

Choisir ses prestataires et formaliser les contrats pour réaliser des travaux

www.med-in-occ.org – Tous droits réservés
Rédacteurs : jdelmas@urpslrmp.org

Dans la vie d'un cabinet médical, il est nécessaire de réaliser des travaux, qu'ils soient justifiés par une mise aux normes, une modernisation des installations, une extension des locaux ou simplement par des réparations et de l'entretien régulier.

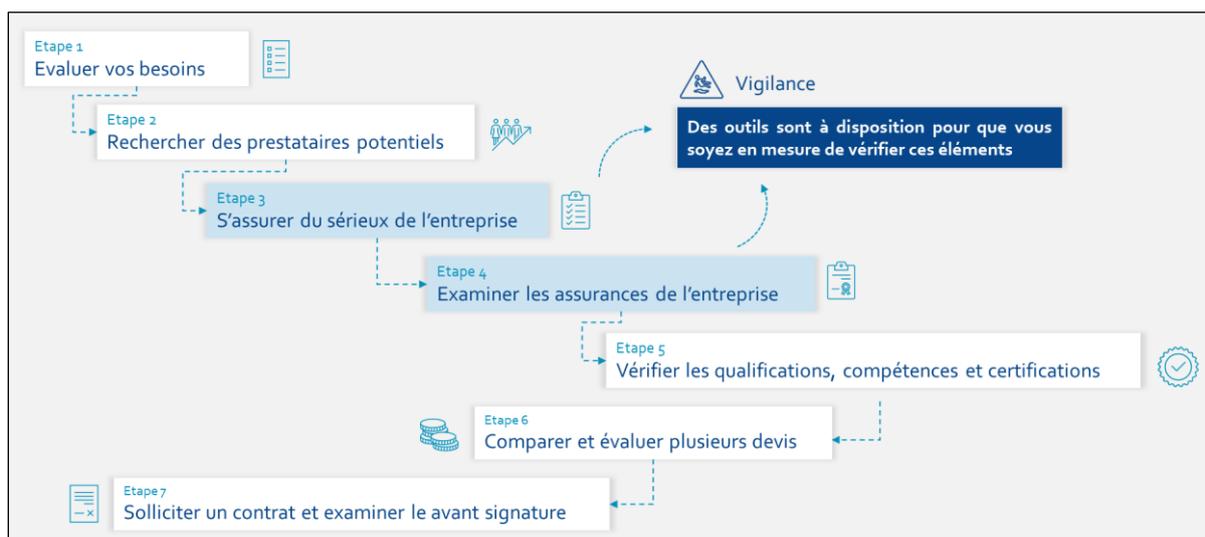
Dans un secteur où les normes sont strictes, choisir des prestataires, s'entourer de professionnels compétents et dignes de confiance peut s'avérer plus difficile qu'il n'y paraît.

Ce document a pour but de vous fournir les bons conseils à appliquer lors de la sélection d'un prestataire pour des travaux et ainsi éviter les arnaques afin de garantir que votre projet soit mené à bien avec le professionnalisme et la qualité qu'il mérite.

I Le choix des prestataires

Le secteur et le marché du bâtiment regorgent d'offres variées et il n'est pas toujours facile de faire le bon choix. Malheureusement, certains prestataires peu scrupuleux cherchent à tirer profit de la complexité de ce type de projet, en proposant des services de qualité médiocre ou en surfacturant des prestations. Pour éviter de tomber dans ces pièges, il est important de suivre quelques bonnes pratiques.

Illustration 1 : Les 7 bons conseils pour choisir un prestataire afin de réaliser des travaux



1- Evaluer vos besoins

Identifier précisément les travaux que vous souhaitez réaliser :

- Agrandissement, entretien, modernisation, etc. ;
- Espaces concernés ;
- Exigences techniques relatives aux activités médicales ;
- Enveloppe budgétaire possible et délais dont vous disposez ;
- Respect des normes et règlementations.

3 – S’assurer du sérieux de l’entreprise

Un certain nombre d’éléments sont à vérifier :

- Adresse physique de la société ;
- Immatriculation au répertoire national des entreprises (RNE) ;
- Immatriculation SIRET ;
- Références professionnelles.

2- Rechercher des prestataires potentiels

Trouver des entreprises fiables et compétentes :

- Utiliser le bouche-à-oreille dans votre réseau : proches, collègues, ... ;
- Demander des recommandations ;
- Consulter les plateformes spécialisées et les avis en ligne ;
- Solliciter des références de l’entreprise sur d’autres projets ;
- Demander des coordonnées d’anciens clients ;
- Rencontrer les physiquement.

