

Dictionnaire de la maîtrise d'ouvrage publique et privée

2^e édition

Dictionnaire pratique

Corine Sabut
Jean-Baptiste Taillan

Coordonnateur SPS

Normes DPE

Loi ÉLAN MAPA VEFA

Assurance construction
bail à réhabilitation

CCAG CCAP

SEMOP

EDITIONS

LE MONITEUR

Avant-propos

Qu'elle soit publique ou privée, la maîtrise d'ouvrage est au cœur de l'acte de construire. Or, sécuriser l'activité du maître d'ouvrage impose de maîtriser les notions entrant dans le champ du droit de la construction naturellement, mais aussi le droit des contrats et marchés, les principales notions d'urbanisme, de droit de l'immobilier et des assurances. Tel est donc l'objet transversal de ce dictionnaire qui érige la maîtrise d'ouvrage publique ou privée au cœur de chaque notion étudiée.

Cet ouvrage est destiné non seulement aux maîtres d'ouvrage, juristes et opérationnels mais aussi à tous ceux qui interviennent à l'opération de construction à leurs côtés, tels que les architectes, les maîtres d'œuvre, les bureaux d'étude, les entreprises et les bureaux de contrôle. Il intéressera également l'ensemble des professionnels et des services juridiques intervenant au quotidien auprès des maîtres d'ouvrage (avocats, géomètres, experts, notaires, etc.). Il a été rédigé dans l'espoir de devenir un outil de travail indispensable à son lecteur dans le cadre de son activité professionnelle.

Cette seconde édition intègre la portée de toutes les dernières réformes marquant l'activité des maîtres d'ouvrage ainsi que les évolutions jurisprudentielles significatives.

entreprise (dit souscripteur ou assuré) et correspondant à une prestation lors de la survenance d'un risque en échange de la perception d'une prime. Cette opération se traduit par un contrat d'assurance ou une police d'assurance.

I. Types d'assurance

On distingue généralement :

- les assurances obligatoires (imposées par un texte), comme l'assurance dommages ouvrage, et les assurances ou garanties non obligatoires (ou facultatives), comme l'assurance tous risques chantier ;
- les assurances de dommages qui :
 - ont pour objet un risque (assurance de choses : par exemple en construction, l'assurance dommages ouvrage ou l'assurance tous risques chantier),
 - couvrent une responsabilité (assurance de responsabilité : par exemple en construction, l'assurance de responsabilité civile décennale),
 - les assurances de personnes.

II. Risque couvert

Les principales conditions permettant l'assurabilité d'une chose sont :

- l'aléa, c'est-à-dire l'imprévisibilité d'un événement dommageable en tant que tel ou d'une de ses caractéristiques ;
- l'indépendance de la volonté de l'assuré ;
- le caractère licite de l'événement : les conséquences d'une condamnation pénale ou d'amendes ne peuvent être assurées.

III. Principaux métiers de l'assurance

Trois principales activités peuvent être citées :

- l'assureur, qui est la personne morale auprès de laquelle est souscrit un contrat d'assurance et qui s'engage par ce dernier à garantir par une prestation le risque qui en est l'objet ;
- l'agent général qui est « une personne physique ou morale exerçant une activité indépendante de distribution et de gestion de produits et de services d'assurance en vertu d'un mandat écrit délivré par une ou plusieurs entreprises d'assurances établies en France » (décret n° 96-902 du 15 octobre 1996) ;
- le courtier, qui est une personne physique ou morale immatriculée au registre du commerce et habilitée à réaliser contre rémunération des activités d'intermédiation en assurance.

Voir aussi

Agent d'assurances, Aléa, Courtier d'assurances, Police d'assurance et Prime d'assurance.

ASSURANCE CONSTRUCTION

I. Présentation

L'assurance construction a pour objet de couvrir les dommages qui peuvent résulter de l'acte de construire.

Les dommages à garantir peuvent :

- survenir pendant ou après la période de construction ;
- être subis par l'ouvrage ou causés par lui ou par l'activité nécessaire à sa réalisation.

L'assurance construction fait partie des assurances de dommages, lesquelles englobent les assurances de choses et les assurances de responsabilité. Certaines de ces assurances sont obligatoires et d'autres facultatives.

II. Classement des principales couvertures d'assurance en matière de construction

1. Par assurances obligatoires et facultatives

Voir le tableau 2.

2. Par assurances de choses et de responsabilité

Voir le tableau 3.

3. Par assurances dommages à l'ouvrage et dommages aux tiers

Voir le tableau 4.

Voir aussi

Assurance dommages ouvrage, Responsabilité contractuelle, Assurance tous risques chantier et Responsabilité civile décennale.

ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

Assurance obligatoire et directe de l'ouvrage (travaux de construction) souscrite par le maître d'ouvrage, qui préfinance, en dehors de toute recherche de responsabilité, la réparation des désordres de la nature dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792 du Code civil, les fabricants et assimilés ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil au bénéfice du souscripteur et des proprié-

taires successifs de la construction. Cette assurance est obligatoire pour les travaux de construction effectués sur le territoire national (France métropolitaine et départements ou territoires d’outre-mer) et dont la déclaration d’ouverture de chantier (DOC) aura été établie postérieurement au 1^{er} janvier 1979.

Elle a été instaurée par la loi du 4 janvier 1978, dite loi Spinetta, afin de pallier les longueurs d’indemnisation des sinistres. Pour atteindre cet objectif, le législateur a mis en place un mécanisme obligatoire et rapide qui a évolué entre 1978 et aujourd’hui à travers quatre principaux textes :

- loi n° 89-1014 du 31 décembre 1989 interdisant les franchises en dommages ouvrage ;
- arrêté du 7 février 2001 instaurant, d’une part, des obligations à l’assuré dans la déclaration de son si-

nistre et, d’autre part, permettant à l’assureur d’instruire un sinistre dans un court délai et sans nécessiter la désignation d’un expert ;

- ordonnance n° 2005-658 du 8 juin 2005 limitant l’obligation d’assurance dommages ouvrage aux seuls travaux de construction ;

- arrêté du 19 novembre 2009 modifiant le cadre d’instruction et la limite d’intervention de l’assureur ; ce dernier texte s’applique aux contrats conclus ou reconduits postérieurement à sa publication au *Journal officiel* du 27 novembre 2009.

Ces différentes modifications ont été intégrées dans les articles L. 242-1 et A. 243-1 du Code des assurances, qui sont d’ordre public, aucune clause contractuelle ne pouvant modifier le contenu ou la portée de ces clauses types.

