

Ct de louage d'ouvrage ou de construction immobilière

- Dispositions des articles 759-780 DOC



- Ct de droit commun des constructeurs par lequel un commettant confie à un locateur d'ouvrage (entrepreneur) la mission de réaliser un projet de construction.
- Ct où une personne confie à une autre le soin d'accomplir un tvl (matériel ou intellectuel) en indépendance, moyennant rémunération.

Terminologie - Acteurs

Maître d'Ouvrage (MO) (le client pour lequel les tvx sont exécutés)



Maître d'œuvre (conception d'ouvrage; contrôle et pilotage de l'exécution)



Entrepreneur (construction matérielle de l'ouvrage; Ese générale ou Ese titulaire d'un lot du marché)



Sous traitant (partie liée par une sous traitance pour une tâche précise (peinture, couverture, carrelage...))

Distinction (autres Contrats)

Ct d'entreprise

- Entrepreneur fournit matière
- Transfert de propriété accompagne la prestation de service / G décennale du constructeur plus lourde

Vente de matériaux

- Vendeur installe le produit vendu
- G du vendeur des vices cachés

Distinction (autres Contrats)

Ct de travail

- Salarié est un subordonné
- Pb: échapper au risque chantier pesant sur l'entrepreneur

Ct de louage de choses

- Faire jouir (période déterminée) l'autre d'une chose moyennant Prix
- Pb: mise à disposition du matériel et du personnel (grue). Pas de G paiement du sous traitant au Bailleur

Ct de louage d'ouvrage

FORMATION

Éléments constitutifs



Capacité (de jouissance et d'exercice)

Consentement des parties (absence de vices)

Objet (licite)

Cause (licite)

Ct de louage d'ouvrage

EFFETS

Transfert de propriété



Propriétaire du sol est P de construction au fur et à mesure de sa réalisation (par incorporation des matériaux à l'ouvrage)

N.B: convenir du report à l'achèvement de construction

Ct de louage d'ouvrage

Transfert des risques

Risque contractuel = perte fortuite d'ouvrage

2 situations 

Matériaux apportés par l'Entrepreneur

(perte avant livraison sur l'entrepreneur + pas de dt au prix sauf si MED de réception au MO)

Tvl de l'Entrepreneur

(MO doit payer le prix de l'ouvrage sans même l'avoir reçu)

Obligations des Parties

1 Exécuter l'ouvrage promis

Exécuter ouvrage conforme aux prescriptions + délai

Respect des règles de l'art (normes, DT Unifiés)

O d'infor + conseil (risque sol, choix des matériaux)

Obligations des Parties

2. Payer le prix

Ct d'entreprise = Présomption de Ct à titre onéreux



FIXATION

A l'achèvement des tvx = Marchés sur séries de prix / Marchés sur dépenses contrôlées

Dès conclusion du Ct = Le forfait (prix fixé pour l'ensemble de l'ouvrage)

Risque du Prix au Forfait

Les travaux supplémentaires (non prévus par le contrat – art 777.1 DOC)

« *Celui qui a entrepris un tvl à prix fait, d'après un plan ou devis fait ou accepté par lui, ne peut demander aucune augmentation de prix, à moins que les dépenses n'aient été augmentées par le fait du maître, et qu'il ait expressément autorisé ce surplus de dépenses* ».

Ex. Garde corps de sécurité

Risque du Prix au Forfait

Exception à cette règle dans 2 cas

Stipulation contraire des parties



**Supplément a bouleversé l'économie du marché
(contrat)**

Exemple. agrandissement significatif de superficie
produisant un permis de construire modificatif

Exemple. Ouvrages non constitutifs de bâtiments
(court de tennis, piscine)

Obligations des Parties

Garanties du Paiement

Retenue de G du MO

- Amputer le prix d'une R déterminée (5%)
- G de Bonne exécution des tvx (si réserves à la réception)

Retenue de G du MO

- Consignée sauf Caution solidaire de levée des Réserves
- Libérée à levée des R/ au plus tard au 1^{er} anniversaire récep

Obligations des Parties

G de paiement de l'entrepreneur

Si crédit par le MO

Versement direct par la banque à l'Entr impayé



Sinon

Offrir à l'entrepreneur un cautionnement
solidaire consenti par une banque (pr garantir
le MO)

Ct de louage d'ouvrage

Réception des travaux

Acte par lequel le MO déclare l'accepter avec ou sans réserves



Soit à l'amiable / soit judiciaire



Contradictoire

Ct de louage d'ouvrage

Réception des travaux

Parties

- Acte signé du MO
- Décharge des vices apparents
- Réception contradictoire

Date

- Réception est unique (après achèvement de tous tvx)
- Cas d'abandon de chantier (autoriser R tvx inachevés)

