



LA MAITRISE D'OUVRAGE EN COPROPRIETE

Jurisprudence publié le **04/08/2020**, vu **22380** fois, Auteur : [RYBIA IMMOBILIER](#)

Le syndic en sa qualité de mandataire du syndicat de copropriétaire prend le rôle de Maître d'ouvrage délégué à l'occasion de l'exécution de certaines opérations.

Cette situation n'est pas sans conséquences eu égard aux obligations et responsabilités qui découlent de cette situation

Les chantiers de construction et de génie civil sont soumis aux dispositions de la loi du 31 décembre 1993 et de son décret du 26 décembre 1994.

Ce dispositif juridique a permis sans aucun doute une amélioration indiscutable de la santé-sécurité et des conditions de travail sur les chantiers dits du BTP, mais ils ont encore beaucoup de mal à être compris et mis en œuvre par les différents acteurs.

MAITRE D'OUVRAGE : DEFINITION

Il n'existe pas de définition légale du maître de l'ouvrage.

La doctrine et la jurisprudence s'accordent toutefois à considérer que le maître de l'ouvrage peut être défini de la manière suivante : **il s'agit de la personne physique ou morale, propriétaire du terrain ou titulaire du droit de construire pour le compte de laquelle l'opération immobilière est réalisée.**

Il existe donc deux éléments participant à la définition du maître de l'ouvrage.

1° - Qualité de propriétaire du terrain, du bien ou de titulaire du droit de construire

Le maître de l'ouvrage est généralement le propriétaire du terrain.

C'est notamment cette notion qui permet de distinguer dans certaines opérations de promotion le champ d'application des différents contrats.

À titre d'exemple, lorsqu'un professionnel réalise une maison individuelle pour le compte d'un accédant et qu'il n'a pas la propriété du terrain, il n'a pas la qualité de maître de l'ouvrage qui demeure attachée à celle du non professionnel accédant, mais a la qualité d'un locateur d'ouvrage particulier (constructeur de maison individuelle).

En revanche, si un lot de maisons individuelles est réalisé sur un terrain appartenant au propriétaire qui réalise et vend ces maisons, celui-ci (par exemple le vendeur d'immeuble à construire) aura bien la qualité de maître de l'ouvrage de l'opération.

Le maître de l'ouvrage peut parfois n'être titulaire que d'un droit réel démembré, par exemple : un droit de superficie.

Le titulaire d'un bail emphytéotique ou d'un bail à construction a ainsi la qualité de maître de l'ouvrage des travaux qu'il fera réaliser en vue d'édifier la construction prévue par le bail à construction ou les aménagements réalisés dans le cadre du bail emphytéotique et, dans les deux cas, cette personne sera bien titulaire du droit de construire.

2° - Personne pour le compte de laquelle l'ouvrage est réalisé

Il s'agit-là d'un élément clé de définition du maître de l'ouvrage.

Le maître d'ouvrage est bénéficiaire des ouvrages qui seront réalisés même si par la suite il en transfèrera la propriété (par exemple le vendeur d'immeuble à construire) et c'est bien pour le compte de cette personne que les ouvrages sont réalisés par les différents locataires d'ouvrage.

Cette définition permet là encore d'opérer des distinctions permettant d'identifier le champ d'application de différents contrats spéciaux du droit de la construction.

Le constructeur de maison individuelle, par exemple, n'est pas le maître de l'ouvrage puisque non seulement il n'est pas propriétaire de l'ouvrage mais la construction qu'il réalise l'est pour le compte du maître d'ouvrage accédant.

De même façon, le promoteur immobilier, au sens strict du terme (promoteur de l'article 1831-1 du Code civil), n'a pas la qualité de maître d'ouvrage puisque non seulement il n'est pas propriétaire de l'ouvrage mais au surplus celui-ci est réalisé pour le compte de son client, maître de l'ouvrage.

Il n'en est pas de même en revanche du vendeur d'immeuble à construire dans la mesure où, même si l'immeuble est destiné à être vendu à différents accédants, celui-ci est réalisé (au moins dans un premier temps) pour le compte du vendeur d'immeuble à construire.

Certes, en vente en état futur d'achèvement et à partir du moment où le transfert de propriété se fait progressivement et au fur et à mesure de l'édification de l'immeuble, une ambiguïté pourrait naître du fait que le transfert de propriété progressif permettrait de transférer au moins partiellement la qualité de maître de l'ouvrage sur les acquéreurs.

Cette difficulté est réglée par l'article L. 261-4 du Code de la construction et de l'habitation qui considère que seul le vendeur d'immeuble à construire a la qualité de maître de l'ouvrage de l'opération jusqu'à réception des travaux.

En conclusion Le maître d'ouvrage est l'auteur principal de l'opération de construction. C'est la personne physique ou morale pour le compte de qui l'ouvrage est réalisé.