Tableau 2. Assurances obligatoires et facultatives

	Les assurances obligatoires	Les assurances facultatives
Pour les dommages survenus en cours de construction soit avant réception	<ul style="list-style-type: none"> • Assurance dommages ouvrage 	<ul style="list-style-type: none"> • Assurance de responsabilité civile du constructeur (au sens de l’article 1792-1 du Code civil) ou du non-constructeur (intervenant à l’acte de construire : par exemple, le sous-traitant) • Assurance de responsabilité civile contractuelle du constructeur ou du non-constructeur • Assurance multirisque de chantier (exemple : assurance tout risque chantier (TRC)) • Garanties facultatives de l’assurance dommages ouvrage (exemple : garantie des dommages immatériels consécutifs) • Garanties facultatives de l’assurance de responsabilité civile décennale du constructeur (exemple : effondrement avant réception)
Pour les dommages survenus après réception	<ul style="list-style-type: none"> • Assurance dommages ouvrage • Assurance responsabilité civile décennale du constructeur 	<ul style="list-style-type: none"> • Assurance de responsabilité civile quasi délictuelle du constructeur ou du non-constructeur • Assurance de responsabilité civile contractuelle du constructeur ou du non-constructeur • Garanties facultatives de l’assurance dommages ouvrage (exemple : garantie des dommages immatériels consécutifs, garantie de bon fonctionnement, garantie des existants non soumis) • Garanties facultatives de l’assurance de responsabilité civile décennale du constructeur (exemple : garantie de bon fonctionnement)

Tableau 3. Assurance de choses et de responsabilité

	Les assurances de choses	Les assurances de responsabilité
Pour les dommages survenus en cours de construction soit avant réception	<ul style="list-style-type: none"> • Assurance dommages ouvrage • Garanties facultatives de l'assurance dommages ouvrage (exemple : garantie des dommages immatériels consécutifs) • Garanties facultatives de l'assurance de responsabilité civile décennale du constructeur (exemple : effondrement avant réception) • Assurance multirisque de chantier (exemple : TRC) 	<ul style="list-style-type: none"> • Assurance de responsabilité civile quasi délictuelle du constructeur ou du non-constructeur • Assurance de responsabilité civile contractuelle du constructeur ou du non-constructeur
Pour les dommages survenus après réception	<ul style="list-style-type: none"> • Assurance dommages ouvrage • Garanties facultatives de l'assurance dommages ouvrage (exemple : garantie des dommages immatériels consécutifs, garantie de bon fonctionnement, garantie des existants) 	<ul style="list-style-type: none"> • Assurance de responsabilité civile quasi délictuelle du constructeur ou du non-constructeur • Assurance de responsabilité civile contractuelle du constructeur ou du non-constructeur • Assurance de responsabilité civile décennale du constructeur • Garanties facultatives de l'assurance de responsabilité civile décennale du constructeur (exemple : garantie de bon fonctionnement)

Tableau 4. Assurances dommages

	Les assurances dommages à l'ouvrage	Les assurances dommages aux tiers
Pour les dommages survenus en cours de construction soit avant réception	<ul style="list-style-type: none"> • Assurance dommages ouvrage • Assurance multirisque de chantier (exemple : TRC) • Garanties facultatives de l'assurance dommages ouvrage (exemple : garantie des dommages immatériels consécutifs) • Garanties facultatives de l'assurance de responsabilité civile décennale du constructeur (exemple : effondrement avant réception) • Assurance de responsabilité contractuelle du constructeur 	<ul style="list-style-type: none"> • Assurance de responsabilité civile quasi délictuelle du constructeur ou du non-constructeur
Pour les dommages survenus après réception	<ul style="list-style-type: none"> • Assurance dommages ouvrage • Garanties facultatives de l'assurance dommages ouvrage (exemple : garantie des dommages immatériels consécutifs, garantie de bon fonctionnement, garantie des existants) • Assurance de responsabilité contractuelle du constructeur • Assurance de responsabilité civile décennale du constructeur • Garanties facultatives de l'assurance responsabilité civile décennale du constructeur (exemple : garantie de bon fonctionnement) 	<ul style="list-style-type: none"> • Assurance de responsabilité civile quasi délictuelle du constructeur ou du non-constructeur

I. Date de souscription de l'assurance

Le contrat doit être impérativement souscrit avant l'ouverture du chantier. En effet, la personne tenue à l'obligation d'assurance doit être en mesure de justifier qu'elle a satisfait à cette obligation d'assurance et cette justification doit être apportée à l'autorité compétente lors de la déclaration d'ouverture du chantier [1]. Toutefois de telles exigences sont difficiles à respecter. Aussi, la pratique substitue-t-elle au contrat définitif une note de couverture dont la durée est, par hypothèse, limitée dans l'attente de la signature du contrat définitif.

Il arrive parfois que la personne soumise à l'obligation d'assurance se heurte à des refus de la part des assureurs ; la loi a donc institué un bureau central de tarification, dit BCT, chargé d'analyser le risque et de fixer la prime correspondante à cette couverture.

II. Personnes assujetties à l'obligation d'assurance

La souscription du contrat d'assurance est imposée à toute personne physique ou morale qui fait réaliser des travaux de construction, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage.

Sont concernés :

- le propriétaire de l'ouvrage, que celui-ci soit un particulier ou une société de construction ;
- le mandataire du propriétaire de l'ouvrage, qui peut être, par exemple, le maître d'ouvrage délégué, le syndic de copropriété pour les travaux de construction sur les parties communes, l'administrateur de biens pour les mêmes causes ;
- le promoteur immobilier au sens de l'article 1831-1 du Code civil, c'est-à-dire la personne qui « s'oblige envers le maître d'un ouvrage à faire procéder, pour un prix convenu, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à la réalisation d'un programme de construction d'un ou de plusieurs édifices ainsi qu'à procéder elle-même ou à faire procéder, moyennant une rémunération convenue, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet. »

Échappent à l'obligation d'assurance, d'une part, toutes les personnes morales de droit public et, d'autre part, certaines personnes morales de droit privé. Ainsi :

- pour l'État, il s'agit d'une dispense absolue qui s'applique quelle que soit la destination de la construction ;

