

## Entreprises générales, mandataires et sous-traitants : partenaires objectifs et constructifs

**Schématiquement, et même si les nuances sont nombreuses en la matière, chaque projet, chaque contrat étant différent, nous connaissons deux façons de mener à bien les projets de construction : la traditionnelle et celle dite en entreprise générale ou totale.**



Dans la première, le maître d'ouvrage, le client, le propriétaire, l'acheteur (son statut peut varier) mandate un architecte et des ingénieurs spécialisés (ses représentants) qui mènent le projet en son nom, choisissent les entreprises exécutantes avec lesquelles ils concluent des contrats, toujours au nom du maître d'ouvrage. Il y a donc une multitude de partenaires contractuels et le maître d'ouvrage est un acteur central sur le plan contractuel.

Dans la seconde, c'est l'entreprise générale ou totale, qui peut être simplement choisie pour projeter et réaliser, mais peut même assurer la promotion et la commercialisation, qui est l'interlocuteur unique. Schématiquement, elle s'engage à livrer un ouvrage « clé en mains » et se charge en son propre nom de choisir les mandataires, ainsi que les entreprises exécutantes qui sont alors ses sous-traitants et n'ont aucun lien contractuel avec le maître d'ouvrage.

La FMB a toujours défendu la coexistence des deux méthodes, en soulignant que le choix de l'une par rapport à l'autre dépendait de nombreuses circonstances et qu'il fallait les appréhender sous l'angle de leurs avantages et inconvénients, dans une perspective de valeur ajoutée respective. Elle a ainsi toujours contesté que l'argument du prix et des délais militait forcément en faveur d'une solution plutôt qu'une autre, constatant que les stéréotypes et les idées reçues sont nombreux en la matière.

Cela étant, de récents cas ont démontré que l'acte de construire à Genève présentait parfois certains déséquilibres et que les situations qui en découlaient pouvaient avoir d'importantes conséquences, notamment en termes d'image. Dans ce contexte, la FMB a rencontré la FAI (Fédération des associations d'architectes et d'ingénieurs du canton de Genève) pour faire un état des lieux et déterminer quelles améliorations pourraient être apportées.

L'idée a alors été de solliciter les principales entreprises générales et totales actives sur le canton de Genève pour mener des réflexions, identifier les principaux enjeux et apporter des réponses communes, concertées, négociées, acceptables et acceptées par tous.

Après presque deux ans de travaux intenses, il est apparu opportun de procéder à la définition d'un cadre commun, sans codifier la pratique de façon trop rigide, ce qui a débouché sur un protocole d'accord comprenant des principes qui se rapportent au rôle du mandataire professionnellement qualifié (ci-après MPQ), à la qualité des prestations, ainsi qu'aux appels d'offres et aux conditions d'exécution (relations contractuelles entre entreprises générales ou totales et entreprises sous-traitantes).

Concrètement, les Fédérations précitées et les entreprises générales et totales, par leur signature dudit protocole d'accord, s'engagent à appliquer et faire appliquer, pour tous les projets, chantiers et travaux à venir, ces principes, que l'on peut résumer ainsi :

### **Rôle du MPQ**

Si le MPQ est mandaté par l'entreprise générale ou totale, les principes régissant le rôle du MPQ font partie intégrante de la relation contractuelle. Cela concerne en particulier le dépôt de la demande d'autorisation de construire, la fin du contrat de mandat en cours de chantier, la reprise du rôle de MPQ en cours de chantier, mais également l'attestation globale de conformité en fin de chantier et une clause-type à insérer dans le contrat d'architecte s'agissant de la fin du mandat.

Si le MPQ est employé de l'entreprise générale ou totale, celle-ci veille à appliquer ces principes et s'assure que son employé MPQ assume les responsabilités mentionnées.

### **Qualité des prestations**

Les parties s'engagent à maintenir un dialogue permanent sur la qualité des prestations fournies par les mandataires et la qualité d'exécution des travaux de l'entreprise.

Les questions de qualité doivent être réglées en début de chantier et tout au long de celui-ci dans le respect d'un dialogue permanent.

Il est rappelé à ce titre que le thème de la qualité porte sur plusieurs aspects dont les principaux sont :

- La qualité des prestations fournies par les mandataires ;
- La qualité d'exécution des travaux de l'entreprise.

### **Conditions générales d'appel d'offres et d'exécution**

Il s'agit de poser quelques définitions de terminologies souvent utilisées mais parfois ambiguës ou recouvrant des réalités distinctes, de préciser un certain nombre de points concernant les appels d'offres (mise en soumission), les conditions de travail impératives, leur respect et le contrôle de celui-ci, la sous-traitance, les conditions de paiement et les garanties, les pénalités éventuelles, la réception et les délais de garantie. Autant de sujets complexes et souvent source de litiges car mal ou insuffisamment réglés.

Surtout, les parties s'engagent à appliquer et faire appliquer ces Conditions générales dans toute la mesure du possible, pour autant que le contenu des contrats qui les lient aux maîtres d'ouvrage ne s'y oppose pas, pour tous les projets, chantiers et travaux à venir.

Elles s'engagent de surcroît à en faire la promotion auprès de tous les acteurs de l'acte de construire, notamment les maîtres d'ouvrage.

Elles s'engagent enfin à s'informer mutuellement d'éventuels problèmes ou difficultés dans la mise en œuvre et l'application de ce document.

Il va de soi que ces dispositions n'ont rien d'impératif et que l'engagement est volontaire.

La FMB salue ici tout particulièrement les premières entreprises signataires qui montrent leur attachement à un dialogue permanent et constructif entre acteurs de l'acte de construire, en espérant vivement que d'autres suivront.

Il s'agit de :

- Complex Bau AG
- Edifea SA
- Induni & Cie SA
- Losinger Marazzi SA
- Marti Construction SA
- Maulini SA
- Pillet SA
- Scrasa SA
- Steiner SA
- VCS SA

Merci à elles ! Les maîtres d'ouvrage, les mandataires, les entreprises sous-traitantes peuvent leur faire confiance.

Un travail de suivi sera assuré et la FMB agira aussi directement auprès de maîtres d'ouvrage qui souhaiteraient imposer d'autres règles et s'affranchir de celles-ci, pourtant mesurées, reconnues et largement inspirées de la pratique.

L'acte de construire doit demeurer le lieu de rapports de confiance sains et équilibrés.