DOCUMENT DE RÉFÉRENCE · REPRISE DE CHANTIER

Reprendre un chantier arrêté : la méthode

Face à un chantier à l'arrêt, le maître d'ouvrage agit dans cet ordre : protéger l'ouvrage, faire constater son état, prévenir assureurs et garants, identifier la cause du blocage, puis fixer le statut de chaque marché ; le plan de reprise chiffre ensuite le reste à faire et date les conditions à lever avant le retour des entreprises.

AUTEUR	Alain Bonnetaud, PRIMOE
DATE	Version du 13 novembre 2026
CHAMP	Marché privé de travaux. Les mises en demeure, les notifications et les actes de procédure se rédigent avec un avocat.
GUIDES SOURCES	Chantier à l'arrêt : le plan de reprise · Audit de chantier · Abandon de chantier : que faire · Entreprise en liquidation judiciaire

SOMMAIRE

1 L'ordre des décisions
2 Nommer la cause du blocage
3 La méthode, étape par étape
4 Mettre en demeure, puis mettre fin au marché
5 Si l'entreprise est en sauvegarde, en redressement ou en liquidation
6 Les échéances qui courent pendant l'arrêt
7 Les pièces à rassembler
8 Ce que coûte la reprise, et qui paie
9 Quand le chantier peut redémarrer
10 Les textes cités

1 L'ORDRE DES DÉCISIONS

Dans les premiers jours d'un arrêt de chantier, cinq décisions se prennent dans l'ordre. Aucune ne relance les travaux ; toutes conditionnent la reprise. Plus l'arrêt dure, plus chacune coûte cher.

1. **Sécuriser physiquement l'ouvrage.** Mettre hors d'eau autant que possible, clôturer, couper ce qui doit l'être. Ces interventions restent limitées et consignées : elles ne doivent pas modifier ce qui reste à constater.
2. **Faire constater l'état de l'existant, par écrit.** Constat de commissaire de justice, reportage photographique daté, relevé des ouvrages exécutés, si possible en présence des entreprises convoquées. Ce constat sépare les responsabilités du passé de celles de la reprise.
3. **Notifier assureurs et garants dans les délais.** Dommages-ouvrage, garantie de livraison, cautions des marchés : chaque contrat fixe ses délais de déclaration.
4. **Auditer avant de réengager.** Sans audit du reste à faire, on rachète les problèmes du premier chantier au prix fort.
5. **Rebâtir un cadre contractuel avant de relancer.** Périmètres clairs entre l'existant et le neuf, calendrier opposable, pénalités applicables.

L'erreur à éviter : appeler tout de suite une autre entreprise. Le marché de la première est toujours en vigueur, et rien n'établit encore ce qu'elle a réellement exécuté.

2 NOMMER LA CAUSE DU BLOCAGE

« Chantier à l'arrêt » décrit ce que l'on voit, pas une situation juridique. Cinq origines existent, souvent mêlées. Chacune appelle une vérification et une démarche différentes.

ORIGINE DU BLOCAGE	VÉRIFICATION PRIORITAIRE	CONDITION À INSCRIRE DANS LE PLAN
Technique	Études, avis et état réel de l'ouvrage	Solution instruite et documents utilisables
Contractuelle ou financière	Marchés, demandes de paiement et courriers	Décision formalisée par les personnes compétentes
Défaillance d'une entreprise	Situation juridique et état du lot	Poursuite ou remplacement juridiquement organisé
Administrative	Autorisations et décision d'interruption	Conditions de reprise confirmées auprès des autorités compétentes
Organisationnelle	Accès, interfaces, visas et livraisons	Préalables attribués et dates vérifiables

Ce qui n'est pas un abandon

- **L'entreprise impayée.** L'entrepreneur resté impayé, à qui la garantie de paiement n'a pas été fournie, peut surseoir à l'exécution du contrat après une mise en demeure restée sans effet pendant quinze jours (article 1799-1 du Code civil). Plus largement, une partie peut refuser d'exécuter son obligation si l'autre n'exécute pas la sienne et si cette inexécution est suffisamment grave (article 1219 du Code civil).
- **L'interruption justifiée ou convenue.** Un arrêt demandé par le maître d'œuvre, une zone non livrée par un autre lot, un plan en attente de validation.