– pour les personnes morales de droit public, il s'agit de faire réaliser pour leur compte des travaux de construction pour un usage autre que l'habitation afin de ne pas y être soumises. Selon la circulaire n° 90-51 du 11 juillet 1990 des ministères de l'Équipement, de l'Économie et des Finances, et de l'Intérieur, doivent être considérés comme bâtiments d'habitation, les bâtiments à usage de logement y compris les foyers tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées, tandis que les hôpitaux, les prisons, les écoles ou les casernes ne constituent pas des bâtiments d'habitation. Toujours selon cette circulaire, lorsqu'un bâtiment est partiellement affecté à l'habitation, il doit être couvert dans son ensemble par une assurance dommages, tandis que, lorsqu'une opération de construction comprend la réalisation de plusieurs bâtiments distincts, à destinations différentes, seuls les bâtiments d'habitation sont justiciables de l'obligation d'assurance ;

– pour certaines personnes morales de droit privé d'une certaine dimension économique, qui font réaliser pour leur compte des travaux de construction pour un usage autre que l'habitation (soit à destination industrielle ou commerciale), il n'y a pas d'obligation de souscription. Il s'agit d'entreprises dont la taille dépasse le seuil fixé pour l'assurance des grands risques en libre circulation de services régie par l'article L. 351-4 du Code des assurances. Pour être concernés, ces entrepreneurs doivent remplir deux des trois critères suivants : leur dernier bilan est supérieur à 6,2 millions d'euros, le chiffre d'affaires de leur dernier exercice est supérieur à 12,8 millions d'euros et leur effectif moyen au cours du dernier exercice est d'au moins 250 personnes (article R. 111-1 du Code des assurances) ;

– les personnes morales de droit public et les personnes morales de droit privé assurant la maîtrise d'ouvrage dans le contrat de partenariat (ordonnance n° 2004-559 du 17 juin 2004) ne sont pas concernées par cette obligation.

III. Ouvrages soumis et non soumis à l'obligation d'assurance

L'ordonnance n° 2005-658 du 8 juin 2005 a, d'une part, créé un article 1792-7 dans le Code civil et, d'autre part, inséré un nouvel article L. 243-1-1 dans le Code des assurances :

- l'article 1792-7 du Code civil exclut du régime de responsabilité décennale des constructeurs et donc de l'obligation d'assurance, les éléments d'équipement dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle ;

• l'article L. 243-1-1 du Code des assurances définit trois types d'exclusions :

- les exclusions absolues, qui concernent un certain nombre d'ouvrages se rattachant au secteur du génie civil : « les ouvrages maritimes, lacustres, fluviaux, les ouvrages d'infrastructures routières, portuaires, aéroportuaires, héliportuaires, ferroviaires, les ouvrages de traitement de résidus urbains, de déchets industriels et d'effluents, ainsi que les éléments d'équipement de l'un ou l'autre de ces ouvrages »;
- les exclusions relatives, qui portent sur des ouvrages plus hétéroclites tels que « [les] voiries, les ouvrages piétonniers, les parcs de stationnement, les réseaux divers, les canalisations, les lignes ou câbles et leurs supports, les ouvrages de transport, de production, de stockage et de distribution d'énergie, les ouvrages de stockage et de traitement de solides en vrac, de fluides et liquides, les ouvrages de télécommunications, les ouvrages sportifs non couverts, ainsi que leurs éléments d'équipement [...], sauf [s'ils sont accessoires] à un ouvrage soumis à ces obligations d'assurance »;
- les ouvrages existants, sauf lorsque les travaux nouveaux les incorporent totalement dans l'ouvrage neuf en les rendant techniquement indivisibles.

IV. Sanctions du défaut d'assurance

Pénalement, le défaut de souscription est sanctionné par une peine d'emprisonnement de six mois et par une amende de 76 225 euros, ou par l'une de ces deux peines. Toutefois, ces sanctions ne s'appliquent pas à la personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le laisser occupé par un conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

Civilement, l'acquéreur peut notamment réclamer des dommages et intérêts, et le notaire doit vérifier l'exactitude des déclarations du vendeur faisant état de la souscription effective d'une assurance dommages ouvrage [2].

V. Obligations d'information et de renseignement de l'assuré

En application de l'article L. 113-2 du Code des assurances, l'assuré souscripteur du contrat dommages ouvrage doit « répondre exactement aux questions posées par l'assureur, notamment dans le formulaire de déclaration du risque par lequel l'assureur l'interroge lors de la conclusion du contrat, sur les circonstances qui sont de nature à faire apprécier par l'assureur les risques qu'il prend en charge ».

L'assuré (souscripteur ou bénéficiaire de la garantie) devra aussi, pendant la durée du contrat, informer l'assureur des circonstances nouvelles ayant pour conséquence, d'une part, d'aggraver le risque et, d'autre part, de modifier les réponses faites notamment dans le questionnaire.

L'article A. 243-1 du Code des assurances impose spécifiquement que l'assuré :

- fournisse à l'assureur, sur sa demande, les attestations de responsabilité décennale des réalisateurs et du contrôleur technique ;
- lui déclare les réceptions de travaux et lui adresse, dans le mois de leur prononcé, les procès-verbaux correspondants ;
- lui remette le relevé des observations ou réserves du contrôleur technique ;
- constitue un dossier technique comportant au moins les plans et descriptifs de l'ensemble des travaux effectivement réalisés, dans le délai maximal d'un mois à compter de leur achèvement ;
- l'informe de la déclaration de tout arrêt de travaux devant excéder trente jours.

VI. Garantie

1. Prise d'effet de la garantie

L'assurance prend effet à l'expiration de la garantie de parfait achèvement prévue à l'article 1792-6 du Code civil, soit un an après la réception.

Toutefois, l'article L. 242-1 du Code des assurances prévoit deux extensions à ce principe :

- « Avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse [3], le contrat de louage d'ouvrage conclu par l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations » de réparer ; la Cour de cassation assimile la liquidation de l'entreprise à la résiliation du contrat [4] ;
- « Après la réception [et avant l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement], après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations » de réparer [5] dans le délai fixé au marché ou, à défaut, dans un délai de quatre-vingt-dix jours ; l'assignation en référé du maître d'ouvrage contre l'entrepreneur vaut mise en demeure [6].

La Cour de cassation considère que les désordres formulés par des réserves à la réception des travaux par le maître d'ouvrage sont soumis au régime de ceux apparaissant en période de garantie de parfait achèvement [7].

Voir le tableau 5.

M

MAINTENANCE

Ensemble des travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun et comprenant les menues réparations, par opposition aux travaux qui excèdent les interventions habituelles, sur tout immeuble qu'il soit ou non en copropriété.

