



Fiche Méthodologique

Pour se constituer en GME conjointes dans le cadre d'un CCMI

INTRODUCTION

Le marché de la maison individuelle est strictement réglementé par la loi du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle (CCMI).

Cette loi, d'ordre public, rend obligatoire la conclusion d'un CCMI :

- quand l'entreprise propose ou fait proposer le plan au client,
- quand, sans proposer le plan, l'entreprise réalise à la fois les travaux de gros œuvre, de mise hors d'eau et de mise hors d'air (et ce, même si l'entreprise sous-traite un lot).

Le régime de la loi de 1990 est protecteur pour le maître de l'ouvrage et impose notamment au constructeur de souscrire une garantie de livraison à prix et délai convenus, aujourd'hui très difficile à obtenir pour les entreprises artisanales du bâtiment.

Le dispositif mis en place par la CAPEB et la FFACB permet aux artisans d'obtenir cette garantie s'ils se constituent en Groupement Momentané d'Entreprises conjointes (GME).

Il permet également à l'entreprise de proposer une assurance dommages ouvrage (obligatoire) au client.

I. QU'EST-CE QU'UN GROUPEMENT MOMENTANE D'ENTREPRISES CONJOINTES (GME) ?

Le Groupement Momentané d'Entreprises conjointes n'est rien d'autre qu'une convention qui formalise ce que les artisans font déjà tous les jours : travailler ensemble sur un même chantier.

Le GME, également appelé cotraitance, est un montage contractuel couramment pratiqué qui permet à plusieurs entreprises de se regrouper pour mettre en commun leurs moyens et leurs compétences afin de réaliser un marché auquel elles n'auraient pu soumissionner si elles avaient été seules.

Il repose sur une convention écrite passée entre les différentes entreprises et qui définit les règles de fonctionnement interne du groupement. Un modèle-type de cette convention est disponible dans votre syndicat départemental.

Simple à créer et souple dans sa gestion, le GME conjointes est un outil très adapté pour les artisans souhaitant travailler temporairement sur le marché de la maison individuelle.

En effet, le GME conjointes n'existe que pour la durée du chantier. A la fin de ce dernier (réception et levée des éventuelles réserves), il disparaît. Si vous souhaitez construire une autre maison, il vous faudra alors constituer un autre GME.

Le GME conjointes n'a pas la personnalité juridique, chaque entreprise a donc la qualité de cocontractant du maître de l'ouvrage et n'est engagée que pour les lots qui lui ont été assignés.

Un mandataire commun solidaire est également désigné parmi les entreprises du groupement. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour la bonne exécution du chantier et est responsable envers le maître de l'ouvrage.

II. LE MANDATAIRE COMMUN

2.1 Rôle du mandataire commun

Les entreprises qui se groupent vont désigner parmi elles un mandataire commun qui va être à la fois le chef de file du groupement et l'interlocuteur unique du maître de l'ouvrage. Ses missions sont énumérées à l'article 5 des conditions générales du modèle-type de convention CAPEB.

Les entreprises peuvent aussi décider d'un commun accord, si elles le souhaitent, de confier d'autres missions complémentaires au mandataire commun. Il faudra alors les spécifier clairement sur la convention de groupement.

Généralement, le mandataire commun est l'entreprise ayant la structuration la plus solide. Mais elle peut également être celle qui dispose de la meilleure position commerciale et qui est ainsi la mieux à même d'obtenir des marchés grâce à ses contacts privilégiés avec les clients.

Attention ! Le mandataire commun ne peut rien faire au-delà de ce qui est indiqué dans la convention. Dès lors, s'il agit en dehors du cadre de son mandat, il engagera sa seule responsabilité et non celles des autres entreprises du groupement.

La convention doit donc prévoir dès le départ toutes les missions que les entreprises souhaitent confier au mandataire commun ainsi que sa rémunération, si elle est envisagée.

2.2 Responsabilités du mandataire commun

Dans un GME conjointes, c'est le mandataire commun qui est responsable solidairement des autres entreprises envers le maître de l'ouvrage.

En cas de défaillance d'une entreprise du groupement pendant le chantier, le mandataire commun doit remédier à cette défaillance soit en réalisant lui-même les travaux soit en les faisant réaliser par une autre entreprise et ce, au même prix que celui convenu dans le contrat.

En cas de défaillance d'une entreprise pendant la période de la garantie décennale et si le client veut obtenir réparation d'un dommage relevant de cette garantie (dommage qui porte atteinte à la solidité ou à la destination de l'ouvrage), le mandataire commun doit également remédier aux désordres.

Important ! Dans les deux cas, le mandataire commun dispose d'un recours en dommages et intérêts à l'encontre de l'entreprise défaillante.