3 LA MÉTHODE, ÉTAPE PAR ÉTAPE

Les étapes 1 à 4 se mènent dès la première semaine. La consultation se prépare pendant que courent les délais de la mise en demeure ; le marché de remplacement se signe une fois le premier terminé.

ÉTAPE	CE QUE L'ON FAIT	PIÈCE PRODUITE
1. Sécuriser	Fermer les accès, protéger les ouvrages exposés à l'eau, vérifier les protections collectives. Dimensionner les protections pour la durée probable de l'arrêt.	Relevé initial des ouvrages exposés ; interventions datées et consignées
2. Constater	Convoquer l'entreprise par écrit à une visite. Relever, zone par zone, ce qui est achevé, commencé, défectueux ou seulement approvisionné.	Relevé contradictoire, photographies datées et localisées, constat de commissaire de justice

ÉTAPE	CE QUE L'ON FAIT	PIÈCE PRODUITE
3. Arrêter les paiements	Rapprocher chaque situation de travaux de l'avancement constaté. Régler ce qui est exécuté et vérifié, rien au-delà.	Tableau qui relie marché, avenants, avancement constaté, situations et paiements
4. Prévenir assureurs et garants	Déclarer la situation selon chaque contrat : dommages-ouvrage, garantie de livraison, cautions.	Déclarations effectuées et réponses reçues, consignées
5. Qualifier la cause	Reconstituer la chronologie de l'arrêt. Vérifier la situation de l'entreprise sur bodacc.fr.	Chronologie qui distingue les faits établis des hypothèses
6. Mettre en demeure	Sommer l'entreprise de reprendre dans un délai raisonnable, en mentionnant expressément la résolution du marché.	Mise en demeure, rédigée avec l'avocat, dont la date de réception est prouvée
7. Fixer le statut de chaque marché	Donner à chaque lot un statut : maintenu, suspendu, à modifier, en cours de résiliation ou à remplacer. Mettre fin au marché dans les formes avant de confier le lot à une autre entreprise.	Statut de chaque lot ; notification motivée de la résolution
8. Auditer	Croiser cinq lectures du chantier : planning, avancement physique, finances, décisions, intervenants.	Rapport d'audit : pièces examinées et manquantes, constats datés et localisés, analyse des écarts, recommandations classées par urgence
9. Chiffrer le reste à faire	Partir du relevé contradictoire, pas du solde du marché. Séparer les ouvrages conservés, ceux à reprendre et ceux qui restent à construire.	Budget de reprise : chaque poste avec son hypothèse, sa pièce justificative et son niveau de confiance
10. Consulter	Faire visiter le site et faire écrire les réserves sur les ouvrages existants. Séparer investigations, reprises de malfaçons et travaux neufs. Consulter plusieurs entreprises.	Dossier de consultation ; offres comparables ; marché de remplacement
11. Replanifier	Lister les préalables de chaque lot, les attribuer à un responsable, recaler le calendrier sur le chemin critique réel.	Planning de reprise ; nouvelle date de réception et jalons inscrits dans les marchés ou leurs avenants
12. Réclamer le surcoût	Établir le décompte, réclamer l'écart, mobiliser les garanties. Si l'entreprise est en procédure collective, déclarer la créance.	Décompte ; déclaration de créance

Si l'état de l'ouvrage est contesté ou si des malfaçons sont suspectées, une expertise peut être demandée au juge avant tout procès, sur requête ou en référé (article 145 du Code de procédure civile).

Le travail se répartit à trois. L'avocat rédige la mise en demeure et la notification. La maîtrise d'œuvre d'exécution (MOEX) relève l'avancement, chiffre le reste à faire, prépare la consultation et recale le calendrier. Le maître d'ouvrage décide.

4 METTRE EN DEMEURE, PUIS METTRE FIN AU MARCHÉ

La mise en demeure est un écrit qui somme l'entreprise de reprendre les travaux dans un délai raisonnable et annonce ce qui suivra si elle ne le fait pas. Presque tous les droits du maître d'ouvrage en dépendent : résolution du marché, exécution par un tiers, dommages et intérêts, pénalités, assurance dommages-ouvrage. Elle contient :

- les faits constatés et leurs dates, avec le constat en pièce jointe ;
- les travaux à reprendre et le délai laissé pour le faire ;
- la mention expresse qu'à défaut, le maître d'ouvrage « sera en droit de résoudre le contrat » (article 1226 du Code civil) ;
- si le marché contient une clause résolutoire, la mention expresse de cette clause (article 1225 du Code civil).