Entrent donc dans cette catégorie l'ensemble des travaux réguliers à réaliser pour faire face à l'usure ou au vieillissement des matériaux comme, par exemple, l'entretien des canalisations communes ou la remise en état du fonctionnement de la minuterie. Ainsi, selon l'article 45 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : « Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent. »

S'agissant précisément des ascenseurs, les pouvoirs publics ont adopté le décret n° 2012-674 du 7 mai 2012 (« relatif à l'entretien et au contrôle technique des ascenseurs ») précisant que : « Les fabricants d'ascenseurs sont tenus de fournir, sur demande, les outils spécifiques d'entretien et de maintenance, outils qui doivent être accompagnés d'une notice d'utilisation et d'une documentation technique suffisamment explicite pour permettre au prestataire de maintenance d'accéder aux différents menus fonctionnels de l'installation et de modifier les paramètres de réglage si nécessaire. » Il en va de même pour les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs pour prémunir les habitants de certains risques d'accidents. Cela vaut notamment pour les ascenseurs, la présence de l'amiant dans un immeuble, la conformité des piscines privées aux nouvelles normes en vigueur, etc.

Les sociétés de maintenance sont responsables de leur défaillance dans l'exécution de leurs missions de

contrôle, notamment à travers ce qu'elles auraient pu déceler comme vice ou malfaçon affectant l'ouvrage d'origine. Un devoir de conseil et de vigilance est alors appliqué. Il en va de même en cas de succession dans le temps de sociétés titulaires de la mission de maintenance sur des mêmes ouvrages. La société qui prend la suite de la précédente est tenue à des obligations de vigilance et de contrôle sur l'état des ouvrages et le travail de son prédécesseur. La Cour de cassation considère ainsi « qu'il appartenait à la société I., qui avait succédé à la société S. dans la maintenance, de faire toutes les réserves nécessaires quant à l'état des installations au début de sa prise en charge » [1].

La maintenance est une obligation du maître d'ouvrage au cours de la vie des ouvrages et éléments d'équipement, et ce, à compter de la prise de possession matérialisée selon les cas par la réception ou la livraison, selon la qualité des parties. À défaut de maintenance conforme aux prescriptions techniques des ouvrages et éléments d'équipement et en cas de désordres, la responsabilité des constructeurs peut être atténuée, voire écartée.

Jurisprudence

[1] Cass. 3^e civ., 8 avril 2014, pourvoi n° 12-19639.

MAISON INDIVIDUELLE

Voir *Contrat de construction d'une maison individuelle*.

MAÎTRE D'ŒUVRE

Personne physique ou morale, généralement architecte ou bureau d'études titulaire d'une mission globale qui doit permettre d'apporter une réponse architecturale, technique et économique au programme défini par le maître d'ouvrage pour la réalisation d'une opération. Cette personne exerce donc un ensemble de prestations de conseil, d'étude et de direction de travaux pour le compte du maître d'ouvrage, en vue de réaliser

des travaux, et qui peut être chargé de la conception et/ou de l'exécution de travaux de bâtiment et/ou de génie civil au titre d'un contrat de louage d'ouvrage.

De façon schématique, ses missions peuvent être les suivantes :

– concevoir un projet de construction neuve ou d'intervention sur un bâtiment existant ;

– préparer les marchés de travaux à passer avec les entrepreneurs ;

– diriger l'exécution des travaux réalisés par les entrepreneurs, vérifier qu'ils sont exécutés conformément aux dispositions du marché et aux règles de l'art, et en contrôler les paiements ;

– assister son client pour la réception des ouvrages et le règlement des comptes avec les entrepreneurs.

Le maître d'œuvre n'est ni un conducteur d'opération, ni un bureau de contrôle. La mission de maîtrise d'œuvre est également distincte de celle de l'entrepreneur (sous réserve des dispositions relatives aux marchés publics globaux) même si l'un comme l'autre sont considérés comme des constructeurs au sens du régime de responsabilité de plein droit prévu à l'article 1792 du Code civil.

Sa présence lors d'une opération de construction n'est jamais une obligation légale mais s'avère souvent indispensable, car son devoir de conseil au bénéfice du maître d'ouvrage est très étendu, notamment lors des opérations de réception. En toute hypothèse, la jurisprudence ne sanctionne pas le maître d'ouvrage qui ne fait pas appel à un maître d'œuvre, sauf si l'entreprise le lui a vivement conseillé et que le refus persistant peut s'analyser en une économie abusive et donc fautive du maître d'ouvrage. En l'absence de maître d'œuvre, l'entreprise qui accepte le chantier a un devoir de conseil et de coordination des corps d'état renforcé, au bénéfice du maître d'ouvrage.

I. Contrat

La formation du contrat (ou marché) de maîtrise d'œuvre diffère selon qu'il s'agit d'un marché privé ou d'un marché public. La distinction est classique en ce sens que la conclusion d'un marché privé de maîtrise d'œuvre est libre tandis que celle d'un marché public de maîtrise d'œuvre est très encadrée par le droit des marchés publics qui prévoit des formalités, sauf exceptions, organisées par seuils de montant de marché.

Une procédure est, pour ainsi dire, dédiée aux marchés publics de maîtrise d'œuvre d'un montant élevé : il s'agit du concours, procédure qui permet à la personne publique de choisir un projet après mise en concurrence et avis d'un jury. Le marché est alors attribué au lauréat du concours qui peut être ouvert ou restreint.

Les contrats publics de maîtrise d'œuvre, soumis au Code de la commande publique, ont un caractère administratif.

Les marchés publics de maîtrise d'œuvre disposent de textes réglementaires spécifiques codifiés aux articles R. 2172-4 et suivants du Code de la commande publique.

Les maîtres d'œuvre peuvent être des personnes de droit privé ou de droit public.

II. Missions du maître d'œuvre

Les missions du maître d'œuvre peuvent varier tant dans leur intensité que dans leur étendue. La mission est alors dite « partielle » ou « totale ». Elle est souvent partielle lorsqu'elle se limite à confier au maître d'œuvre les éléments de la mission de conception de l'ouvrage et totale lorsque le maître d'œuvre en assure la conception comme l'exécution.

