



Les acteurs d'un projet immobilier

MAITRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage (abrégé en MO ou MOA) ou la maîtrise d'ouvrage est le donneur d'ordre au profit de qui l'ouvrage est réalisé.

Le maître d'ouvrage est une personne physique ou morale de droit public ou de droit privé.

Un particulier qui fait construire sa maison ou un groupe projet qui fait construire un immeuble est le maître d'ouvrage du projet.

Le maître d'ouvrage a 3 obligations principales : définir clairement ce qu'il veut, se prononcer sur la réception de ce qui lui a été livré (et qu'il a donc commandé) et payer les travaux et prestations qui ont été exécutés.

Ses missions :

- Définir le besoin : localisation, programme immobilier
- Arrêter l'enveloppe financière
- Réaliser l'étude d'opportunité et l'étude de faisabilité
- Décider du processus selon lequel l'ouvrage sera réalisé et prendre la décision de réaliser
- Mettre en place les moyens nécessaires pour répondre aux besoins ; ces moyens sont d'ordre juridique, financier, technique
- Conclure avec le maître d'œuvre puis les entrepreneurs qu'il aura choisis, les contrats ayant pour objet les études et l'exécution des travaux
- Réaliser la réception de l'ouvrage commandé et payer les études et les travaux

MAITRE D'ŒUVRE

Le maître d'œuvre est la personne (physique ou morale) chargée par le maître de l'ouvrage de concevoir le bâtiment à construire ou à rénover selon le programme fourni par le maître de l'ouvrage, de diriger l'exécution des marchés de travaux, de proposer le règlement des travaux et leur réception.

C'est en général un architecte (ou un cabinet d'architecte).

Pour ces missions, le maître d'œuvre s'octroie les services de bureaux d'études techniques (« structure » pour tout ce qui touche au gros œuvre et fondation, « fluide » pour le système d'adduction d'eau courante et d'eaux usées, électricité, gaz, courants faible (téléphone, TV, réseaux câblés)). Il peut aussi demander l'intervention d'autres spécialistes : économiste de la construction, BE VRD (voirie, Réseau Divers...). Ensemble, ils constituent l'équipe de maîtrise d'œuvre.

En général, le maître d'ouvrage contractualise (contrat unique et établi en toute transparence) avec l'équipe de maîtrise d'œuvre pour une « mission complète ». Parce qu'il faut constituer une équipe, c'est en général l'architecte qui choisit les bureaux d'études avec qui il va réaliser ses missions.

Un conseil : demander à l'architecte de rencontrer les BE avant la signature du contrat entre l'architecte et les BE et lui demander le droit de valider l'équipe de MOE. Demander également que l'économiste intervienne le plus en amont possible (dès les études d'avant-projet).

On parle de maîtrise d'œuvre complète, lorsque le maître d'œuvre assume les missions de bases et les missions complémentaires:

- Les missions de bases sont : les études de diagnostic (DIA, pour le cas de travaux sur un bâtiment existant), les études d'esquisse (ESQ), les études d'avant-projet (AVP), les études d'avant-projet sommaire (APS), les études d'avant-projet définitif (APD), les études de projet (PRO), la préparation du Dossier de Consultation des Entreprises (DCE), l'assistance pour la passation des contrats de travaux (ACT), l'assistance apportée au maître de l'ouvrage lors des opérations de réception (AOR) et la direction de l'exécution du ou des contrats de travaux (DET);
- les missions complémentaires : les études d'exécution (EXE) et les missions d'ordonnancement, de coordination et de pilotage du chantier (OPC).

La mission complète est une notion très importante au niveau de la responsabilité et donc au niveau de l'assurance et particulièrement de l'assurance dommage ouvrage (D.O.)

D'autres intervenants que le maître d'œuvre peuvent participer aux travaux. On peut citer de manière récurrente : le contrôleur SPS (Sécurité et Protection de la Santé : obligatoire dès lors que 2 entreprises interviennent simultanément sur un chantier ou le bureau de contrôle : obligatoire dès lors que le maître d'ouvrage construit ou aménage local destiné à recevoir du public et assimilable à un ERP (Établissement destiné à recevoir du Public).

Il peut s'agir aussi de BE géotechnique (étude de la nature des sol), géobiologue (étude de l'impact de l'environnement sur le vivant (ondes électromagnétiques, rivières souterraines...), diagnostiqueur de pollution du sol, géomètre...