Le Code civil ne fixe pas de nombre de jours : il demande un « délai raisonnable ». Le marché peut en fixer un : relisez le cahier des clauses administratives particulières (CCAP). Sauf inexécution définitive, les dommages et intérêts (article 1231) et les pénalités prévues au marché (article 1231-5) supposent eux aussi une mise en demeure.

Tant que le marché n'a pas pris fin, le lot reste engagé auprès de l'entreprise défaillante. Le Code civil ouvre trois voies pour y mettre fin (article 1224).

VOIE	CE QU'ELLE SUPPOSE	TEXTE
Clause résolutoire du marché	Suivre la procédure du marché, dans ses délais et ses formes. La résolution est subordonnée à une mise en demeure infructueuse, sauf si le marché en dispose autrement.	Code civil, article 1225
Notification par le maître d'ouvrage	Trois temps : une mise en demeure dans un délai raisonnable, sauf urgence ; la persistance de l'inexécution ; une notification motivée. Elle se fait aux risques et périls du maître d'ouvrage, qui doit pouvoir prouver la gravité de l'inexécution. Elle prend effet à la réception de la notification par l'entreprise.	Code civil, article 1226 et article 1229
Décision du juge	Le juge peut constater ou prononcer la résolution, ordonner l'exécution du contrat en accordant un délai à l'entreprise, ou n'allouer que des dommages et intérêts.	Code civil, article 1227 et article 1228

Après mise en demeure, le maître d'ouvrage peut aussi, « dans un délai et à un coût raisonnables », faire exécuter lui-même l'obligation et demander à l'entreprise défaillante le remboursement des sommes engagées (article 1222 du Code civil). Le coût raisonnable se justifie par une consultation et des offres comparables.

À ne pas confondre : le maître d'ouvrage peut résilier « par sa seule volonté » un marché à forfait, mais en dédommageant l'entrepreneur (article 1794 du Code civil). Ce n'est pas la voie d'un abandon : écrivez que la fin du marché est fondée sur l'inexécution de l'entreprise.

5 SI L'ENTREPRISE EST EN SAUVEGARDE, EN REDRESSEMENT OU EN LIQUIDATION

Le marché ne prend pas fin du seul fait de la procédure, quelle que soit la clause du marché : la règle vaut en sauvegarde (article L622-13 du Code de commerce), en redressement judiciaire (article L631-14) et en liquidation judiciaire (article L641-11-1). La mise en demeure est adressée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur. Les délais légaux courent à compter de la publication du jugement au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales (BODACC).

DÉMARCHE	DÉLAI PRÉVU PAR LES TEXTES	TEXTE
Réponse du liquidateur à la mise en demeure de prendre parti sur le marché	Plus d'un mois sans réponse : résiliation de plein droit. Le juge-commissaire peut fixer un délai plus court ou accorder une prolongation de deux mois au plus.	Code de commerce, article L641-11-1, III, 1°
Déclaration des créances nées avant le jugement	Deux mois à compter de la publication du jugement au BODACC	Code de commerce, article L641-3 et article R622-24
Déclaration de la créance née de la résiliation du marché	Un mois à compter de la résiliation de plein droit ou de la notification de la décision qui la prononce	Code de commerce, article R622-21 et article R641-25
Demande de relevé de forclusion, si le délai de déclaration est dépassé	Six mois à compter de la publication du jugement, sous conditions	Code de commerce, article L622-26
Revendication des matériaux par un fournisseur resté propriétaire	Trois mois suivant la publication du jugement	Code de commerce, article L624-9
Action directe d'un sous-traitant contre le maître d'ouvrage	Ouverte si l'entreprise principale n'a pas payé un mois après avoir été mise en demeure	Loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975, article 12

Une fois le délai d'un mois écoulé, tout intéressé peut demander au juge-commissaire de constater la résiliation de plein droit et sa date (article R641-21 du Code de commerce). Une créance dont le montant n'est pas encore fixé se déclare sur la base d'une évaluation (article L622-24) : c'est le cas du surcoût d'achèvement tant que le marché de reprise n'est pas signé.

Les matériaux présents sur le chantier ne deviennent pas automatiquement disponibles : ils peuvent appartenir à un fournisseur impayé, relever d'une clause de réserve de propriété (article L624-16 du Code de commerce) ou être loués. Ils sont inventoriés, protégés et laissés en place ; le liquidateur est interrogé par écrit avant toute utilisation.

