

## **Le droit de la construction**

### **DEFINITION**

C'est une branche du droit privé, qui fixe les règles relatives aux rapports entre les concepteurs d'ouvrages immobiliers (architectes, promoteurs, bureaux d'études), les maîtres d'œuvre (maçons, menuisiers, couvreurs, électriciens...) et les maîtres de l'ouvrage (ceux pour lesquels l'ouvrage est réalisé).

Le droit de la construction est régi par plusieurs textes de lois dont le dahir formant code des obligations et des contrats (DOC du 12 août 1913). Le contentieux y afférent relève de la compétence des juridictions de droit commun (civiles), sauf lorsqu'il s'agit d'un maître d'ouvrage représentant l'Etat ou ses démembrements.

### **NOTIONS VOISINES**

A distinguer du droit de l'urbanisme qui fait partie du droit public concernant les règles juridiques applicables à l'urbanisme des communes (loi 12-90), à l'implantation et à la réalisation d'ouvrages publics et privés dans un cadre d'intérêt public (général). Il est régi par le code de l'urbanisme et les normes à portée générale prises par le Ministre, les gouverneurs et autres représentants des autorités administratives. Le contentieux y afférent relève des juridictions administratives.

Le droit immobilier est un terme d'acception large, ne désignant pas une discipline juridique proprement dite, couvrant le droit de la construction, de l'urbanisme, le régime des hypothèques, des servitudes <sup>(1)</sup>, de la mitoyenneté, de la copropriété<sup>(2)</sup>, de toute forme d'association foncière.

La Promotion immobilière réfère à la commercialisation et la vente des immeubles (parfois, modèles de contrats dont l'objet est la construction, la vente telle la vente d'immeuble à construire (VEFA) et le contrat de promotion immobilière).

- (1) Une servitude : un droit réel principal attaché au fonds auquel elle profite. C'est une charge imposée à un immeuble (bâti ou pas) (fonds servant) au profit d'un autre immeuble appartenant à un propriétaire distinct (le fonds dominant).
- (2) La copropriété (loi 18-00) est une modalité du droit de propriété constitué d'une pluralité de titulaires du droit sur la chose (immeuble). Le copropriétaire dispose librement d'une quote part de la copropriété (sur laquelle il a un droit de propriété), mais les parties indivises sont soumises à la gestion collective (syndic des copropriétaires).

### **FORMATION**

L'acte de construire ou l'entreprise de construction est défini comme un contrat de louage portant sur un ouvrage ou une bâtisse à achever selon des conditions spécifiées dans un contrat écrit (notamment un cahier de charges).

La construction s'est étendue par le recours à d'autres moyens tels l'accession à la propriété collective (l'indivision) ou le développement du régime de la copropriété.

Aussi, il est fait recours à un mécanisme plus complexe par le montage de sociétés civiles immobilières (SCI) **soit par** : création de la société par des personnes désirant accéder à la propriété en construisant l'immeuble, en le répartissant en lots avec jouissance avant de dissoudre la société = on devient propriétaire par accession (loi 51-00 (art 2 ***La location-accession est un contrat de vente par lequel un vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer, après une période de jouissance à titre onéreux, la propriété de tout ou partie d'un immeuble moyennant le versement d'une redevance, telle qu'indiquée à l'article 8 de la présente loi, jusqu'à la date de la levée de l'option.***)).

**Soit par** : levée de fonds par une société de promoteurs à laquelle accèdent des investisseurs privés puis cession de toutes les parts sociales à ces derniers (après dissolution, ils deviennent propriétaires exclusifs).

## LES ACTEURS DE L'ACTE DE CONSTRUIRE

**Maitre d'ouvrage** : l'initiateur du projet ou le donneur d'ordre (celui en faveur de qui le projet sera réalisé).

Dans l'opération de Construction d'une maison individuelle : Il est à la fois Maître d'ouvrage et maître d'œuvre.