La définition exhaustive des missions du maître d'œuvre ressortait de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée en son article 7 et du décret n° 93-1268 du 29 novembre 1993. Ces textes sont aujourd'hui codifiés au sein du Code de la commande publique, notamment aux articles R. 2431-1 et suivants s'agissant des textes réglementaires. Or, si les éléments de mission sont identiques quelle que soit la nature des travaux, leur contenu est précisé de façon distincte, selon qu'il s'agit d'ouvrages de bâtiment ou d'ouvrages d'infrastructure. Les articles R. 2431-8 à R. 2431-23 prévoient également une subdivision pour les ouvrages de bâtiment selon qu'il s'agit d'une construction neuve ou d'une opération de réhabilitation. Une mission de base est par ailleurs définie pour chacune de ces sous-catégories par les articles R. 2431-4 à R. 2431-7 du même Code.

Cependant, il ne sera détaillé et explicité ici que les missions du maître d'œuvre intervenant pour une opération de construction neuve d'un bâtiment, cas le plus fréquent. Ces missions portent sur tout ou partie des éléments de conception et d'assistance suivants.

1. Études d'esquisse

« Les études d'esquisse ont pour objet :

a) De proposer une ou plusieurs solutions d'ensemble, traduisant les éléments majeurs du programme, d'en indiquer les délais de réalisation et d'examiner leur compatibilité avec la partie de l'enveloppe financière prévisionnelle retenue par le maître de l'ouvrage et affectée aux travaux ;

b) De vérifier la faisabilité de l'opération au regard des différentes contraintes du programme et du site » (art. R. 2431-8 du Code de la commande publique).

Liste des notions étudiées

A

AAPC, 9
Abandon de chantier, 9
ABF, 10
Absence d'ouvrage, 10
Abus de droit, 10
Acceptation délibérée des risques, 11
Acceptation du sous-traitant, 12
Accès, 12
Accès au chantier d'un tiers, 13
Accord-cadre, 13
Achat groupé, 14
Acheteur public, 14
Achèvement des travaux, 15
acompte, 15
Acte d'engagement, 16
Action directe, 17
Action oblique, 18
Activité déclarée, 18
Actualisation des prix, 18
ADEME, 18
ADIL, 18
Affichage de l'autorisation d'urbanisme, 18
AFNOR, 19
Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME), 19
Agence nationale de l'habitat (ANAH), 20
Agence nationale pour la rénovation urbaine, 20
Agences nationale et départementale pour l'information sur le logement (ANIL/ADIL), 21
Agent d'assurances, 21
Aggravation de risque, 22
Agrément des conditions de paiement du sous-traitant, 24
Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, 24
Aléa, 25
Alignement, 25
AMO, 27
ANAH, 27
ANIL, 27
ANPEEC, 27
ANRU, 27
Appel d'offre, 27
Archéologie préventive, 28
Architecte, 30
Architecte des bâtiments de France (ABF), 37
Architecte en chef des monuments historiques, 38
Architecte et urbaniste de l'État (AUE), 39

Assainissement collectif/individuel, 39
Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), 40
Assistance à maîtrise d'ouvrage publique, 41
Assistance au maître d'ouvrage pour la passation des contrats de travaux (ACT), 41
Assistance au maître d'ouvrage pour les opérations de réception (AOR), 42
Association départementale d'information sur le logement (ADIL), 42
Association foncière urbaine de projet (AFUP), 42
Association française de normalisation (AFNOR), 43
Assurance, 43
Assurance construction, 44
Assurance de responsabilité civile décennale, 55
Assurance dommages ouvrage, 44
Assurance multirisque avant et après réception, 55
Assurance tous risques chantier, 59
Assureur, 60
Atteinte à la solidité de l'ouvrage, 61
Attestation d'assurance, 61
Attestation de prise en compte de la réglementation thermique, 63
Avant-contrat, 64
Avant-projet définitif, 64
Avant-projet sommaire, 64
Avenant, 64
Avis d'appel public à la concurrence (AAPC), 65
Avis d'intention de conclure, 66

B

Bail à construction, 67
Bail à réhabilitation, 69
Bail avec promesse de vente, 70
Bail emphytéotique, 70
Bail emphytéotique administratif (BEA), 72
Bail en l'état futur d'achèvement, 73
Bail réel immobilier, 74
Bâtiment, 76
BET, 76
Bon de commande, 76
Bordereau Dailly, 77
Bornage, 77
Bouleversement de l'économie du contrat, 78
Buildind information modeling (BIM), 78
Bureau central de tarification (BCT), 79
Bureau d'études techniques (BET), 80

- C**
- Cadastré, 83
 - Cahier des clauses administratives générales (CCAG), 84
 - Cahier des clauses administratives particulières (CCAP), 85
 - Cahier des clauses spéciales, 86
 - Cahier des clauses techniques générales (CCTG), 86
 - Cahier des clauses techniques particulières (CCTP), 86
 - Carnet d'entretien de l'immeuble, 87
 - Carnet numérique de suivi et d'entretien, 87
 - Carte archéologique nationale, 88
 - Carte communale, 89
 - Carte de bruit, 89
 - Cas fortuit, 91
 - Castor, 91
 - Catastrophe naturelle, 92
 - Cause étrangère, 94
 - CCAG, 94
 - CCAP, 94
 - CCIRAL, 94
 - CCRD, 94
 - CCTP, 94
 - CDAC, 94
 - Certificat amiante, 94
 - Certificat d'urbanisme, 95
 - Certificat de cessibilité, 94
 - Certificat de qualification professionnelle, 95
 - Certification QUALIPROM, 96
 - CES, 96
 - Cession de créances, 96
 - Cession de terrain contre remise de locaux, 98
 - Changement de destination, 98
 - Chemin rural, 100
 - Clause pénale, 102
 - Clauses types d'assurance construction, 103
 - CNAC, 103
 - CNDP, 103
 - CNH, 103
 - CNR, 103
 - Coassurance, 103
 - Coefficient d'occupation des sols, 104
 - Comité consultatif de règlement amiable des litiges en matière de marchés publics, 105
 - Comité des organismes de prévention et de contrôle technique (COPREC-Construction), 106
 - Comité régional de l'habitat, 106
 - Commission départementale de l'aménagement commercial (CDAC), 106
 - Commission nationale de l'aménagement commercial (CNAC), 107
 - Commission nationale du débat public (CNDP), 108
 - Commission technique de l'assurance construction, 110
 - Compagnie française des experts construction (CFEC), 111
 - Compensation, 111
 - Compte prorata, 112
 - Conception-réalisation, 114
 - Concession d'aménagement, 115
 - Concession de service public, 117
 - Concession de travaux, 117
 - Concours, 117
 - Conducteur d'opération, 117
 - Confédération des organismes indépendants tierce partie de prévention, de contrôle et d'inspection (COPREC), 118
 - Conformité de l'immeuble, 119
 - Conformité des travaux, 120
 - Conseil national de l'habitat, 120
 - Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), 120
 - Constat préventif, 121
 - Constructeur, 122
 - Constructeur non-réalisateur, 124
 - Construction légère, démontable, 125
 - Construction menaçant ruine, 126
 - Construction temporaire, 126
 - Continuités écologiques, 126
 - Contract management, 127
 - Contraintes du sol, 127
 - Contrat collectif de responsabilité décennale (CCRD), 128
 - Contrat de construction de maison individuelle (CCMI), 129
 - Contrat de développement territorial, 132
 - Contrat de location-accession à la propriété immobilière, 132
 - Contrat de louage d'ouvrage, 133
 - Contrat de maintenance, 133
 - Contrat de maîtrise d'œuvre, 133
 - Contrat de partenariat, 133
 - Contrat de promotion immobilière, 133
 - Contrat de réservation, 136
 - Contrat de sous-traitance, 136
 - Contrat préliminaire, 136
 - Contravention de grande voirie, 138
 - Contravention de voirie, 139
 - Contribution aux dépenses d'équipements publics, 139
 - Contribution financière des constructeurs et lotisseurs, 139
 - Contrôle technique, 140
 - Convention de groupement, 142

