

Source SMABTP <http://www.smabtp.fr/>

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.

Il existe une maîtrise d'ouvrage privée libre (les particuliers, les promoteurs, par exemple) ou réglementée (les sociétés d'économie mixte [SEM]) et une maîtrise d'ouvrage publique (Etat et collectivités territoriales) dont le statut est précisé par la loi du 12 juillet 1985, dite loi " MOP " révisé 2006.

Le rôle du maître d'ouvrage est complexe :

- 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.

Les responsabilités et les risques

L'opération de construction peut être source de dommages variés. Selon son statut et la nature de son opération, le maître de l'ouvrage peut donc être amené à couvrir des risques pour :

- sa responsabilité en tant que constructeur : obligation d'assurance pour la responsabilité décennale
- sa responsabilité de droit commun :
 - à l'égard de l'acquéreur (dommages intermédiaires, comme des malfaçons, qui ne rendent pas l'ouvrage impropre à destination et n'en compromettent pas la solidité ; défauts de conformité, le retard dans l'achèvement qui concerne les vendeurs d'immeuble à construire et le promoteur, l'inachèvement de l'immeuble, à la suite d'une annulation du permis de construire)
 - à l'égard de la société immobilière ;
 - à l'égard des tiers : responsabilité pour les dommages corporels, matériels et immatériels du fait l'activité du maître de l'ouvrage ou de l'opération de construction (empiètement sur le terrain voisin, par exemple).

Pour se prémunir :

Sont donc indispensables, au quotidien :

- les garanties de responsabilité civile du maître d'ouvrage et des salariés liées à l'exploitation de la société, aux immeubles et aux terrains dont il est propriétaire. Elles permettent de se prémunir des conséquences financières des dommages causés aux tiers du fait de l'activité du maître d'ouvrage.

Pour les risques encourus durant le chantier, du lancement du projet à la réception de l'ouvrage :

- les **garanties de responsabilité civile à l'égard des tiers** ;
- les **garanties de dommages sur l'ouvrage**, en cas d'incendie, d'effondrement, de catastrophes naturelles ;
- les **garanties des risques financiers**, pour se prémunir des conséquences de dommages subis du fait d'un vice imprévisible de sol ou du fait de l'annulation du permis de construire

Pour les risques encourus après la réception de l'ouvrage, sont obligatoires :

- en cas de vente, la **garantie de responsabilité décennale du maître d'ouvrage constructeur non réalisateur**, destinée à financer les travaux de réparation des dommages matériels affectant l'ouvrage ;
- la **garantie "dommages ouvrage"** ("DO"), qui permet de pré-financer les travaux de réparation de l'ouvrage, en cas de dommages compromettant sa solidité ou le rendant impropre à sa destination.