Ces autres intervenants interviennent en complément des missions de l'équipe de maîtrise d'œuvre et en général contractualisent directement avec le maître d'ouvrage.

ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

L'assistant à Maître d'ouvrage (AMO ou AMOA) a pour mission d'aider le Maître d'Ouvrage à définir puis à suivre le projet piloté par l'équipe de maîtrise d'œuvre pendant chacune des étapes du projet, depuis les autorisations administratives jusqu'à la réception définitive. L'AMO ne se substitue pas au maître d'ouvrage, il le conseille, le représente et l'aide à prendre toutes les décisions qui lui permettront de maîtriser et de réussir son projet.

Le recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage se justifie par la taille, la complexité ou certaines spécificités du projet concerné. Il se justifie lorsque le maître d'ouvrage identifie un risque en termes de pilotage de projet et notamment dans les cas suivants:

- défaut de compétences ou de temps dans la conduite de projet
- besoin d'expertise technique ou / et financière

MAITRISE D'OUVRAGE DELEGUE

Le maître d'ouvrage délégué est la personne ou l'entité à qui le maître d'ouvrage donne mandat d'exercer en son nom et pour son compte tout ou partie de ses responsabilités et prérogatives de maître d'ouvrage.

Contrairement à l'assistant à maître d'ouvrage, le maître d'ouvrage délégué intervient en qualité de mandataire du maître de l'ouvrage et non pas en qualité de simple conseiller de celui-ci.

En lieu et place du maître de l'ouvrage, le délégué élabore et signe les différents contrats, il choisit les entreprises et les fournisseurs, il prépare et gère leurs marchés, il s'occupe de la gestion financière et administrative de l'opération.

Le maître d'ouvrage conserve un droit de regard sur l'exécution des missions de son délégué qui doit lui rendre compte de ses activités.

Les dépassements de prix et les obligations des locataires d'ouvrage ne sont pas garantis dans le contrat de délégation de maîtrise d'ouvrage contrairement au contrat de promotion immobilière.

Le maître d'ouvrage délégué n'assume pas de mission de conception.

Le droit privé soumet le maître d'ouvrage délégué à la responsabilité décennale des constructeurs et à l'obligation d'assurance.

CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIERE (C.P.I)

Le contrat de promotion immobilière est régi par des articles du code civil :

"Le contrat de promotion immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel une personne dite "Promoteur immobilier" s'oblige envers le maître d'un ouvrage à faire procéder, pour un prix convenu, 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. Ce promoteur est garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage. Il est notamment tenu des obligations résultant des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code.

Ce contrat doit être prévu par écrit. Compte tenu des enjeux financiers en cause, il est conseillé de faire superviser le texte de ce contrat par un l'avocat spécialisé en droit immobilier l

Les garanties du promoteur

Le promoteur est garant des prix, des délais, des détails, des prestations et de la qualité des entreprises intervenantes :

- le promoteur est contractuellement responsable de la bonne exécution des contrats et marchés qu'il aura conclu au nom de la société avec les entreprises
- le promoteur est garant du principe de « prix convenu » (art. 1831-1 code civil). Il s'agit d'une garantie de dépassement du prix : tout dépassement du prix convenu contractuellement sera à la charge du promoteur.
- Le promoteur est garant de l'achèvement des travaux : la garantie de dépassement de prix doit faire l'objet d'une garantie extrinsèque de remboursement en cas de résolution du contrat pour défaut d'achèvement (garantie financière d'achèvement (GFA) sous forme d'une caution ou d'une ouverture de crédit qui permet la restitution des sommes par la banque) ou d'une garantie extrinsèque d'achèvement (garantie financière permettant l'achèvement de la construction).
- Le promoteur, en tant qu'intervenant à la construction, est tenu de toutes les garanties légales garantie biennale, garantie décennale (sauf garantie de parfait achèvement : seul l'entrepreneur la doit).

Fin de la garantie : à l'achèvement de la mission du promoteur.