Convention de règlement assurance
 construction (CRAC), 143
 Coordonnateur sécurité et protection de la
 santé (SPS), 143
 Copropriété, 145
 COS, 147
 Cotraitance, 147
 Cour commune, 147
 Courtier d'assurances, 147
 Crédit-bail immobilier, 149
 CREP, 151

D

DAACT, 153
 Dation en paiement, 153
 Déchéance, 154
 Déchet de chantier, 155
 Déclaration attestant l'achèvement et la conformité
 des travaux (DAACT), 156
 Déclaration d'intention d'aliéner (DIA), 158
 Déclaration d'intention de commencement des
 travaux (DICT), 159
 Déclaration d'ouverture de chantier, 160
 Déclaration d'utilité publique (DUP), 162
 Déclaration de sinistre, 157
 Déclaration du risque, 161
 Déclaration préalable de travaux, 163
 Déclaration réglementaire d'ouverture de
 chantier (DROC), 165
 Décompte général et définitif (DGD), 165
 Défaut de conformité, 168
 Délai de réflexion du maître d'ouvrage, 170
 Délai de rétractation, 170
 Délégation de maîtrise d'ouvrage, 171
 Délivrance (obligation de), 174
 Démolition, 175
 Dénonciation de nouvel œuvre, 176
 Désamiantage, 177
 Désenclavement, 177
 Désordre acoustique, 177
 Désordre apparent, 178
 Désordre esthétique, 178
 Désordre éventuel, 180
 Désordre évolutif, 180
 Désordre futur, 181
 Destination, 182
 DET (direction de l'exécution des travaux), 182
 Devis, 182
 Devoir de conseil et de renseignement, 183
 Devoir précontractuel d'information, 187
 DIA, 188

Diagnostic amiante, 188
 Diagnostic de performance énergétique (DPE), 189
 Diagnostic technique, 191
 Dialogue compétitif, 192
 DICT, 193
 Direction de l'exécution des travaux (mission DET),
 193
 DIUO, 193
 Division d'un immeuble en lot, 193
 Division en volumes, 194
 DOC, 195
 Document technique unifié (DTU), 195
 Dol, 196
 Domaine public, 197
 Dommage, 200
 Dommage aux existants, 200
 Dommage immatériel, 203
 Dommage mobilier, 205
 Dommages de travaux publics, 205
 Dommages intermédiaires, 203
 Dommages Ouvrage, 207
 Dommages prévisibles, 207
 Dossier d'intervention ultérieure sur
 l'ouvrage (DIUO), 208
 Dossier de consultation, 208
 Dossier des ouvrages exécutés, 208
 DROC, 209
 Droit de passage, 209
 Droit de préemption, 209
 DTU, 210
 DUP, 210

E

Économie abusive du maître d'ouvrage, 211
 Économie du contrat, 211
 Édifice menaçant ruine, 211
 Élément d'équipement, 212
 Élément pouvant entraîner la responsabilité
 solidaire (EPERS), 214
 Emphytéose, 215
 Emprise, 216
 Emprise au sol, 216
 emprise totale, 216
 Enclave, 216
 Enquête publique, 218
 Enrichissement injustifié, 219
 Entente, 221
 EPERS, 221
 Équipement propre, 221
 Équipements publics, 222
 ERP, 223

Erreur, 223
Erreur d'implantation, 224
Espace boisé classé, 225
Espace naturel sensible, 226
Espace proche du rivage, 226
Espace remarquable, 227
Esquisse, 228
Établissement public d'aménagement, 229
Établissement public foncier (EPF), 230
Établissement recevant du public (ERP), 230
État descriptif de division, 231
Étude d'esquisse, 232
Étude d'impact, 232
Étude de projet, 233
Étude de sol, 233
Eurocodes, 235
Évaluation environnementale, 235
Exclusion, 236
Existants, 238
Expert, 238
Expertise, 238
Expertise dommages ouvrage, 239
Expropriation, 240

F

Fabricant, 241
Facture, 242
Fait d'autrui, 242
Fait d'un tiers, 242
Faïtage, 242
Fédération des experts, 243
Fondation, 244
Force majeure, 244
Forfait, 245
Franchise, 245
Fraude, 246

G

Garantie à première demande, 247
Garantie biennale, 248
Garantie d'achèvement des travaux, 248
Garantie d'éviction, 251
Garantie de bon fonctionnement, 248
Garantie de bonne fin, 251
Garantie de délivrance, 251
Garantie de livraison, 252
Garantie de paiement, 253
Garantie de parfait achèvement (GPA), 255
Garantie décennale, 251

Garantie des vices cachés, 258
Garantie extrinsèque, 259
Garantie financière d'achèvement, 259
Garantie intrinsèque, 261
Garde-corps, 261
Grande opération d'aménagement (GOU), 261
Groupement de commandes, 262
Groupement de maîtres d'œuvre, 263

H

Habitation légère de loisir, 265
Hors d'eau et hors d'air, 265

I

IGH, 267
Immeuble classé, 267
Immeuble dangereux, 267
Immeuble de grande hauteur, 268
Immeuble inscrit, 268
Immeuble recevant du public, 269
Immixtion fautive du maître d'ouvrage, 269
Impropriété de l'ouvrage à sa destination, 270
Indemnité d'assurance, 272
Indemnité d'immobilisation, 273
Indivision, 274
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), 275
Intempéries, 276
Intérêts moratoires, 278
Interruption des travaux, 278