ROLE DU MAITRE D'OUVRAGE

Le rôle du maître d'ouvrage est complexe, il doit notamment :

- définir le programme de construction ;
- obtenir les autorisations administratives ;
- passer les contrats de louages d'ouvrage avec le maître d'œuvre et les entreprises qu'il a sélectionnées ;
- prendre livraison de l'ouvrage ;
- fixer l'enveloppe financière de l'opération et payer les intervenants.

Le syndic de copropriété doit donc, **en sa qualité de maître d'ouvrage délégué**, assurer ce rôle en y associant les obligations découlant de la loi du 10 juillet 1965 et du décret d'application du 17 mars 1967.

OBLIGATIONS DU MAITRE D'OUVRAGE

Les obligations sont multiples, le maître d'ouvrage doit :

- Appliquer les principes généraux de prévention
 - Déclarer les opérations de niveau I et II
- Désigner le coordonnateur compétent, doté de l'autorité et des moyens nécessaires à sa mission
- Réaliser les VRD préalables pour les opérations de bâtiment > à 760 000 €
 - Organiser les rapports entre maître d'œuvre, entreprises et coordonnateur
 - Conserver le PGCSPPS et le plan général simplifié pendant 5 ans à compter de la réception de l'ouvrage
 - Conserver et transmettre le DIUO
 - Constituer le CISSCT (le cas échéant)
 - Se concerter avec les autres maîtres d'ouvrage en cas de pluralité d'opérations, avec risque d'interférence
 - Veiller à la mise en application des principes généraux de prévention
 - Faire établir le PGCSPPS ou le plan général simplifié par le coordonnateur
 - Faire ouvrir le registre-journal de la coordination par le coordonnateur
 - Faire constituer le DIUO par le coordonnateur

Il convient de rappeler que le décret n°92-158 du 20 Février 1992 et la loi 93-1418 du 31 Décembre 1993 (décret n°94-1159 du 26 décembre 1994) ont tous deux pour objectif de limiter les risques liés à la coactivité de plusieurs entreprises.

A partir de ces textes, il faudra alors distinguer le Plan de prévention (hors travaux du bâtiment et de Génie civil) et la Coordination de chantier. Les différences se situent au niveau des champs d'application et des mesures à mettre en œuvre.

PLAN DE PREVENTION

Les dispositions de ce texte s'appliquent **aux travaux effectués dans un établissement par une ou plusieurs entreprises extérieures**, y compris par les entreprises sous-traitantes auxquelles elles peuvent faire appel.

Le risque considéré est le risque de coactivité entre les travaux de l'entreprise extérieure et les activités de la collectivité dans laquelle l'entreprise intervient.

Un plan de prévention doit être établi par écrit, avant le commencement des travaux sur le site **dès lors que** la tâche à effectuer comporte des travaux dangereux (liste définie par l'arrêté du 19 mars 1993), **ou** que l'opération représente un total d'heures de travail prévisible d'au moins 400 heures sur une période 1 an. Il en est de même dès l'instant où, en cours d'exécution des travaux, il apparaît que le nombre d'heures de travail doit atteindre 400 heures.

Si plusieurs entreprises interviennent, en même temps, sur la même opération, avec le même objectif final de réalisation, le seuil de 400 heures est calculé en faisant masse de l'ensemble des contrats conclus pour la réalisation d'une même opération, et non pas entreprise extérieure par entreprise extérieure. Pour la détermination du seuil, il convient donc d'additionner le nombre d'heures de travail effectuées par tous les salariés des entreprises participant à l'opération sur le site

Néanmoins, lorsque le nombre total d'heures d'intervention est inférieur à 400 heures, il est tout de même recommandé de mettre l'ensemble des dispositions prises par les entreprises, par écrit.

CONTENU DU PLAN DE PREVENTION

Les parties s'informent mutuellement de tous les éléments nécessaires à la prévention des risques professionnels, liés à l'intervention d'une entreprise extérieure pour le compte de la commune, et s'engagent à mettre en œuvre les mesures de prévention définies en fonction des phases d'activité dangereuses.

Le plan de prévention comprend **au minimum** :

La définition des phases d'activité dangereuses, liées à la coactivité et des moyens de prévention spécifiques correspondants.

L'adaptation des matériels, installations et dispositifs à la nature des travaux à effectuer et leurs conditions d'entretien.

Les instructions à donner au personnel.

L'organisation mise en place pour assurer les premiers secours en cas d'urgence.

La liste des postes où le personnel relève d'une surveillance médicale spéciale. (Voir avec le médecin du travail)

Les conditions de coordination générale et d'organisation du commandement des parties présentes, pendant les travaux, pour le maintien de la sécurité. (Inspections ; réunions périodiques...)