- Date de création.

L’ancienneté de l’entreprise peut être un gage de sérieux et montrer un certain professionnalisme. En revanche, il ne faut pas se fier uniquement à ce critère.

Illustration 2 : Moyens de vérification de l’existence d’une société



Faites preuve de prudence !



Si un artisan ou une soi-disant société est introuvable sur les sites mentionnés ci-dessus, il se peut que son activité ne soit pas déclarée et que l’entreprise n’ait pas d’existence légale.

Demandez dans ce cas son numéro de SIRET, car parfois, les entreprises du bâtiment ont des dénominations commerciales différentes du nom du chef d’entreprise.

L’immatriculation au RNE est obligatoire pour exercer un métier artisanal en tant que travailleur indépendant. Cette obligation s’applique quelle que soit la forme juridique de l’entreprise (entrepreneur individuel ou société).

Cela constitue une étape indispensable de votre enquête pour sélectionner une entreprise du bâtiment.

4 – Vérifier les assurances de l'entreprise

Demander à consulter les attestations d'assurance aux professionnels qui pourraient intervenir sur votre chantier :

- Souscription d'une assurance responsabilité civile professionnelle (RCP) ;
- Souscription d'une assurance responsabilité civile décennale (RCD) pour les travaux importants.

Ils devront vous les remettre si vous décidez de les embaucher.

Illustration 3 : Les éléments essentiels à vérifier concernant les assurances d'une société



De la même façon que vous aurez pris le temps de vérifier l'existence de leur société, vous pouvez vérifier la solidité de leur compagnie d'assurance en recherchant des éléments grâce aux sites mentionnés ci-dessus.



Conseil :

De nombreux assureurs ont disparu du marché, vérifier que l'assureur est un acteur reconnu sur le marché français de l'assurance.

5 – Vérifier les qualifications, les compétences et les certifications de la société

S'assurer que les prestataires disposent des qualifications nécessaires :

- Formation et qualification de l'artisan ou de l'entreprise ;
- Références ;
- Certification Qualibat avec ou sans label RGE ;
- Label RGE : Reconnu Garant de l'Environnement, il permet de pouvoir bénéficier de certaines aides financières pour les rénovations énergétiques.

Les labels et certifications permettent de s'assurer de l'existence de l'entreprise et de sa fiabilité. Les entreprises doivent communiquer une liste de documents prouvant sa situation juridique, sa bonne gestion financière, matérielle et humaine. Les attestations délivrées ont une validité de 4 ans et leurs chantiers sont régulièrement contrôlés.



Pour en savoir plus sur les autres types de labels et de certifications : [accès à l'infographie](#)

Outils



- Trouver un professionnel certifié Qualibat : [Accès au site de référence](#)
- Vérifier les entreprises radiées ou suspendues de Qualibat : [Accès à la liste](#)
- Trouver un professionnel labellisé RGE : [Accès au site de référence](#)
- Vérifier si le professionnel possède réellement cette mention et télécharger le certificat RGE de la société : [Accès à la liste](#)

6 – Comparer et évaluer plusieurs devis

Dans le cas de travaux, un devis est obligatoire de la part du prestataire. Il est nécessaire d'en vérifier les éléments et de les comparer.

- Les devis doivent être détaillés, explicites et transparents. Chaque devis doit inclure une ventilation précise des coûts (main-d'œuvre, matériaux, etc.), les délais d'exécution et les conditions de paiement. Ils ne doivent pas être faits à la louche.
- Le devis doit être conforme aux normes en vigueur.
- Mentions obligatoires de l'entreprise : se référer à la partie II de ce document.
- Comparer attentivement les devis pour évaluer le rapport qualité-prix.



Vigilance

Les tarifs bas peuvent être attirants toutefois cela signifie souvent des matériaux de faible qualité ou un chantier catastrophique.

Il existe des courtiers en travaux qui peuvent vous aider. Toutefois, n'oubliez pas de vérifier leur sérieux grâce aux outils mentionnés ci-dessus.

Ne jamais payer l'intégralité du montant à la signature du devis. Des modalités de paiement doivent y être inscrites. Préférer la rédaction d'un contrat afin de bien mentionner les détails.

