



Les marchés privés...

1. Le contrat de louage d'ouvrage conclu entre le maître d'ouvrage et les entrepreneurs est soumis aux règles de droit commun des conventions.
2. Les parties non soumises à aucun formalisme dans la rédaction des clauses peuvent décider de se référer à la norme AFNOR NF 03 001.
3. Des marchés privés de par la loi sont toutefois réglementés.

A. La règle de la liberté contractuelle et les exceptions

1° Les parties ne sont soumises à aucun formalisme

L'article 1134 du Code civil s'applique au contrat de louage d'ouvrage. Il stipule :

« Les conventions légalement formées tiennent de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi. »

La validité du contrat dépend du consentement des parties, de leur capacité à contracter, d'une cause licite : le contrat ne doit pas être contraire aux bonnes mœurs, ni contraires aux règles d'ordre public comme par exemple des contrats de travaux sans permis de construire.

Les maîtres d'ouvrages, tels les industriels, commerçants, promoteurs, institutionnels, particuliers, ne sont pas tenus ainsi d'appliquer les règles du Code des marchés publics, mais ils peuvent y avoir recours : rien n'empêche les maîtres d'ouvrage pour sélectionner les entreprises d'avoir recours à la procédure d'appels d'offres, d'adjudication, de concours.

Les clauses des marchés privés ont force de loi entre les parties, mais celles-ci sont tenues tout de même de respecter des règles d'ordre public, auxquelles elles ne peuvent pas renoncer contractuellement.

**...les intervenants...****LES DIFFÉRENTES MISSIONS DE BUREAU DE CONTRÔLE**

Liste établie par les assureurs en garantie décennale

Solidité des ouvrages et des éléments d'équipement indissociables	Mission L
Conditions de sécurité des personnes dans les constructions achevées autres que ERP (immeuble recevant du public) et IGH (immeuble de grande hauteur)	S
Conditions de sécurité des personnes dans les constructions achevées applicables aux ERP et IGH	SEL
Protection parasismique	PS
Solidité des ouvrages et des éléments d'équipement et au récolement des procès-verbaux d'essais des installations	A
Récolement des procès verbaux d'essais des équipements	PV
Isolation acoustique des bâtiments autres que l'habitation	PHh
Équipements et caractéristiques thermiques des bâtiments	TH
Fonctionnement des installations	F
Examen de la comptabilité des programmes des travaux avec l'état des existants	E
Solidité des existants	LE
Solidité des ouvrages avoisinants	AV
Accessibilité des constructions aux personnes handicapées	HAND



Il n'existe pas de définition unique du maître d'ouvrage sinon qu'il représente l'acteur n°1 dans la réalisation d'une opération de construction ou d'un ouvrage. C'est la personne qui prend l'initiative de commander des travaux après en avoir défini la destination précise et au nom et pour laquelle les travaux demandés sont exécutés.

Le maître d'ouvrage privé intervient dans la phase de projet du programme et dans la phase d'exécution des marchés. Il n'est pas soumis aux mêmes règles administratives strictes des marchés publics.

Le maître d'ouvrage privé en cas de litige avec les parties contractantes porte les affaires devant les tribunaux de l'ordre judiciaire (Tribunal de Grande Instance, Cour d'Appel, Cour de cassation).

A. Définition du maître d'ouvrage privé

1° Distinction entre le maître d'ouvrage public et le maître d'ouvrage privé

a) Définition du maître d'ouvrage par les textes

Il n'existe pas de définition légale en droit privé du maître d'ouvrage comme en droit des marchés publics. **L'article 2 de la loi MOP du 12 juillet 1985** définit le maître d'ouvrage public comme étant le « *responsable principal de l'ouvrage, il remplit dans ce rôle une fonction d'intérêt général dont il ne peut se démettre* ».

Le maître d'ouvrage est public quand il fait construire un ouvrage d'intérêt général sinon il est privé.

En marchés privés c'est l'article 3.1.9 de la norme AFNOR P 03 001 décembre 2000 qui définit le maître d'ouvrage privé comme la « *personne physique ou morale, désignée par ce terme dans les documents du marché et pour le compte de qui les travaux sont exécutés* ».