Forme

- R expresse (PV date & signé)
- R tacite (dde en constatation judiciaire)
- R judiciaire (Ouvrage en état d'être reçu)

Effets généraux de la Réception

Fait courir les délais de prescription des G Légales
(GL)

(tant qu'elle n'est pas intervenue = GL fermées)



Fin du contrat de louage d'ouvrage (arrêter les délais
d'exécution + pénalités de retard)



Emporte transfert de la garde de la chose (risques)
au MO

Pb = responsabilité Entrepreneur des dommages causés par
choses & préposés jusqu'à réception

La Réception

Avec
réserves

- Vices ou désordres apparents
- Droit à Garantie de parfait achèvement

Sans
réserves

- Purge l'ouvrage de ses vices et défauts de conformité apparents
- Quitus à l'entrepreneur

Notion « Constructeur »

- Absence de déf. Légale (par la loi)
- Contours: Toute partie liée au Maître d'Ouvrage (MO) par un contrat de construction (de louage d'ouvrage)
- Entreprises d'exécution matérielle de l'œuvre (architecte, entrepreneur, ingénieur, artisan, bureau d'étude, technicien) + tout mandataire (Mandat) du MO tel le maître d'œuvre intervenant dans la construction

Notion « Constructeur »

- Ceux prenant l'initiative de construire
(Promoteurs + vendeurs VEFA)



- Construction = tous les travaux de transformation et de rénovation (d'immeubles en vétusté par exemple)

Réception

- L'intention du MO d'accepter les travaux réalisés



Par un acte unilatéral et contradictoire

Après date de réception = ouverture des G
légales de la Construction

Au moment de la réception = Intérêt des
Réserves pour Vices apparents

Réception / Notions voisines

Certificat de conformité



Délivré par l'Adm



Exéc conforme aux lois
et règlements

Déclaration
d'achèvement tvx



Déposée à l'Adm



Pour obtenir le Certificat

Responsabilité Civile Décennale (RCD)

- Rt  d'ordre public (t e clause contractuelle limitant son étendue ou l'excluant= Nulle)
 - But: garantir le MO contre des vices, désordres, malfaçons non apparents mais surtout affectant la solidité + la structure + les éléments indissociables de l'œuvre
- Art 769 Dahir des Obligations et Contrats (DOC)

RCD Éléments constitutifs

- Utilité du constat des vices et vérification lors de la réception par un technicien (assistant le MO) = tel le Maître d'œuvre ou le bureau de contrôle technique (Sol / Matériaux)
- Obligation de RCD incombe aux Constructeurs en faveur du MO
- Loi muette sur le transfert du droit d'en bénéficier aux acquéreurs successifs

RCD Éléments constitutifs

- Durée de Garantie : 10 ans à partir de la date de la réception définitive
- Etendue : écoulement total ou partiel
risque d'écroulement



Pour vice de construction

Pour vice des matériaux

Pour vice de sol

Vice de construction

- Désordres compromettant la solidité de l'ouvrage
 - Ou l'un de ses éléments d'équipement indissociables (corps unique) avec l'ouvrage de viabilité + de fondation + d'ossature + de clos + de couvert
- La RCD s'applique aux désordres d'un élément constitutif de l'ouvrage = le **rendant impropre à sa destination**

Vice de matériaux

- Dt français : Rté des intervenants directs (usage de matériel défectueux sans le savoir)

Et / ou des fabricants – importateurs



- Dt marocain: loi muette mais

Entrepreneur peut exercer un recours direct contre le fournisseur (G du vendeur pour vices cachés ou défaut de conformité)

Vice de sol

- Tt vice relevant de la géologie du sol

Appréciation par le juge

L'effondrement d'un talus rend l'immeuble impropre à sa destination) Cass. 3 civ 24.02.99



Faiblesse de construction ancienne insusceptible de supporter une élévation

Faiblesse d'un mur voisin ne supportant un appui (cass, ère civ, 04.07.66)

Exemples de cas couverts par la RCD

Solidité du bâtiment



Problème d'étanchéité



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

Objet de Garantie

- Couverture par assurance



Portant sur désordre apparu pendant les dix ans
(suivant date PV de réception)

Exclusion des désordres apparents lors de la
réception (pas de Rté Décennale)



Désordres décelables dès le premier usage

Oblig de réparation

- Pas de présomption de Rté du constructeur
 - Preuve (notamment par expertise)
 - Réparation

Dommages de tte nature en lien direct avec le désordre

OU verser une indemnité de réparation intégrale

Pas de contrainte (exéc forcée donnant une plus value à l'ouvrage)

Evaluation du désordre

Loi muette sur le degré de gravité ou de destruction de l'ouvrage pour engager la RCD