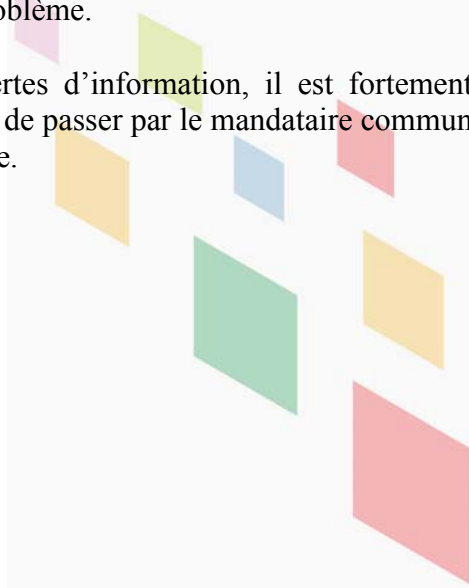
III. LES ENGAGEMENTS DES ENTREPRISES DANS UN GME CONJOINTES

Quelles que soient les missions du mandataire commun, les autres entreprises du groupement se doivent de lui apporter leur aide. Il s'agit d'une obligation générale de collaboration.

Pour qu'un GME fonctionne bien, chaque entreprise doit donc s'engager à respecter certaines règles élémentaires à savoir :

- réaliser les travaux correspondant à leur part du marché,
- respecter l'ordre et les délais d'exécution des travaux qui auront été prévus par le mandataire commun,
- communiquer au mandataire commun toute information de nature à faciliter la réalisation du marché ou prévenir un éventuel problème.

Enfin, en vue d'éviter des malentendus ou des pertes d'information, il est fortement recommandé à chaque entreprise du GME conjointes de passer par le mandataire commun pour toute communication avec le maître de l'ouvrage.



IV. CONCLURE UNE CONVENTION : LES ETAPES A RESPECTER ET LES POINTS IMPORTANTS A PREVOIR

4.1 Quand constituer le groupement ?

Il se passe souvent un certain temps entre le premier contact avec le client et la signature effective du CCMI. Pendant ce temps, l'entreprise en contact avec le client va solliciter d'autres entreprises pour constituer le groupement et élaborer une offre pour le client.

Il est important que les entreprises candidates au groupement s'engagent préalablement les unes envers les autres. Il ne faudrait pas, en effet, qu'une fois la négociation engagée avec le client, une ou plusieurs entreprises se désistent.

C'est pourquoi il est possible de faire une convention préliminaire afin que les entreprises candidates s'engagent formellement à réaliser les travaux quand le CCMI sera signé. Si les entreprises se connaissent bien et se font confiance, l'engagement peut se faire de manière orale.

En d'autres termes, le GME sera « virtuellement » constitué au moment de la présentation de l'offre et de la négociation avec le client ; la convention de groupement n'aura d'effets entre les parties que si le marché est conclu. Si le maître de l'ouvrage ne signe pas le CCMI, la convention de GME sera donc nulle.

4.2 Qui signe le CCMI ?

Le mandataire commun est, dans le cadre d'un CCMI, réputé être le constructeur mentionné dans le modèle type de CCMI car il est le chef de file du groupement. C'est donc lui qui va signer le contrat au nom du groupement.

Attention ! Il est impératif de prendre connaissance de la clause générale 31 du modèle-type de CCMI qui traite du cas particulier des groupements. En effet, ce n'est pas parce que le mandataire commun est réputé être le constructeur que tout est réglé. Car, dans un GME conjointes, chaque entreprise est cotraitante, ce qui signifie que chacune d'elle est en fait contractuellement liée au maître de l'ouvrage.

C'est pourquoi, dans le CCMI, chaque entreprise du GME conjointes devra être clairement identifiée ainsi que les travaux qui sont à sa charge (voir sur ce point la condition particulière 31 du modèle-type de CCMI).

D'autre part, le mandataire commun transmettra au maître de l'ouvrage les références bancaires de chaque membre du groupement afin que le client puisse, en fonction de la grille d'appel de fonds du CCMI, payer les entreprises (voir sur ce point l'article 10 des conditions générales de la convention de groupement).

4.3 Les points importants à prévoir

➤ La coordination et la sécurité-protection-santé sur le chantier :

Le mandataire commun va assurer la mission de coordination du chantier. Il doit donc avoir suivi une formation de coordination afin de proposer les moyens de prévention adaptés et participer à l'amélioration des conditions d'exécution du chantier.

Le coordonnateur veille donc à la mise en œuvre des principes généraux de prévention, de la phase de conception à la phase de réalisation et doit à ce titre remplir plusieurs obligations (évaluer et lister les risques éventuels, tenir un registre journal, constituer un dossier d'intervention ultérieure sur ouvrage...).

Pour plus d'informations, il est possible de se reporter au guide pratique « la coordination de chantier » édité par la CAPEB.

➤ La ristourne au client : comment la négocier ?

Il est fréquent que, pendant la négociation avec le client, l'entreprise accorde une ristourne au maître de l'ouvrage, ristourne qui porte sur un des lots.

Il est nécessaire que les membres du GME prévoient au préalable cette ristourne afin que l'entreprise dont le lot est concerné ne supporte pas cette charge seule.

