

Accord FMB-FAI-Entreprises générales et totales : Des relations contractuelles plus équilibrées

L'acte de construire fait appel à une multiplicité d'intervenants. Maîtres d'ouvrage, promoteurs, architectes, entreprises générales ou totales, entreprises de construction, artisans et sous-traitants, autant d'acteurs qui sont appelés à collaborer sur les chantiers.

Dans ce cadre, les relations contractuelles revêtent une importance toute particulière. Or, les évolutions du marché et l'émergence de nouveaux acteurs et formes d'entreprises s'accompagnent de pressions accrues sur les prix, les délais et les conditions de réalisation des ouvrages. On a vu ainsi se multiplier les clauses au seul bénéfice d'une partie portant par exemple sur des garanties financières, souvent redondantes, ou sur les délais de paiement, des dérogations quasiment systématiques à la Norme SIA 118 ou aux Conditions générales du contrat d'entreprise FMB-FAI-Etat de Genève-Ville de Genève, édition 2016, introduisant des déséquilibres patents dans la relation d'affaire. Il en résulte hélas une baisse de qualité des ouvrages, une perte de confiance entre les différents partenaires, une dégradation de l'image de notre secteur, des litiges qui se règlent parfois devant les tribunaux et des pratiques illicites allant de la sous-enchère salariale au travail au noir.

Face à ces relations péjorées, il faut s'efforcer de trouver des réponses et des solutions à même d'améliorer la situation à l'avantage de tous. La FMB a donc constitué un groupe de travail ad hoc avec la FAI (Fédération des associations d'architectes et d'ingénieurs du canton de Genève), ainsi que les principales entreprises générales et totales actives dans le canton de Genève, pour mener des réflexions, identifier les principaux enjeux et apporter des réponses communes, concertées, négociées, acceptables et acceptées par tous. Il en est résulté trois documents portant sur le rôle du mandataire professionnellement qualifié (MPQ), la qualité des prestations et surtout les conditions des appels d'offres et d'exécution des prestations. Un protocole d'accord permet aux entreprises générales ou totales de formaliser leur engagement. Ces dispositions ne sont pas impératives et cet engagement demeure volontaire. L'ensemble de ces documents, de même que la liste des signataires régulièrement mise à jour, sont disponibles sur le site internet de la FMB.

1.1 Principes concernant le rôle du MPQ

Ce document établi par la FAI synthétise les droits, devoirs et responsabilités du mandataire professionnellement qualifié (MPQ). Suivant les chantiers et les types d'intervenants, on constate en effet une certaine confusion des rôles entre MPQ, entreprises générales ou totales et sous-traitants. Une distinction utile est faite entre les situations où le MPQ est mandaté directement par le maître d'ouvrage et celles où le MPQ est employé d'une entreprise générale ou totale.

1.2 Rappel des principes concernant la qualité des prestations

Ce document pose les bases d'un engagement de toutes les parties à maintenir un dialogue permanent sur la qualité des prestations fournies par les mandataires et la qualité d'exécution des travaux par les entreprises.

1.3 Conditions générales d'appel d'offres et d'exécution FMB - FAI - Entreprise générale ou totale 2021 (cf. annexe)

Ces Conditions générales (CG) sont un complément à la Norme SIA 118 (édition 2013 en français) et aux Conditions générales du contrat d'entreprise FMB-FAI-Etat de Genève-Ville de Genève, édition 2016, dont l'application demeure centrale.

Elles visent à codifier un certain nombre d'éléments portant sur la relation contractuelle entre les entreprises générales ou totales et les sous-traitants.

Appels d'offres et mise en soumission : les CG règlent les responsabilités des parties prenantes s'agissant notamment des risques (sismiques, géotechniques, pollution des sols, etc.), de la planification du chantier, de la capacité des entreprises à effectuer les travaux (nombre d'employés fixes, etc.) ou encore des attestations à fournir lors du rendu des offres (en particulier l'attestation multipack). Il est en outre spécifié que les entreprises figurant sur une liste noire officielle (cf. site internet de la FMB) sont exclues de la procédure d'appel d'offres, responsabilité incombant à l'entreprise générale ou totale qui doit vérifier ceci au moyen des outils mis à disposition par les partenaires sociaux, les caisses de compensation et les autorités publiques de contrôle (SECO, OCIRT).

Conditions de travail : les CG posent que le sous-traitant doit respecter - et exiger de ses propres sous-traitants et bailleurs de services (main-d'œuvre temporaire) qu'ils respectent également - la Convention collective de travail (CCT) applicable au lieu du chantier et par laquelle il est lié. A défaut d'un assujettissement à la CCT, les conditions de salaire et de travail en usage à Genève dans sa profession, telles que déposées à l'OCIRT, sont impératives. En tout temps et sur requête de l'entreprise générale ou totale, formulée au moins tous les trois mois, le sous-traitant doit démontrer ce respect des conditions sociales et de travail, en fournissant les attestations de circonstance (attestation multipack), pour lui-même et ses éventuels sous-traitants. Les CG prévoient la remise de sûretés destinées à garantir le paiement des salaires et des charges sociales si le sous-traitant n'est pas à même de satisfaire cette exigence, de même que l'exclusion du sous-traitant en cas de manquements répétés à ces conditions.

Le contrôle du respect de ces conditions de travail est à effectuer notamment en mettant en place un système de sécurisation du chantier comprenant un contrôle d'accès. L'utilisation privilégiée du badge paritaire genevois est mentionnée à ce titre.

Délais de paiement et garanties : les CG prévoient un délai de paiement contractuel de 30 jours, qui peut exceptionnellement être allongé à 60 jours au maximum dans des cas extraordinaires dûment justifiés. S'agissant des différents types de garanties, ceux-ci sont appelés à revêtir la forme d'un cautionnement solidaire au sens de l'article 496 CO. Si l'entreprise générale ou totale exige (ce qui doit être prévu contractuellement au demeurant) une garantie de bonne fin des travaux avant l'échéance du premier acompte, elle doit renoncer à toute retenue sur lesdits acomptes jusqu'à la réception de l'ouvrage. Enfin, si un délai de garantie de durée supérieure à l'usage est souhaité, cela doit être conditionné à la conclusion d'un contrat d'entretien et faire l'objet d'un accord spécifique sans constitution de sûretés.

2. Des avantages indéniables pour l'ensemble des partenaires

Cet accord consacre l'engagement des parties prenantes en faveur de conditions contractuelles équilibrées et équitables, dans le but de garantir des chantiers exemplaires, le respect des conditions de travail et l'exclusion des prestataires peu scrupuleux.

Il convient ici de saluer les premières entreprises générales et totales signataires de l'accord qui démontrent ainsi leur attachement à un dialogue permanent et constructif entre partenaires de l'acte de construire. 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. Nous espérons que d'autres suivront, notamment celles qui n'ont pas participé à nos échanges ou qui ont été contactées dans un deuxième temps.

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

Fédération genevoise des métiers du bâtiment - FMB

Pierre-Alain L'HÔTE
Président

Nicolas RUFENER
Secrétaire général

[Annexe mentionnée](#)