Depuis le janvier 1996, le maître d'ouvrage a **obligation** de désigner un **coordonnateur de chantier** compétent, dès qu'interviennent au moins deux entreprises (y compris les sous-traitants et les services de la collectivité), **sur un chantier de bâtiment ou de génie civil** pour la construction ou la rénovation des structures. Il s'agit d'un médiateur qui planifie et coordonne les mesures de sécurité depuis la conception jusqu'à la réalisation et pour la maintenance future de l'ouvrage.

Dans quelles circonstances désigner un Coordonnateur SPS?

Les dispositions de la loi du 31 décembre 1993, prévoient que la désignation d'un coordonnateur SPS est obligatoire, si suite à l'analyse préalable des risques par le maître d'ouvrage, **les trois conditions suivantes sont réunies :**

* Au moins deux entreprises interviennent sur un chantier de bâtiment ou de génie civil et leurs interventions simultanées ou successives, présentent un risque lié à la co activité.

* Pour tout chantier de bâtiment ou de génie civil nécessitant l'intervention simultanée ou successive d'au moins deux entreprises, travailleurs indépendants ou entreprises sous-traitantes, une coordination en matière de sécurité et de santé des travailleurs doit être organisée. En revanche, les simples fournisseurs ne sont pas concernés par ce décompte.

La coexistence sur un même lieu de deux entreprises est une condition nécessaire mais insuffisante pour entraîner l'obligation de désigner un coordonnateur SPS; en effet, l'existence de risques liés à la coactivité doit être avérée.

*L'exécution des travaux est réalisée sur un chantier délimité dans l'espace et dans le temps.

Sont concernés par la coordination SPS, les chantiers de bâtiment ou de génie civil temporaires ou mobiles. C'est-à-dire 'tout lieu où sont exécutés des travaux de bâtiment ou de génie civil, concourant à la réalisation d'un même objectif et sur lequel existe un risque de coactivité.

Quand désigner le Coordonnateur SPS ?

La désignation du coordonnateur SPS, quelle que soit l'opération envisagée, doit intervenir le plus tôt possible **dès la PHASE d'élaboration de l'Avant-Projet Sommaire**, c'est-à-dire à une date lui permettant d'être en mesure d'accomplir sa mission.

S'agissant des opérations de 1 ère et 2ème catégories : lorsque l'opération de BTP est soumise à déclaration préalable (c'est-à-dire lorsque l'effectif prévisible dépasse 20 travailleurs à un moment quelconque et lorsque la durée excède 30 jours ouvrés, ainsi que toute opération dont le volume prévu est supérieur à 500 hommes/jours), le maître d'ouvrage doit avoir désigné le coordonnateur

SPS de conception le plus tôt possible, pour pouvoir donner son avis sur l'avant-projet-sommaire ou son équivalent pour les opérations effectuées par les promoteurs de droit privé.

Aucune date limite précise n'est imposée au maître d'ouvrage pour la désignation du coordonnateur SPS, lorsqu'il s'agit d'une opération de 3ème catégorie.

RESPONSABILITES DU MAITRE D'OUVRAGE

Les maîtres d'ouvrages sont désormais impliqués dans le respect des règles de prévention, ils doivent :

- Respecter les principes généraux de prévention :

Sanctions = amende de 4.500 € portée à 9.000 € si récidive.

- Organiser la coordination :

Sanctions = amende de 9.000 € et en cas de récidive : 1 an de prison et/ou 15.000 € d'amende + affichage du jugement

- Faire établir par le coordonnateur le plan général de coordination lorsque celui-ci est requis :

Sanctions = amende de 9.000 € et en cas de récidive : 1 an de prison et/ou 15.000 € d'amende + affichage du jugement.

- Intégrer la sécurité dans les ouvrages :

Sanctions = amende de 9.000 € et en cas de récidive : 1 an de prison et/ou 15.000 € d'amende + affichage du jugement.

- Constituer le CISSCT Collège Inter-Entreprises de Sécurité, de Santé et des Conditions de

Travail :

Sanctions = amende de 1.500 € portée à 3.000 € si récidive.

- Réaliser les voies d'accès et prévoir le raccordement aux réseaux eau-électricité pour les chantiers de plus de 760.000 € :

Sanctions = amende de 22.500 € portée à 45.000 € en cas de récidive.

L'obligation de souscription de l'assurance dommages ouvrage est sanctionnée pénalement par l'article L 243-3 du Code des Assurances d'un emprisonnement de six mois et d'une amende de 75.000 €.

Références, liens :

Directive européenne n°92/57/CEE du 24/06/1992 :
<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2007:165:0021:0024:FR:PDF>

Loi n°93-1418 du 31/12/1993 :
<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000361975&fastPos=1&fastReqId=7>

Décret n°94-1159 du 26/12/1994

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000551159&dateTexte=vig>

<http://www.rybia-immobilier.com/>