### Obligations :

- Choix de la localisation et l'implantation du projet
- Donner les informations utiles permettant au maître d'œuvre de mettre en œuvre le projet conformément aux attentes
- Etablir le cahier des charges des travaux+ fixer l'enveloppe budgétaire et les travaux
- Payer les différents travaux de construction
- Prendre acte de réception des travaux
- Obligation de souscrire une assurance Garantie dite « dommages-ouvrage »

**Maitre d'œuvre** : la partie chargée de l'exécution et de la bonne réalisation des travaux sur un chantier. Il s'agit de la mise en œuvre technique du projet requis par le maître d'ouvrage (artisan, bureau d'étude, cabinet d'architectes).

Mission principale : exécution en veillant à ce que le chantier respecte les délais et le budget alloué (compétences en architecture, en artisanat, en gestion de chantiers).

### Obligations :

- Conception des plans de l'ouvrage
- Exécution technique des exigences du maître d'ouvrage (pilotage)
- Elaborer le calendrier de livraison des travaux
- Si c'est un marché public : rédiger l'appel d'offres (prestation de travaux, fournitures ou services)
- Coordination entre les différents intervenants
- Assistance dans les démarches administratives
- Assistance technique lors de la réception des travaux

## Le Contrat de louage d'ouvrages (art 759-780 DOC)

(Ou Contrat de construction immobilière)

D'après le législateur marocain, les termes utilisés dans ces dispositions légales font référence aux acteurs comme suit :

Locateur d'ouvrage = Maître d'ouvrage  
Commettant = maître d'œuvre  
Ouvrage = la construction portant sur un bien immobilier

Art 761 = locateur doit fournir les instruments nécessaires (matériaux)  
Art 762 = Résolution (mise à terme) du contrat par le commettant même après commencement des travaux, mais à condition de payer la valeur des matériaux préparés et le manque à gagner (gain manqué) s'il avait achevé l'ouvrage.

## **Les garanties du Contrat de la construction** **Louage d'Ouvrage**

Le Contrat de louage d'ouvrages (art 759-780 DOC)

Ou Contrat de construction immobilière  
Locateur d'ouvrage = l'entrepreneur  
Commettant = maître d'ouvrage (MO)  
Ouvrage = la construction portant sur un bien immobilier

Est considéré une entreprise de construction tout contrat liant le MO au locateur d'ouvrage et les autres contrats dans lesquels l'ouvrier ou l'artisan fournissent la matière, pour les besoins de construction.

Art 761 = locateur doit fournir instruments nécessaires  
Art 762 = Résolution du contrat par le commettant même après commencement des travaux, mais à condition de payer la valeur des matériaux préparés et le manque à gagner (gain manqué) s'il avait achevé

## **LA RC DECENNALE (10 ans)**

La Responsabilité Civile Décennale est un contrat d'assurance intervenant dans le cadre de la réalisation des travaux de construction.

Elle est destinée aux constructeurs et d'une manière générale aux professionnels de la construction.

Elle vise à couvrir le risque d'effondrement ou de menace d'effondrement (écroulement), partiel ou total, lorsque dans les 10 ans suivants la date de réception, l'ouvrage s'écroule ou menace de s'écrouler par :  
**VICE DE MATERIAUX - VICE DE CONSTRUCTION - VICE DE SOL**

La garantie de la RC Décennale couvre les parties ayant pris part à l'acte de construction (architecte, ingénieur, entrepreneur chargés directement par la maître d'ouvrage) contre le coût des réparations de tous Dommages résultant de l'effondrement ou menace d'effondrement.

## ETENDUE DE LA RC DECENNALE

Les garanties (G) de la RC Décennale sont fixées par l'article 769 du DOC et la loi 059-13 (complétant et modifiant le code des assurances).

Les G sont subordonnées au Contrôle des travaux effectués par un organisme de contrôle agréé. Ce contrôle devrait contribuer à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'affecter la conception de l'ouvrage.

