faire des travaux qui dépassent ses compétences ;
- expliquer au client les conséquences prévisibles de ses choix, les lacunes ou les insuffisances de sa commande, lui proposer des solutions correctives ;
- consigner par écrit (comptes rendus de chantier, lettre recommandée avec accusé de réception au maître d'ouvrage) ses observations, remarques et réserves et conserver les justificatifs ;
- préciser les réserves qui concernent les risques techniques et proposer une solution alternative ;
- chiffrer les modifications que vous jugez nécessaires et les faire approuver par écrit ;



- obtenir l'accord écrit du client permettant de justifier, en cas de litige ultérieur, qu'il a été correctement informé des risques encourus ;
- jouer son rôle de conseil sur la nécessité de bien entretenir périodiquement les ouvrages, sur le bon usage des appareils et équipements installés et, à cet effet, remettre toutes les notices.

Si vous jugez que la non-prise en compte de vos réserves entraînera irrémédiablement un désordre, vous devez refuser d'exécuter les travaux. A défaut, vous serez responsable et vous vous exposez à une absence de garantie de votre assureur.

Des preuves écrites sont le meilleur moyen pour prouver l'accomplissement de son devoir, toutefois, l'écrit n'est pas exclusif.

- la preuve de la réalité du conseil impose au constructeur de conserver les traces du conseil qu'il a pu donner.

Exemples :

- le constructeur ne peut s'exonérer de ses obligations pour la seule raison que le maître d'ouvrage a choisi, parmi les divers procédés proposés, la solution la plus économique, à moins qu'il n'ait été dûment averti des risques encourus ;
- alors que l'entrepreneur lui a fait des réserves sur les travaux à effectuer, le maître d'ouvrage a néanmoins imposé des matériaux inadaptés en toute connaissance de cause.

C'est au constructeur de prouver qu'il a bien rempli son devoir de conseil.

Que faire face en cas de mise en cause ?

- Vous êtes mis en cause par votre client, votre responsabilité peut être engagée. Dans votre intérêt, il est important d'y répondre.
- Vous pouvez être mis en cause dans un cadre amiable ou judiciaire, dans ce cas :
 - réagissez rapidement ;
 - faites-vous accompagner par un spécialiste (organisation professionnelle, assureur,...) ;
 - transmettez tous documents utiles ;
 - soyez présent, collaborez avec l'expert, suivez de près le dossier.



L'assurance

Vérifiez auprès de votre assureur si ce risque est bien couvert.

L'essentiel

- Vous êtes toujours tenu d'un devoir de conseil.
- Le spécialiste est toujours responsable par rapport au généraliste.
- L'exercice du devoir de conseil se concrétise par des remarques écrites, mais parfois, la jurisprudence va plus loin et reproche au constructeur d'avoir accepté d'exécuter les travaux.

Cette plaquette a été réalisée par l'Agence Qualité Construction, association dont la mission est d'améliorer la qualité des constructions, avec la participation des professionnels du bâtiment.