Le droit à la réparation = mesure de G de la RCD
accessoire au dt de propriété



Possibilité de transfert avec la propriété

L'action judiciaire

Bénéficiaire

- Pcp: MO
- Acquéreurs

Délai

- 10 ans /date R
- 30 j après constat

L'action judiciaire

Bénéficiaire : Problème

MO n'ayant pas un dt de propriété (ex. bail de terrain nu à construire / emphytéose)



Pluralité de constructeurs (ex groupement de sociétés)



Solidarité présumée

Exonération de Rté du constructeur

- Preuve que le désordre a pour origine



- Une force majeure (cause étrangère)
 - Un fait des tiers

GARANTIES DU CONTRAT DE CONSTRUCTION

Garantie

- Obligation d'assurer jouissance paisible
- O de réparer un Dommage

Réception

- Acte formel emportant garde de chose et décharge de Responsabilité Entrepr
- Fait courir le délai de G

La Sous Traitance

Un contrat de prestation de service

La Sous Traitance

Définition

- Un contrat
- Donneur d'ordre (l'entrepreneur)
 - Tâche d'exécuter une partie des prestations (Obligations) du Contrat principal (conclu avec le MO) à un **Sous Traitant**
- Responsabilité de l'entrepreneur envers le MO

En droit de la construction

- « Opération par laquelle un entrepreneur confie par un sous traité et sous sa responsabilité à une personne appelée sous-traitant, l'exécution de tt ou partie du ct d'entreprise, ou d'une partie du marché public conclu avec le MO »
- Un entrepreneur général sous traite tt ou partie des lots à d'autres entrepreneurs /artisans.

Catégories de contrats de ST

ST de spécialité

- But: compléter une Prestation ou produits
- Dvlpt de l'activité du DO

ST de capacité

- Accroissement temporaire d'activité
- Dvpper ses relations commerciales

Obligations des parties

Référence : droit commun (civil)



- Exécution de bonne foi (bon père de famille)
du Contrat
 - ST devient débiteur en cas d'inexécution,
mauvaise exécution, retard dans l'exécution
- A MOINS DE JUSTIFIER de Causes étrangères
(Force Majeure, Fait des Tiers)

Obligations des parties

Référence : droit commun (civil)



- Exécution de bonne foi (bon père de famille)
du Contrat
 - ST devient débiteur en cas d'inexécution,
mauvaise exécution, retard dans l'exécution
- A MOINS DE JUSTIFIER de Causes étrangères
(Force Majeure, Fait des Tiers)

Obligations des parties

O de moyens



Fournir diligence utile
(conseil)



Non obligé d'atteindre le
résultat (prouver faute)

O de résultat



Obligé au résultat
(présomption)



Ex. réaliser un mur de
brique

Garanties / Responsabilité

Pas de lien juridique avec MO

- Absence de Garantie constructeur
- Resp contractuelle

Agrément par MO

- Pas obligatoire (agrée cond de paiement)
- MO prof doit l'agréer (MED à l'entrepren)

Contenu de l'Agrément

- Conditions d'exécution
- Conditions / modalités de Paiement

Garanties / Responsabilité Dans les Marchés Privés

- **Délégation de Paiement**



- O pour le MO de payer le sous traitant à concurrence du montant des prestations exécutées
- Délégant (entrepreneur débiteur) / Délégué (MO ou second débiteur) / Délégataire (ST)
 - Délég imparfaite = elle ne libère pas le débiteur principal du paiement (délégant)

Garanties / Responsabilité Dans les Marchés Privés

- **Cautonnement solidaire**



- A défaut de la Délégation de P
- Engagement de payer émanant d'un établissement de G (banque...) de l'entrepreneur
- Caution personnelle et solidaire
- Caution nominative (au nom du ST) + préciser le montant du marché garanti

Garanties / Responsabilité

Dans les Marchés Privés

- **Action directe en Paiement**
- **Quoi** = Action directe contre le MO en cas d'insolvabilité ou non paiement par l'entrepreneur
 - **Pq** = survivre au redressement de l'entrepreneur (se faire payer directement par MO et échapper au concours des créanciers)
- **Cmmt** = par MED au MO (il bloque la somme due dans la limite de ce que l'entrep lui doit)

Particularité du contrat de ST

- Contrat consensuel (par d'obligation d'écrit)

- Clauses contractuelles

Clause compromissoire

Clause d'indexation (renégociation du prix)

Clause pénale (retard d'exécution)

Sanctions de l'inexécution (Réduction du prix)

Particularité du contrat de ST

- Modèle de contrat Sous Traitance

[Contrat-de-sous-traitance-construction-batiment.pdf](#)