L

Levée des réserves, 279
Limite séparative de propriété, 279
Livraison de l'immeuble, 279
Location avec option d'achat, 281
Location avec promesse de vente, 281
Location-accession à la propriété, 280
Loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové), 282
Loi Carrez, 282
Loi ÉLAN, 283
Loi ENL (Engagement national pour le logement), 284
Loi Hoguet, 285
Loi Littoral, 285
Loi Malraux, 285
Loi Montagne, 286

Loi MOP (sur la maîtrise d'ouvrage publique), 286
 Loi MURCEF, 287
 Loi Pinel, 287
 Loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, 287
 Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, 289
 Loi Royer, 290
 Loi Spinetta, 290
 Loi SRU, 291
 Lois Grenelle I et II, 290
 Lot transitoire, 291
 Lotissement, 291
 Louage d'ouvrage, 295

M

Maintenance, 297
 Maison individuelle, 297
 Maître d'œuvre, 297
 Maître d'ouvrage, 304
 Maître d'ouvrage délégué, 306
 Maîtrise d'œuvre, 306
 Maîtrise d'ouvrage, 306
 Malfaçon, 306
 Mandat d'aménagement, 306
 Mandat de maîtrise d'ouvrage, 306
 Mandataire, 309
 Marché à bons de commande, 309
 Marché à forfait, 309
 Marché à prix mixte, 312
 Marché à procédure adaptée (MAPA), 312
 Marché à tranches, 314
 Marché au mètre, 314
 Marché complémentaire, 314
 Marché de conception-réalisation, 315
 Marché de maîtrise d'œuvre, 316
 Marché de partenariat, 316
 Marché négocié, 317
 Marché privé, 317
 Marché public, 317
 Marché public global de performance, 320
 Marché sur dépenses contrôlées, 320
 Marge d'isolement, 320
 Mémoire en réclamation, 321
 Modification du marché public en cours d'exécution, 322
 Monument naturel, 322
 Mur de clôture, 322
 Mur de soutènement, 323

N

Nantissement de créances, 325
 Natura 2000, 325
 Norme, 327
 Norme AFNOR, 327
 Norme de construction, 327
 Norme NF P 03-001, 328
 Note de couverture, 329
 Notice d'information, 330
 Notice descriptive, 329
 Nullité du contrat d'assurance, 330

O

OAP, 333
 Obligation d'assurance, 333
 Obligation de délivrance, 333
 Obligation de moyens / de résultat, 333
 Obligation de renseignement, 334
 Occupation du domaine public, 335
 Offre anormalement basse, 336
 OPC, 338
 Opération d'aménagement, 338
 Opération de restauration immobilière, 338
 Opérations préalables à la réception (OPR), 339
 OPR, 339
 Ordonnancement, pilotage, coordination (OPC), 339
 Ordre de service, 339
 Organisme de foncier solidaire, 341
 Orientation d'aménagement et de programmation, 341
 Ouverture du chantier, 342
 Ouvrage, 342
 Ouvrage public, 345

P

Pacte de préférence, 347
 Paiement du sous-traitant, 347
 Partenariat public-privé (PPP), 347
 Participation des constructeurs et lotisseurs, 347
 Participation pour dépassement du plafond légal de densité, 347
 Participation pour non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS), 348
 PAZ, 348
 PDU, 348
 Pénalités de retard, 348
 Performance énergétique, 350
 Péril, 350
 Permis d'aménager, 351

Permis de construire, 353
Permis de construire valant division, 356
Permission de voirie, 356
Photovoltaïque, 357
Plafond de garantie, 358
Plafond légal de densité (PLD), 358
Plan d'alignement, 358
Plan d'aménagement de zone (PAZ), 358
Plan d'occupation des sols, 360
Plan de déplacements urbains (PDU), 359
Plan de masse, 359
Plan de prévention du bruit, 359
Plan de situation, 360
Plan départemental de l'habitat, 360
Plan local d'urbanisme (PLU), 361
Plan régional de l'agriculture durable, 364
PLU, 364
Police d'assurance, 364
Police unique de chantier (PUC), 365
POS, 365
Pouvoir adjudicateur, 365
PPA, 365
Préemption, 365
Préjudice écologique, 365
Prescription, 366
Prescription biennale, 367
Prime d'assurance, 369
Principe indemnitaire, 370
Prix, 371
Procédure avec négociation, 373
Produit défectueux, 373
Programme d'aménagement d'ensemble (PAE), 373
Programme local de l'habitat (PLH), 374
Projet d'intérêt majeur, 374
Projet partenarial d'aménagement (PPA), 375
Projet urbain partenarial (PUP), 375
Promoteur immobilier, 377
PUC, 378

Q

QUALIPROM, 379

R

Réassurance, 381
Réception des travaux (marchés privés), 382
Réception des travaux (marchés publics), 387
Recours Tropic, 389
Redevance d'archéologie préventive, 391

Réduction proportionnelle de l'indemnité d'assurance, 392
Référé contractuel, 393
Référé expertise, 395
Référé précontractuel, 396
Référé préventif, 399
Référé provision, 399
Référé suspension, 400
Règlement de copropriété, 401
Règlement du lotissement, 402
Règlement national d'urbanisme (RNU), 403
Règlement sanitaire départemental (RSD), 404
Réglementation acoustique, 404
Réglementation thermique (RT 2012), 405
Règles de l'art, 407
Remise des clés, 407
Réparation intégrale du préjudice, 408
Répétition de l'indu, 409
Réserves, 410
Résiliation du contrat d'assurance, 410
Responsabilité civile décennale, 412
Responsabilité contractuelle, 415
Responsabilité décennale, 418
Responsabilité du fait des choses que l'on a sous sa garde, 418
Responsabilité du fait des produits défectueux, 420
Responsabilité pour dol, 422
Responsabilité solidaire, 422
Retenue de garantie, 422
Réticence dolosive, 424
Retrait des autorisations d'urbanisme, 424
Revendication, 425
Risque naturel, 425
Risque technologique, 426
RNU, 426
Ruine, 426

S

SAFER, 429
Sapiteur, 429
SCCV, 429
Schéma d'aménagement et de gestion des eaux, 429
Schéma de cohérence territoriale (SCOT), 430
Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), 433
Schéma directeur d'aménagements et d'urbanisme (SDAU), 433
SCI, 433
SCOP, 433
SCOT, 433
SCPI, 433