6 LES ÉCHÉANCES QUI COURENT PENDANT L'ARRÊT

- **Le permis de construire.** Il est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification ou si, passé ce délai, ils sont interrompus pendant un délai supérieur à une année (article R*424-17 du Code de l'urbanisme). Il peut être prorogé deux fois pour un an, sur demande, si les règles d'urbanisme n'ont pas évolué défavorablement au projet (article R*424-21). La validité des permis délivrés entre le 28 mai 2022 et le 28 mai 2024 a été

portée à cinq ans, et ceux délivrés entre le 1er janvier 2021 et le 27 mai 2022 ont été prorogés d'un an (décret n° 2025-461 du 26 mai 2025, modifié en juillet 2026).

- **L'interruption décidée par l'administration ou par le juge.** Une simple réunion de chantier ne suffit pas à autoriser la reprise. En matière d'urbanisme, la mainlevée ou le maintien des mesures d'interruption suit les règles de l'article L480-2 du Code de l'urbanisme.
- **L'assurance.** Les circonstances nouvelles qui aggravent les risques ou en créent de nouveaux doivent être déclarées à l'assureur dans un délai de quinze jours à partir du moment où l'assuré en a connaissance (article L113-2, 3°, du Code des assurances).

7 LES PIÈCES À RASSEMBLER

Les pièces manquantes sont inscrites dans une liste : leur absence est une limite de l'analyse, à écrire dans le rapport.

- Programme, marchés de travaux, avenants et devis en attente.
- Ordres de service.
- Contrats de maîtrise d'œuvre et des autres intervenants.
- Plans et documents d'exécution, par indice, avec leur statut de visa.
- Plannings dans leurs versions successives.
- Comptes rendus de chantier.
- Situations de travaux, certificats de paiement, factures et règlements.
- Rapports de contrôle, essais, constats.
- Mises en demeure et correspondances significatives.
- Attestations d'assurance des entreprises, police dommages-ouvrage, déclarations déjà faites.
- Clause de retenue de garantie ou acte de caution.
- Liste des sous-traitants.
- Autorisation d'urbanisme, avec sa date et son historique.
- En cas de procédure collective : jugement d'ouverture ou annonce publiée sur bodacc.fr, date de publication, nom du liquidateur et tribunal.

8 CE QUE COÛTE LA REPRISE, ET QUI PAIE

Le coût d'une reprise n'est pas le solde des marchés initiaux. Seul un audit du reste à faire permet de le chiffrer.

POSTE DU BUDGET DE REPRISE	CE QU'IL RECOUVRE	PIÈCE QUI LE JUSTIFIE
Reste à construire	Ouvrages non commencés ou inachevés	Relevé contradictoire, marchés et situations de travaux
Ouvrages à reprendre	Malfaçons, dégradations dues à l'arrêt	Constat, rapport d'audit, avis du contrôleur technique
Protection et garde du site	Clôture, mise hors d'eau, surveillance	Devis et factures depuis la date d'arrêt
Investigations	Sondages, essais, études complémentaires	Programme d'investigations et devis
Remobilisation	Installations de chantier, achats à relancer, évolution des prix	Offres des entreprises consultées
Prolongation des missions	Maîtrise d'œuvre, OPC, contrôle technique, coordination SPS	Avenants aux contrats de mission

En droit, le surcoût est à la charge de l'entreprise défaillante (article 1217 et article 1231-1 du Code civil). En pratique, le maître d'ouvrage l'avance, puis le récupère selon la solvabilité de l'entreprise et les garanties du marché. Le surcoût réclamé est l'écart entre le coût réel de l'achèvement et ce qui restait à payer à l'entreprise.

- **La retenue de garantie ou la caution.** Les acomptes peuvent être amputés d'une retenue égale au plus à 5 % de leur montant, remplacée par une caution si l'entreprise en fournit une (article 1er de la loi n° 71-584 du 16 juillet 1971). Elle couvre une part limitée du surcoût.
- **L'assurance dommages-ouvrage.** Elle ne finance pas l'achèvement. Avant la réception, elle garantit le paiement des réparations lorsque, après une mise en demeure restée infructueuse, le marché est résilié pour inexécution par l'entrepreneur de ses obligations (article L242-1 du Code des assurances). Elle porte sur des dommages de nature décennale.
- **La réception.** Les ouvrages laissés par l'entreprise défaillante n'ont pas été reçus (article 1792-6 du Code civil). La façon de les réceptionner, et à quelle date, se décide avec l'avocat avant que l'entreprise de remplacement ne les recouvre.