➤ Le délai entre le premier contact avec le client et la signature du CCMI : qui suit le dossier et les entreprises ?

L'obtention, par le client, du permis de construire, du prêt bancaire ou d'autres éléments essentiels à la validité du contrat peuvent prendre un certain temps (plusieurs mois). Or, le contrat a déjà été signé et le prix forfaitaire indiqué.

Dans le modèle de convention de GME, les missions du mandataire commun ne concernent que le déroulement du chantier mais pas la phase en amont (négociation, vérification des clauses suspensives...).

Il faut donc soit se mettre d'accord verbalement soit insérer une clause complémentaire indiquant que le mandataire commun assurera le suivi du contrat entre le moment de sa signature et celui de la levée des clauses suspensives du CCMI (obtention des prêts, du permis de construire...) qui précèdera l'ouverture du chantier.

➤ Qui remplit la notice descriptive du CCMI ?

Il est recommandé que les entreprises membres du GME se retrouvent afin de remplir, pour les travaux correspondant à leur lot, la notice descriptive du CCMI.

Ces travaux se feront sous la conduite du mandataire commun qui aura préalablement pris connaissance des travaux que le maître de l'ouvrage se réserve.

Ce travail en commun permettra aux entreprises :

- de présenter au client une offre complète,
- de savoir exactement ce à quoi elles s'engagent,
- de prévoir leurs travaux dans leur planning d'activité.

➤ L'organisation du chantier par le mandataire commun :

Il est recommandé que le mandataire commun :

- adresse à chaque membre du groupement une copie du CCMI signé,
- communique à l'ensemble des entreprises du groupement l'ordre de service de commencement du chantier (« top départ » du chantier),
- rédige un procès-verbal après chaque réunion de chantier et le transmette aux entreprises du groupement.

V. EN CAS DE PROBLEME

5.1 Le cas des travaux supplémentaires

Il est possible que des travaux supplémentaires, impliquant un surcoût, soient rendus nécessaires sur un lot.

Attention ! Dans le cadre d'un CCMI, le coût est « forfaitaire et définitif ». Dès lors, en cas de travaux supplémentaires, chaque entreprise assume l'éventuel surcoût qui concernerait son lot de travaux (article 4 de la convention de groupement).

5.2 Le cas des retards dans l'exécution des travaux

La loi de 1990 relative au CCMI prévoit que ces pénalités ne peuvent pas être fixées à un montant inférieur à 1/3 000^e du prix convenu par jour de retard.

Il peut arriver pendant un chantier qu'une entreprise ait du retard dans ses travaux. L'article 12 des conditions générales du modèle-type de convention de groupement apporte les réponses pour régler cet éventuel problème entre les entreprises du GME.

5.3 La révision du prix forfaitaire

Il est recommandé au mandataire commun d'insérer dans le CCMI une clause de révision du prix conformément aux articles L 231-2 et L 231-11 du code de la construction et de l'habitation pour les CCMI avec fourniture de plan et l'article L 232-1 pour les CCMI sans fourniture de plan.

Cette clause (article 13 des conditions générales du contrat-type CAPEB) permettra au maître de l'ouvrage et au mandataire commun de se mettre d'accord sur les modalités de révision du prix convenu.

5.4 Le cas de la défaillance d'une des entreprises du groupement

Il peut arriver qu'au cours d'un chantier, une entreprise ne soit plus en capacité d'exécuter son lot.

Le modèle-type de convention de GME conjointes prévoit dans son article 11 des conditions générales les règles applicables dans une telle situation.

Or, dans le cadre du dispositif CAPEB/FFACB, les entreprises du groupement ont normalement prévu une liste d'entreprises susceptibles de se substituer à une entreprise défaillante (voir à ce propos le point 1.3 du cahier des charges GME)

Concrètement, le mandataire commun va solliciter l'entreprise qui était indiquée dans la liste de remplacement. Pour que cette entreprise puisse intervenir, il faut que le mandataire commun la présente au maître de l'ouvrage et que celui-ci l'accepte ; il faut également que l'entreprise adhère au GME conjointes en signant la convention.

Attention ! Dans le cadre du partenariat CAPEB/FFACB, vous avez fourni une liste d'entreprises susceptibles de réaliser les travaux en cas de défaillance d'un membre du groupement. Dès lors, la possibilité offerte au mandataire commun de sous-traiter les travaux non réalisés est, en l'espèce, impossible.

VI. UN OUTIL A VOTRE DISPOSITION POUR ORGANISER VOTRE CHANTIER DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

L'Agence Qualité Construction, association qui regroupe tous les partenaires de la construction, met à votre disposition un guide pour construire une maison individuelle intitulé : « Mieux construire la maison individuelle : 14 outils pour bien vous organiser ».

Ce guide peut se révéler fort utile pour la réalisation de l'ouvrage car il détaille en 14 points toutes les étapes à suivre pour construire une maison individuelle et facilitera les travaux tant pour le mandataire commun que pour les entreprises membres du groupement.

Ce guide est disponible dans votre syndicat départemental.