## CAS COUVERTS PAR LA G DECENNALE

Solidité du bâtiment

Problème d'étanchéité

Désordres fragilisant un équipement inséparable de la construction (ex. fissure de carrelage)

Art 767 : locateur d'ouvrage est tenu de garantir les vices et défauts de son ouvrage (application des art 549-553-556 sont applicables)

Art 549 : *Le vendeur garantit les vices de la chose qui en diminuent sensiblement la valeur, ou la rendent impropre à l'usage<sup>84</sup> auquel elle est destinée d'après sa nature ou d'après le contrat. Les défauts qui diminuent légèrement la valeur ou la jouissance, et ceux tolérés par l'usage, ne donnent pas ouverture à garantie.*

*Le vendeur garantit également l'existence des qualités par lui déclarées, ou qui ont été stipulées par l'acheteur.*

Art 553 : *Lorsqu'il s'agit de choses mobilières, autres que les animaux, l'acheteur doit examiner l'état de la chose vendue aussitôt après l'avoir reçue et notifier immédiatement au vendeur tout défaut dont celui-ci doit répondre, dans les sept jours qui suivent la réception.*

*A défaut, la chose est censée acceptée, à moins qu'il ne s'agisse de vices non reconnaissables par un examen ordinaire, ou que l'acheteur n'ait été empêché, pour une cause indépendante de sa volonté, d'examiner l'état de la chose vendue. Dans ce cas, les vices de la chose doivent être notifiés au vendeur aussitôt après leur découverte; à défaut, la chose est censée acceptée. Le vendeur de mauvaise foi ne peut se prévaloir de cette dernière réserve.*

Art 556 : *Lorsqu'il y a lieu à réhabilitation, soit pour cause de vices, soit à raison de l'absence de certaines qualités, l'acheteur peut poursuivre la résolution de la vente et la restitution du prix. S'il préfère garder la chose, il n'a droit à aucune diminution de prix.*

*Il a droit aux dommages :*

*a- Lorsque le vendeur connaissait les vices de la chose ou l'absence des qualités par lui promises et n'a pas déclaré qu'il vendait sans garantie: cette connaissance est toujours présumée lorsque le vendeur est un marchand ou un artisan qui vend les produits de l'art qu'il exerce;*

*b- Lorsque le vendeur a déclaré que les vices n'existaient pas, à moins qu'il ne s'agisse de vices qui ne se sont révélés qu'après la vente, ou que le vendeur pouvait ignorer de bonne foi;*

*c- Lorsque les qualités dont l'absence est constatée avaient été expressément stipulées ou étaient requises par l'usage<sup>87</sup> du commerce.*

Art 768 : *Dans le cas prévu à l'article ci-dessus, le commettant peut refuser de recevoir l'ouvrage, ou le restituer, s'il a été livré, dans la semaine qui suit la livraison, en fixant à l'ouvrier un délai raisonnable afin de corriger, s'il est possible, le vice ou le défaut de qualités. Passé ce délai, et faute par le locateur d'ouvrage de remplir son obligation, le commettant peut à son choix :*

*1. Faire corriger lui-même l'ouvrage aux frais du locateur, si la correction en est encore possible;*

2. Demander une diminution du prix;

3. Ou enfin poursuivre la résolution du contrat et laisser la chose pour le compte de celui qui l'a faite.

*Le tout, sans préjudice des dommages, s'il y a lieu.*

Lorsque le commettant a fourni des matières premières pour l'exécution du travail, il a le droit d'en répéter la valeur. Les règles des articles 560, 561, 562 s'appliquent aux cas prévus aux numéros 2 et 3 ci-dessus.

Art 769 : L'architecte ou ingénieur, et l'entrepreneur chargés directement par le maître sont responsables, lorsque, dans les cinq années à partir de l'achèvement de l'édifice ou autre ouvrage dont ils ont dirigé ou exécuté les travaux, l'ouvrage s'écroule, en tout ou en partie, ou présente un danger évident de s'écrouler, par défaut des matériaux, par le vice de la construction ou par le vice du sol.

***L'architecte qui n'a pas dirigé les travaux ne répond que des défauts de son plan.***

Le délai de dix ans commence à courir du jour de la réception des travaux. L'action doit être intentée dans les trente jours à partir du jour où s'est vérifié le fait qui donne lieu à la garantie; elle n'est pas recevable après ce délai.

Art 770 (Exonération de responsabilité) :

La garantie dont il est parlé aux articles 766 à 768 n'a pas lieu, lorsque les défauts de l'ouvrage sont causés par les instructions formelles du commettant, et malgré l'avis contraire de l'entrepreneur ou locateur d'ouvrage.

