

## Délais de paiement : de nouvelles dispositions protègent 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 ».

- 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.

### Les modalités d'établissement des acomptes sont précisées :

- Les prestations qui ont donné lieu à un commencement d'exécution donnent droit à des acomptes.

- Le montant d'un acompte ne peut excéder la valeur des prestations auxquelles il se rapporte.

- Les demandes d'acompte sont émises à la fin du mois de la réalisation de la prestation.

- Le 1er versement (acompte à la commande) n'est pas soumis au délai de paiement défini mais est versé selon les modalités prévues au marché.

Il 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.

Nb: Les contrats types d'architecte diffusés par l'Ordre des architectes vont être modifiés pour en tenir compte. En effet, l'actuel article G 3.7 CCG du contrat type d'architecte relatif à la mission DET prévoit que l'architecte dispose doit vérifier les situations de l'entrepreneur dans un délai de 21 jours à compter de leur réception, ce délai ne permet pas d'assurer de manière certaine le respect du délai de paiement global de 30 jours.

- 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.

**Référence - Nouveau texte du code de la construction et de l'habitation :**

« Art. L. 111-3-1. – Les prestations qui ont donné lieu à un commencement d'exécution des marchés privés mentionnés au 3° de l'article 1779 du code civil ouvrent droit à des acomptes. Sauf pour l'acompte à la commande, le montant d'un acompte ne peut excéder la valeur des prestations auxquelles il se rapporte. Les demandes d'acomptes sont émises à la fin du mois de la réalisation de la prestation.

« Le délai de paiement convenu pour le règlement des acomptes mensuels et du solde des marchés privés mentionnés au premier alinéa du présent article ne peut dépasser le délai prévu au neuvième alinéa du I de l'article L. 441-6 du code de commerce. Ce délai ne s'applique pas à l'acompte à la commande, qui est payé selon les modalités prévues au marché.

« Si le maître d'ouvrage recourt à un maître d'œuvre ou à tout autre prestataire dont l'intervention conditionne le règlement des acomptes mensuels, le délai d'intervention du maître d'œuvre ou du prestataire est inclus dans le délai de paiement de ces acomptes mensuels. Le maître d'œuvre ou le prestataire 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.

« En cas de dépassement du délai de paiement mentionné au deuxième alinéa du présent article, le titulaire du marché peut suspendre l'exécution des travaux ou des prestations après mise en demeure de son débiteur restée infructueuse à l'issue d'un délai de quinze jours.

« Le présent article est applicable aux marchés privés conclus entre professionnels soumis au code de commerce et aux contrats de sous-traitance régis par la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance. »