7 – Examiner le contrat avant signature

Une fois votre choix porté sur un prestataire, il est fortement conseillé d'établir un contrat avec l'entreprise. Ce n'est pas obligatoire mais pourra fortement vous servir en cas de litige. Le contrat doit contenir des clauses minimales, des clauses spécifiques afin de protéger les deux parties. Se référer à la dernière partie de ce document pour en savoir plus.

Enfin comme pour tout achat, le « contact » avec les différents prestataires est important. Si par exemple, une entreprise rechigne à vous communiquer un contrat et que les deux autres ont des devis similaires, choisissez parmi ces deux-derniers en vous fiant à votre intuition !



Le devis de travaux



L'essentiel

- Le devis permet d'informer le consommateur sur le prix d'une prestation ou d'un produit.
- Dans le cadre de travaux, **le devis est obligatoire** quel que soit le montant.
- Le devis devient un contrat engageant dès lors qu'il est signé par les deux parties.
- Il doit mentionner la durée pendant laquelle l'offre est valable. Cette période vous permet de réfléchir et de comparer les offres avant de vous engager.

En tant qu'estimation par le professionnel des travaux envisagés, le devis est juridiquement une offre de contrat, s'il a été daté et signé par l'entrepreneur, et à ce titre, il engage fermement le professionnel de manière très précise quant à l'étendue des travaux, à leur coût, mais aussi quant aux délais prévus.

Le consommateur, lui, n'est jamais obligé de confier l'exécution des travaux au professionnel. Le devis n'engagera le client qu'à partir du moment où il aura exprimé sa volonté de faire exécuter les travaux et signer le devis en retour.

Illustration 4 : Les mentions obligatoires et complémentaires d'un devis pour travaux

Les mentions obligatoires

- Date d'établissement du devis et durée de validité de l'offre,
- Nom, raison sociale et adresse de l'entreprise (numéro de téléphone et adresse électronique),
- Statut et forme juridique de l'entreprise,
- Numéro SIREN/ Répertoire National des Entreprises (RNE)/ Répertoires des métiers (RM) + n° du département d'immatriculation de l'artisan,
- Numéro individuel d'identification à la TVA,
- Nom et adresse du client,
- Date de début et durée estimée des travaux ou de la prestation*,
- Décompte détaillé et description de chaque prestation, en quantité et en prix unitaire,
- Prix horaire ou forfaitaire de main d'œuvre,
- Frais de déplacement éventuels,
- Modalités de paiement des factures des travaux, de livraison et d'exécution du contrat,
- Modalités des réclamations et conditions du service après-vente (notamment en ce qui concerne la garantie),
- Somme globale à payer (hors taxes et toutes taxes comprises), en précisant les taux de TVA applicables,
- Coordonnées de l'assureur et couverture géographique du contrat d'assurance professionnelle souscrit par l'artisan.

* Il peut être complexe d'indiquer ces informations dès le 1^{er} devis. Un professionnel peut difficilement s'engager sans connaître le délai d'aller-retours, dû notamment aux négociations. Pensez à bien demander un devis à jour avec les dates finales, pour signature.

Les mentions complémentaires possibles

- Les taux horaires de main d'œuvre toutes taxes comprises,
- La méthode pour calculer le temps passé sur le chantier,
- Les prix TTC des prestations proposées,
- Les frais de déplacement, si besoin est,
- Le caractère payant du devis si celui-ci l'est effectivement et le coût de son établissement.



A noter :

Le devis est en principe gratuit, mais rien n'interdit à un professionnel de proposer des devis à caractère payant notamment en cas de déplacement et/ou d'études approfondies de la situation. Dans ce cas le professionnel doit informer le client du prix à payer pour l'établissement du devis. Lorsque le devis est payant, le professionnel pourra proposer de déduire le montant du devis de la prestation éventuellement fournie par la suite.

III Le contrat en prévision de litiges



L'essentiel :

- Un devis rédigé en bonne et due forme et signé par les deux parties vaut contrat.
- Un contrat écrit **n'est pas obligatoire**. Mais il est fortement conseillé, car il peut servir de preuve en cas de litige (retard de livraison, problème matériel, ...).
- Le contenu du contrat est libre et peut être déterminé par les contractants.