Art 771 : Lorsque le commettant reçoit un ouvrage défectueux ou manquant des qualités requises, et dont il connaît les défauts, et qu'il ne le restitue pas ou ne réserve pas ses droits ainsi qu'il est dit à l'article 768, il y a lieu d'appliquer l'article 553 relatif aux défauts des choses mobilières vendues et livrées à l'acheteur.

*On applique les dispositions de l'article 573 en ce qui concerne délai dans lequel il peut exercer son recours, s'il n'est pas établi qu'il avait connaissance des défauts de la chose.*

Art 553 : *Toute action résultant des vices rédhibitoires, ou du défaut des qualités promises, doit être intentée, à peine de déchéance :*

*-Pour les choses immobilières dans les 365 jours après la délivrance;*

*(...)*

*Ces délais peuvent être prolongés ou réduits d'un commun accord par les parties.*

Art 772 : *Est nulle toute clause ayant pour objet de limiter ou d'écarter la garantie du locateur d'ouvrage pour les défauts de son œuvre, surtout lorsqu'il a sciemment dissimulé ces défauts, ou lorsqu'ils proviennent de sa négligence grave.*

Art 773 : *Dans tous les cas où l'ouvrier fournit la matière, si l'ouvrage vient à périr, en tout ou partie, par cas fortuit ou force majeure, avant sa réception, et sans que le maître soit en demeure de le recevoir, le locateur d'ouvrage ne répond pas de la perte, mais il ne peut répéter le prix.*

Art 774 : *Le commettant est tenu de recevoir l'œuvre, lorsqu'elle est conforme au contrat, et de la transporter à ses frais, si elle est susceptible d'être transportée.*

Lorsque le commettant est en demeure de recevoir la chose et lorsqu'il n'y a pas faute de l'ouvrier, la perte ou la détérioration de la chose est à ses risques, à partir de la demeure dûment constatée par une sommation à lui faite.

## ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

C'est une assurance obligatoire souscrite par le propriétaire (en l'occurrence le Maître d'Ouvrage – MO).

L'assurance décennale est souscrite par les constructeurs.

Les deux couvrent les dommages survenant pendant une période de 10 ans à compter de la date de réception des travaux (ouvrage).

Différence : Ass Dommages Ouvrage garantit un remboursement rapide des réparations, en cas de désordres (sinistre), sans chercher la partie réellement responsable.

Quant à la G décennale, elle est due par les constructeurs à l'égard du MO (donneur d'ordre) et couvre la réparation de certains dommages pouvant affecter l'ouvrage (responsabilité obligatoirement garantie par la souscription d'une assurance de RC Décennale).

La G décennale porte sur la réparation des dommages dont le degré de gravité menace l'intégrité du bâtiment.

L'assurance Dommages ouvrage couvre : mêmes risques que l'assurance décennale

Avantages : elle permet de préfinancer rapidement le MO et exerce ses recours contre la G Décennale.

**SILA CONSTRUCTION EST VENDUE** : dts et obligations liés à l'assurance sont transférés à l'acquéreur.

N.B : le MO (propriétaire initial) et les propriétaires successifs restent redevables de la G Dommages Ouvrage à titre personnel si non souscription de la G Dommages Ouvrage.

## GARANTIE D'ACHEVEMENT (dite encore Garantie de Parfait Achèvement)

Dans les VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement)

Quoi = G financière d'achèvement = garantir à l'acquéreur le financement de l'achèvement de l'immeuble en cas de défaillance du promoteur

## G RESTITUTION DES ECHEANCES

Engagement par lequel la banque ou l'assureur s'engage, en cas de manquement du vendeur à ses engagements au titre de l'exécution du contrat conclu, à restituer à l'acquéreur les montants versés au vendeur.

Mise en œuvre lorsque : résiliation pour motif de non achèvement des travaux ou du non respect des délais fixés pour la livraison.

N.B ces G sont constituées lors de la conclusion du contrat de vente préliminaire (compromis de vente ou promesse de vente) et ne prennent effet qu'à partir de la date de sa signature.