SDAGE, 433
 SEML, 433
 SEMOP, 433
 Service fait, 434
 Servitude, 434
 Servitude d'abattage d'arbres, 435
 Servitude d'ancrage, 436
 Servitude d'appui, 436
 Servitude d'aqueduc, 437
 Servitude d'écoulement des eaux, 438
 Servitude d'occupation temporaire, 444
 Servitude d'urbanisme, 444
 Servitude d'utilité publique, 445
 Servitude de cour commune, 437
 Servitude de passage, 440
 Servitude de passage des canalisations, 441
 Servitude de puisage, 441
 Servitude de reculement, 441
 Servitude de surplomb, 442
 Servitude de tour d'échelle, 442
 Servitude de visibilité, 442
 Servitude de vue, 443
 Servitude le long des cours d'eau (de halage et de marchepied), 439
 Servitude *non aedificandi*, 440
 Servitude *non altius tollendi*, 440
 SHOB, 445
 SHON, 445
 Sinistre, 445
 Sites patrimoniaux remarquables, 446
Smart city (ville intelligente), 446
Smart grid (réseau intelligent), 447
 Société civile d'attribution, 447
 Société civile de construction-vente (SCCV), 447
 Société civile de placement immobilier (SCPI), 448
 Société civile immobilière (SCI), 449
 Société civile immobilière de location, 450
 Société coopérative de construction, 450
 Société coopérative ouvrière de production (SCOP), 452
 Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER), 452
 Société d'économie mixte à opération unique, 455
 Société d'économie mixte LOCALE (SEML), 454
 Société d'habitat participatif, 457
 Société de pluripropriété, 457
 Société immobilière d'investissement (SII), 458
 Société publique locale (SPL), 458
 Société publique locale d'aménagement (SPLA), 460
 Solidarité, 461
 Solidité de l'ouvrage, 464
 Sous-traitance, 465

SPL, 471
 SPLA, 471
 Subrogation, 471
 Sujétion imprévue, 473
 Superficie du terrain, 474
 Surdensité, 474
 Surélévation, 474
 Surface de plancher, 476
 Surface utile, 477

T

Tacite reconduction, 479
 Taxe d'aménagement, 480
 Taxe sur les logements vacants, 482
 Technique courante/non courante, 483
 Toiture végétalisée, 484
 Tous risques chantier (TRC), 484
 Trame verte et trame bleue, 484
 Tranche conditionnelle, 485
 Transfert de COS, 486
 Transfert du permis de construire, 486
 Transition énergétique, 486
 Travaux de bâtiment, 487
 Travaux de construction, 488
 Travaux publics, 489
 Travaux supplémentaires, 490
 TRC, 491
 Trouble anormal de voisinage, 491
 Trouble collectif, 493

U

Utilité publique, 495

V

Variante, 497
 VEFA, 498
 Vente à terme, 498
 Vente d'immeuble à construire (VIC), 499
 Vente d'immeuble à rénover (VIR), 500
 Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), 503
 Véranda, 505
 Versement des contributions aux dépenses d'équipements publics, 506
 Versement pour dépassement du plafond légal de densité, 506
 Versement pour sous-densité de la construction, 507
 Vestige archéologique, 507
 Vétusté, 508

Vice apparent, 508
Vice caché, 509
Vice de construction, 509
Violence, 509
Visa, 510
Voie communale, 510
Voie d'accès, 510
Voie de desserte, 510
Voie de fait, 511
Voie privée, 512
Voie privée ouverte à la circulation publique, 512
Voie publique, 513
Vue, 513

Z

ZAC, 515
ZAD, 515
ZNIEFF, 515
Zone à urbaniser (Zone AU), 516
Zone agricole, 515
Zone boisée côtière, 516

Zone d'aménagement concerté (ZAC), 517
Zone d'aménagement différé (ZAD) et périmètres provisoires, 518
Zone de préemption, 519
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), 519
Zone de redynamisation urbaine (ZRU), 520
Zone de revitalisation rurale (ZRR), 520
Zone de sismicité, 520
Zone franche urbaine, 519
Zone inondable, 521
Zone naturelle, 521
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), 521
Zone urbaine (Zone U), 522
Zone urbaine sensible (ZUS), 522
Zones importantes pour la conservation des oiseaux (ZICO), 519
ZPPAUP, 523
ZRR, 523
ZRU, 523
ZUS, 523

Qu'elle soit publique ou privée, la maîtrise d'ouvrage est l'entité pour laquelle est réalisée une opération de travaux. Elle ordonne et définit les objectifs, le calendrier et le budget consacré à un projet. Sécuriser, comprendre ou encadrer ses missions impose de maîtriser le droit de la construction – droits civil, des marchés publics, de l'urbanisme, de l'immobilier, des assurances, etc. – mais aussi les nombreuses procédures s'imposant à elle dans le cadre des marchés publics : financement, assurance, passation, exécution, règlement des litiges, etc.

Contenant plus de six cents entrées, la deuxième édition de ce dictionnaire, à jour notamment du Code de la commande publique et de la loi ÉLAN, place la maîtrise d'ouvrage au centre de chacune des notions traitées, qu'elles soient juridiques ou techniques, et fournit des définitions exhaustives pour en appréhender chaque aspérité : assurance construction, bâtiment, cadastre, compte prorata, bail réel immobilier, bon de commande, louage d'ouvrage, société d'économie mixte à opération unique, permis de construire, constructeur, emprise au sol, réglementation thermique, domaine public, faïtage, servitude, etc.

Chaque définition présente le cadre législatif et réglementaire de la notion ainsi que la jurisprudence y afférente, décrit les bonnes pratiques à observer et les nombreux points de vigilance auxquels tout professionnel peut être confronté.

Grâce à cet ouvrage, véritable dictionnaire des difficultés de la maîtrise d'ouvrage, les professionnels de la construction – qu'ils soient maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, contrôleurs techniques, etc. – disposent de tous les outils pour sécuriser le déroulement d'une opération de construction.

Écrit sous la direction de **Corine Sabut**, superviseur des dossiers hauts risques construction au sein de la direction des règlements de la SMABTP, et de **Jean-Baptiste Taillan**, avocat au barreau de Toulon, cet ouvrage bénéficie de l'expertise d'une équipe d'avocats du cabinet LLC & Associés.

Corine Sabut
Jean-Baptiste Taillan

ISBN 978-2-281-13277-9



9 782281 132779

EDITIONS

LE MONITEUR