Illustration 5 : Les clauses obligatoires d'un contrat de travaux

Les clauses obligatoires du contrat

- **Identification des parties** : maître d'ouvrage et entrepreneur,
- **Objet du contrat** : description précise des travaux à réaliser (plans et devis descriptifs des travaux),
- **Délai d'exécution** : durée totale du chantier avec jalons et échéances,
- **Prix des travaux** : montant global du contrat et ventilation par poste de dépense (matériaux, coût du travail et de la main d'œuvre, location d'engins, ...),
- **Modalités de paiement** : échancier des paiements convenus entre les parties, modalités de révision du prix et prix global et définitif,
- **Date de commencement et de fin des travaux**,
- **Réception des travaux** : conditions de réception et levée des réserves,
- **Garantie contractuelle** : durée et modalités de la garantie offerte par l'entrepreneur,
- **Assurances** : couvertures d'assurance obligatoires pour le chantier (responsabilité civile de l'entrepreneur et le cas échéant l'assurance décennale),
- **Résolution des litiges** : clause de résolution des litiges en cas de désaccord, pénalités éventuelles.



Important

Chaque signataire du contrat doit en recevoir un original.

Le contrat peut également être rédigé sous forme électronique si le destinataire a accepté l'usage de ce moyen.

Dans ce cas, il est conclu quand le client a eu la possibilité de vérifier le détail de sa commande et son prix total. Il peut aussi corriger d'éventuelles erreurs avant de confirmer sa commande.



Lire attentivement et comprendre chaque clause du contrat avant de le signer est essentiel pour vous protéger et s'assurer que le projet se déroulera selon vos attentes. Si nécessaire, faites appel à un avocat spécialisé pour examiner le contrat et vérifier que vos intérêts sont protégés.

La checklist des éléments à vérifier

Identification complète des parties

Vérifier que les noms, adresses et coordonnées du maître d'ouvrage (le client) et de l'entrepreneur (l'entreprise de rénovation) sont clairement mentionnés.

Objet du contrat

Description détaillée des travaux : s'assurer que la nature des travaux à effectuer est clairement décrite, y compris les spécificités liées à un cabinet médical (par exemple, normes d'hygiène, sécurité des patients, respect des normes sanitaires).

Plans et spécifications : si des plans architecturaux ou des spécifications techniques sont inclus, ils doivent être annexés au contrat et mentionnés explicitement.

Délai d'exécution

Dates de début et de fin : le contrat doit spécifier une date de début des travaux ainsi qu'une date de fin, avec une clause précisant les pénalités en cas de retard.

Délais intermédiaires : pour des travaux complexes, des étapes intermédiaires avec des dates clés peuvent être définies.

Prix des travaux

Devis détaillé : le coût total des travaux doit être clairement mentionné, avec un devis détaillant le coût des matériaux, de la main-d'œuvre et des autres frais éventuels.

Modalités de paiement

Préciser les échéances de paiement (par exemple, acompte, paiements intermédiaires, solde à la fin des travaux). Vérifier les conditions en cas de dépassement de budget.

Réception des travaux

Procédure de réception : le contrat doit prévoir une procédure de réception des travaux, incluant la possibilité de formuler des réserves si des défauts sont constatés.

Document de réception : prévoir la rédaction d'un procès-verbal de réception des travaux.

Garantie contractuelle

Garantie de parfait achèvement : s'assurer que le contrat inclut une garantie de parfait achèvement couvrant la réparation des défauts constatés dans l'année suivant la réception des travaux, ainsi que les modalités de réparation ou de compensation.

Assurances

Assurance responsabilité civile : l'entrepreneur doit fournir une preuve de son assurance responsabilité civile professionnelle.

Garantie décennale : pour les travaux de construction ou de rénovation importants, vérifier que l'entrepreneur est couvert par une garantie décennale.

Résolution des litiges

Médiation et arbitrage : en cas de litige, le contrat devrait inclure une clause précisant les méthodes de résolution des conflits, comme la médiation ou l'arbitrage, avant de recourir à un tribunal.

Pénalités de retard : définir les pénalités en cas de retard non justifié par l'entrepreneur.

Révisions de contrat : préciser les modalités de modification du contrat, en cas de changement de portée des travaux ou de conditions imprévues.

Essentiel



Le **choix des artisans** pour vos **travaux de rénovation** est capital pour le bon déroulement et la bonne exécution de votre projet. C'est pourquoi, il est essentiel d'opérer une vérification de l'entreprise et de ses assurances dans un premier temps et de porter une grande vigilance au contenu des devis, voire des contrats.

Date de mise à jour : Septembre 2024

Mots clés : #Travaux #Prestataires #Contrat #Devis #Vigilancearnaques