9 QUAND LE CHANTIER PEUT REDÉMARRER

1. Lister les préalables de chaque lot : décision, étude, visa, marché, commande, accès.
2. Attribuer chaque préalable à un responsable, avec une date cible et la preuve attendue.
3. Ouvrir les tâches lot par lot, à mesure que les preuves sont réunies.
4. Recaler le calendrier sur le chemin critique réel, c'est-à-dire l'enchaînement qui commande la date de fin.
5. Fixer la nouvelle date de réception et les jalons intermédiaires dans les marchés ou leurs avenants.

Une date de redémarrage ne vaut que si chaque préalable a un responsable, une échéance et une preuve. Ramener les équipes avant que les études, les marchés et les commandes soient débloqués prépare un second arrêt, plus coûteux que le premier.

10 LES TEXTES CITÉS

Ces textes sont ceux que citent les quatre guides. Chaque référence est un lien vers Légifrance.

CODE OU LOI	ARTICLES, AVEC LEUR LIEN, ET OBJET
Code civil	article 1217 (suspendre sa propre obligation, demander réparation des conséquences de l'inexécution) ; article 1219 (refus d'exécuter lorsque l'inexécution de l'autre partie est suffisamment grave) ; article 1222 (exécution par un tiers, dans un délai et à un coût raisonnables, après mise en demeure) ; article 1224 (les trois voies de la résolution) ; article 1225 (clause résolutoire) ; article 1226 (résolution par notification, aux risques et périls de celui qui la décide) ; article 1227 et article 1228 (résolution demandée au juge, pouvoirs du juge) ; article 1229 (date d'effet de la résolution) ; article 1231 et article 1231-5 (dommages et intérêts, pénalités, après mise en demeure) ; article 1231-1 (dommages et intérêts pour inexécution ou retard, sauf force majeure) ; article 1792-6 (réception, garantie de parfait achèvement pendant un an) ; article 1794 (résiliation d'un marché à forfait par la seule volonté du maître d'ouvrage) ; article 1799-1 (garantie de paiement, droit de surseoir à l'exécution).
Code de commerce	article L622-13 et article L631-14 (sauvegarde et redressement, pas de résiliation du seul fait de la procédure) ; article L641-11-1 (liquidation, contrats en cours, mise en demeure du liquidateur, résiliation de plein droit) ; article R641-21 (constat de la résiliation de plein droit par le juge-commissaire) ; article L641-3 et article R622-24 (déclaration des créances dans les deux mois) ; article L622-24 (déclaration sur la base d'une évaluation) ; article R622-21 et article R641-25 (créance née de la résiliation, un mois) ; article L622-26 (relevé de forclusion, six mois) ; article L624-9 et article L624-16 (revendication des biens vendus avec réserve de propriété, trois mois).
Code des assurances	article L113-2 (déclaration des circonstances nouvelles dans les quinze jours) ; article L242-1 (assurance dommages-ouvrage).
Code de l'urbanisme	article R*424-17 et article R*424-21 (péremption et prorogation du permis de construire) ; article L480-2 (interruption des travaux, mainlevée ou maintien des mesures) ; décret n° 2025-461 du 26 mai 2025 (durée de validité de certains permis).
Code de procédure civile	article 145 (mesure d'instruction avant tout procès).
Lois	loi n° 71-584 du 16 juillet 1971, article 1er (retenue de garantie ou caution) ; loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975, article 12 (action directe du sous-traitant).

PRIMOE est une société de développement, de réalisation et de valorisation d'opérations immobilières, basée à Paris (17e), qui intervient en Île-de-France : assistance à maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre d'exécution, OPC, reprise de chantiers arrêtés. Fondée par Alain Bonnetaud, dans le bâtiment depuis 2012. contact@primoe.fr · 01 72 68 22 71 · 3 rue Alfred Roll, 75017 Paris · primoe.fr

Ce document ne remplace pas un avocat.

Guides complets : www.primoe.fr/actualites/chantier-arret-reprise · www.primoe.fr/actualites/audit-chantier · www.primoe.fr/actualites/abandon-chantier-que-faire · www.primoe.fr/actualites/entreprise-liquidation-chantier