

PÉNALITÉS ET INDEMNITÉS

Les conséquences des retards de chantiers dus à la Covid-19

La pandémie de la Covid-19 a été sans pitié pour les professionnels de la construction. Surtout, les clients mécontents demandent pénalités de retard et indemnités de leurs préjudices... Le cabinet 1792 Avocats apporte un éclairage sur ce sujet.

La crise liée à la Covid-19 a imposé des fermetures de chantiers, puis la mise en place de protocoles sanitaires stricts. Autant de contraintes qui ont abouti, parfois, à des retards dans les travaux. Donc à des pénalités et des indemnités. Toutefois, leur application diffère selon que les retards aient été pris jusqu'au 10 septembre 2020 ou postérieurement à cette date. Ceci, qu'ils aient été pris en raison de l'arrêt des chantiers ou de l'application des protocoles sanitaires...

Retards jusqu'au 10 septembre 2020.

Trois textes du gouvernement ont pour but de "geler" les pénalités de retard dues à l'épidémie : les lois du 23 mars 2020 et du 11 mai 2020. Ainsi que l'ordonnance du 25 mars 2020. Principalement, la loi du 23 mars 2020 a fixé une période d'urgence sanitaire du 24 mars au 24 mai 2020. Ensuite étendue jusqu'au 10 juillet 2020 par la loi du 11 mai 2020... En substance, le gouvernement a estimé que la poursuite des travaux pendant la période du 12 mars au 10 septembre 2020 était assez difficile pour que les sanctions contractuelles de retards de livraison n'aient pas à s'appliquer. Aucune pénalité de retard n'est ainsi due pour la période du 12 mars au 10 septembre 2020¹.

Il convient donc de distinguer trois situations :

- 1 - Le chantier devait se terminer entre le 12 mars et le 10 septembre 2020. Les pénalités de retard sont dues à compter du 11 septembre 2020.
- 2 - Le chantier devait se terminer avant le 12 mars 2020. Il n'y a pas de pénalités de retard pour la période allant du 12 mars au 10 septembre. Elles restent néanmoins dues pour les périodes antérieure et postérieure.
- 3 - Le chantier devait se terminer après le 10 septembre 2020. Malheureusement, le retard pris pendant la période d'urgence sanitaire est sans effet sur les pénalités dues.

Outre les pénalités de retard, une livraison tardive peut aussi entraîner un préjudice – perte de loyers ou d'exploitation, avantage fiscal... –, dont l'indemnisation peut être demandée. Les textes sus-cités sont sans effet sur ces préjudices, dont l'indemnisation sera due à défaut de démonstration d'une cause classique d'exonération : force majeure, travaux supplémentaires, faute du client. Pour la force majeure, chaque situation doit être analysée au niveau individuel. Enfin, il faut aussi prendre en compte la stipulation d'une clause particulière au contrat.



(E)AC/Prosecl

Fermetures de chantiers et protocoles sanitaires stricts ont été le fruit de la crise liée à la Covid-19.

Retards postérieurs au 10 septembre 2020.

Malheureusement, les retards pris depuis le 10 septembre dernier sont de la responsabilité de l'intervenant. Aucune disposition n'est intervenue pour bloquer les pénalités contractuelles pour la seconde période d'état d'urgence sanitaire². Donc *a priori*, les pénalités de retard, tout comme l'indemnisation des préjudices, sont dues. Ceci, sauf démonstration d'une cause classique d'exonération ou la présence d'une clause contractuelle de "hardship"³, ou encore de prorogation du délai de livraison en plus de celle de report ou suspension du délai (intempéries, grèves...). La clause de "hardship" impose la renégociation de bonne foi en cas de circonstances exceptionnelles. Celle de prorogation retarde la livraison d'un temps supérieur (le double par exemple) à celui pendant lequel le chantier connaît des difficultés (arrêt partiel ou total).

Par ailleurs, le respect des protocoles sanitaires génère des surcoûts. Les seules solutions sont les clauses contractuelles ou le cas d'une différence de coût très importante (art. 1195 Code civil). Il faut aussi se tourner vers ses contrats d'assurance. Cependant, la majorité des contentieux naissent non pas en raison du retard lui-même, mais de l'absence de réponse du maître d'œuvre et/ou intervenant. Aussi, il est essentiel de maintenir la communication avec le commanditaire, en plus de revoir, dès maintenant, ses contrats (pour les dispositions concernant le présent comme pour les faire évoluer pour l'avenir).

¹ Fin de l'état d'urgence sanitaire le 10/07/2020 + 1 mois (art. 1 ord. 25/03) + 1 mois (art. 4).

² La seconde période d'urgence sanitaire a été fixée par décret et non par une loi.

³ Le terme anglais "hardship" signifie épreuve, adversité.

Pierre Lacoïn

Avocat à la Cour et co-fondateur du cabinet 1792