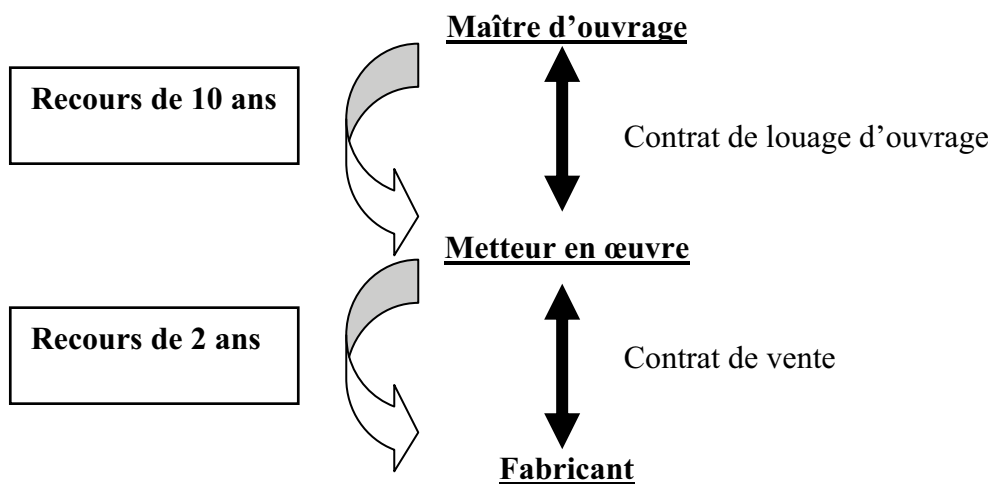
En assurance construction l'article L 242-1 du Code d'assurance dans le cadre de l'obligation d'assurance dommages ouvrage, issue de la loi du 4 janvier 1978, définit le maître d'ouvrage « *la personne physique ou morale qui fait réaliser des travaux de construction (« de bâtiment » avant l'ordonnance du 8 juin 2005) pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs* ».

**...les contrats...**a) Recours sur la base de la garantie des vices cachés :

L'entrepreneur mis en cause par le maître d'ouvrage pourra exercer un recours partiellement ou totalement contre le fabricant s'il juge que ce dernier est finalement à l'origine du sinistre, en partie ou totalement, mais le recours se fera sur la base de la garantie des vices cachés au contrat de vente.

b) Recours limité à deux ans depuis la connaissance du désordre : Loi du 17.02.2005

L'entrepreneur disposera de deux ans maximum pour exercer le recours depuis la connaissance du sinistre, celui-ci pourra donc être exercé au-delà de la dixième année de la garantie décennale en cas de sinistre de nature décennale c.-à-d. au maximum deux après l'expiration du délai de 10 ans.



Application de la règle proportionnelle au jour du sinistre :

$$\frac{\text{Coût des travaux de réparation} \times \text{taux de prime au jour du sinistre}}{\text{Taux de prime à souscription}} = X$$

$$\text{Coût travaux réparation dus par la garantie} - X = \text{Indemnité}$$



...les similitudes et les différences avec les marchés publics

Les entreprises édifient des bâtiments se situant dans :

- Le secteur protégé : bâtiment à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.
- Le secteur non protégé : bâtiment à usage autre que l'habitation ou autre que le professionnel et l'habitation.

Le principe en passation des marchés privés est la liberté contractuelle.

Mais le législateur a réglementé dans les deux secteurs, protégé et non protégé, la passation des marchés : trois types de contrats sont prévus et la loi énonce des règles à respecter dans la rédaction des clauses :

1. Le contrat de vente d'immeuble à construire article 1601 et suivants du Code civil
2. Le contrat de promotion immobilière article 1831-1 du Code civil
3. Le contrat de maisons individuelles articles L 231-1 et suivants C. const.

1° Le contrat de vente d'immeuble à construire

Le vendeur, propriétaire du terrain, fournit le terrain. Il est propriétaire du terrain ou titulaire du droit de construire sur le terrain.

Deux types de contrat existent : le contrat de vente à terme et le contrat de vente en l'état de futur achèvement (VEFA), le plus généralisé.

Le contrat liant les parties est donc un contrat de vente.

L'article L 261-10 du Code de construction édicte :

« Celui qui s'oblige à édifier ou à faire édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, lorsqu'il procure directement ou