Ce contrat doit notamment contenir des mentions obligatoires qui sont :

- *La situation et la contenance du terrain sur lequel doit être édifié le bâtiment ;*
- *La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire ;*
- *Les devis descriptifs et les conditions d'exécution techniques des travaux ;*
- Le prix convenu ainsi que les limites et conditions dans lesquelles la révision du prix peut intervenir ; si un poste pour imprévu est inclus dans le prix et si le contrat ne subordonne pas l'utilisation des sommes correspondantes à un accord préalable du maître de l'ouvrage, le promoteur doit, en fin d'opération, restituer à ce dernier la totalité des sommes qui auraient été appelées et dont il ne peut pas justifier avoir eu besoin pour exécuter sa mission ;
- Les moyens et conditions de financement et les modalités de règlement à mesure de l'avancement des travaux ;
- La rémunération du promoteur pour ses soins, peines et débours ;
- Le délai dans lequel le bâtiment doit être édifié ;
- La garantie apportée par le promoteur pour la bonne exécution de sa mission.

Aucun versement ne peut avoir lieu avant la signature d'un tel contrat.

Attention : les exigences réglementaires d'un tel contrat imposent qu'il ne soit conclu qu'après que le PC ait été obtenu, que les plans de détails aient été exécutés et que les entreprises aient transmis des devis. La mission du promoteur, titulaire du contrat, sera de faire exécuter ou d'exécuter les travaux.

Préalablement à la signature du CPI, le maître d'ouvrage aura la possibilité de signer avec le promoteur immobilier un « contrat spécial d'études préliminaires ».

A noter : un n'est pas un avant-contrat = la signature d'un contrat spécial d'études préliminaires n'engage pas le maître d'ouvrage à signer par la suite un contrat de promotion immobilière. Ils sont totalement indépendants.

LE CONTRAT SPECIAL D'ETUDES PRELIMINAIRES (CCH : art. R. 222-4). Il n'est pas obligatoire ; son contenu n'est pas réglementé et relève de la liberté contractuelle.

- *Préalablement au contrat de promotion immobilière, les parties ont la possibilité de passer un contrat d'études préliminaires par lequel le promoteur se charge, au nom et pour le compte du maître de l'ouvrage, de réaliser des études (études du sol, études juridiques et financières du programme de construction...) et ce moyennant des honoraires.*

LA V.E.F.A (VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT)

La V.E.F.A (Vente en l'état futur d'achèvement), ou "achat sur plan", est un des contrats les plus utilisés en matière d'achat neuf. Il est défini par l'article 1601-3 du code civil.

« La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux ».

Ainsi, le vendeur choisit librement l'architecte et les entreprises qui vont intervenir. Il signe les conventions avec eux et effectue la réception des travaux qu'ils ont dirigés ou faits, même ceux exécutés à la suite des réserves faites lors de la réception. L'acquéreur ne peut donc prendre aucune initiative dans la conduite des travaux, le vendeur étant seul lié par les devis et marché.

LES TRAVAUX CONFIES A UNE ENTREPRISE GENERALE DU BATIMENT

L'entreprise générale n'a pas de définition légale. Elle a, néanmoins, été définie par la Fédération des industries européennes de la construction (FIEC) comme « une entreprise exerçant, avec une compétence reconnue, une ou plusieurs des spécialités de la construction, qui assure la livraison d'un ouvrage, toutes fonctions et techniques assemblées, conforme et en état d'achèvement, pour un prix, avec des performances et dans un délai déterminés par un contrat ».

L'entreprise générale n'est qu'une forme d'organisation et non de dévolution de marché.

Le maître d'ouvrage décidera de contracter avec une entreprise unique (entreprise générale) sur la base d'un marché unique ou bien avec plusieurs entreprises sur la base d'un allotissement (ou chaque lot (corps d'état) fait l'objet d'un marché spécifique.

L'entreprise générale réalise la totalité de l'ouvrage. Elle fait tout affaire des travaux des corps d'états dont elle n'a pas la maîtrise en utilisant des sous-traitants (partenaires ou pas) mais aussi de l'OPC (ordonnancement et planning du chantier.

L'entreprise générale prend la responsabilité globale de la construction de l'ouvrage et doit être capable d'en assumer toutes les dimensions. Elle doit non seulement maîtriser les problèmes de direction, de coordination de travaux, les interfaces, la synthèse, les études techniques « tous corps d'état », la logistique, la défaillance d'entreprises sous-traitantes, le respect du délai et la garantie du prix global, mais aussi garder pendant les périodes de garantie l'unique et entière responsabilité vis-à-vis de son donneur d'ordre.