MINISTÈRE
DE L'EUROPE
ET DES AFFAIRES
ÉTRANGÈRES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction générale de l'administration et de la modernisation

Direction des immeubles et de la logistique

Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage juridique

Définition du besoin (non exhaustive à ce stade)

Phase 1 — Prise en main du dossier avec les contrats principaux : maîtrise d'œuvre, travaux…

- Analyse des pièces contractuelles sous l'angle de la défense des intérêts du maître d'ouvrage : ordre de priorité des pièces, responsabilité, plafonds d'indemnisation, pénalités, règlement des différends, sûretés et garanties.
- Recensement des désaccords survenus ou latents : réserves sur ordres de service, courriers de contestation, demandes indemnitaires annoncées, retards imputés, points de friction signalés.
- Analyse de la couverture assurantielle mobilisable (DO, TRC, CCRD, professionnelle et décennale) et identification des déclarations à effectuer.
- Note de position initiale sur chaque différend, assortie d'une priorisation et d'un plan d'action.

Phase 2 — Travaux : appui en situation de désaccord ou de litige

Socle commun — applicable à tout intervenant, quel que soit son contrat

- **Périmètre contractuel :** contenu et étendue de la mission, prestations réputées incluses au forfait, contestation d'une prescription ou d'une décision bloquante.
- **Rémunération et prix :** honoraires ou prix contestés, réclamations complémentaires, refus de paiement et retenues, prix nouveaux, devis de travaux modificatifs, refus d'avenant, révision et actualisation.
- **Situations et paiements :** rejet ou minoration d'un acompte, intérêts moratoires, cession ou nantissement de créance.
- **Délais :** imputabilité des retards, décompte des intempéries, refus de prolongation, ordonnancement, conséquences financières et calendaires du décalage.
- **Qualité et conformité :** malfaçons et non-conformités en cours d'exécution, refus de reprise, négociation d'une réfaction de prix.
- **Responsabilité :** mise en cause à l'occasion d'un dommage ou d'un préjudice rattachable à l'intervention, articulation avec le plafond contractuel d'indemnisation et avec les polices d'assurance.
- **Sanctions et mesures coercitives :** mise en demeure, contestation des pénalités (régularité de la notification, exonération, plafonnement, caractère manifestement excessif), mise en régie, marché de substitution, exécution aux frais et risques, sécurisation de la procédure contradictoire.
- **Résiliation des marchés :** sécurisation de la procédure (pour faute, aux frais et risques ou pour motif d'intérêt général), indemnisation, conditions de reprise des prestations par un tiers.

- **Réclamations en cours de chantier :** analyse des mémoires et demandes indemnitaires, contre-expertise du chiffrage adverse (allongement de délai, immobilisation de matériel et de personnel, frais généraux et de structure, perte de productivité, travaux supplémentaires), évaluation du risque financier et position de négociation, mémoires en réponse et contre-réclamations, assistance aux négociations et protocole transactionnel.
- **Santé et sécurité au travail :** défaut d'application des règles.

Spécificités par intervenant

- **Maîtrise d'œuvre :** dépassement du seuil de tolérance sur le coût prévisionnel des travaux ; erreurs ou insuffisances de conception génératrices de travaux modificatifs, surcoûts ou retards ; direction de l'exécution (refus ou retard de visa, ordres contradictoires, blocage de situations) ; propriété intellectuelle (opposition à une modification du projet, droit moral, étendue de la cession des droits patrimoniaux, réutilisation des plans, paternité, exploitation des images de l'ouvrage).
- **Entreprises de travaux :** contestation d'un ordre de service et réserves du titulaire ; refus d'exécuter, arrêt unilatéral ou abandon de chantier ; différends d'interface entre lots (responsabilités croisées, dégradations par un autre corps d'état, arbitrage sollicité du maître d'ouvrage) ; groupements (défaillance du mandataire, désaccords entre cotraitants, portée de la solidarité), problématique de sous-traitance.
- **Contrôleur technique, coordonnateur SPS, OPC :** avis défavorable bloquant, prescription contestée et conséquences financières et calendaires ; imputation des décalages de calendrier et conséquences financières.

Différends avec les tiers, les assureurs et l'administration

- **Tiers :** troubles anormaux de voisinage, nuisances et dommages aux avoisinants ; concessionnaires et gestionnaires de voirie ; contentieux de l'urbanisme ; découvertes en cours de chantier (pollution des sols, amiante, plomb, vestiges archéologiques, réseaux) et répartition des surcoûts et allongements de délai.
- **Assureurs :** refus de garantie, périmètre de la police, franchise ou exclusion opposée, retard ou insuffisance de prise en charge, contestation de l'évaluation du préjudice, assistance lors des expertises amiables contradictoires.
- **Administrations et autorités de contrôle :** suites d'un contrôle de l'inspection du travail ou d'un organisme de recouvrement (travail dissimulé, détachement de salariés, obligation de vigilance) ; organismes de contrôle réglementaire et commission de sécurité ; mises en demeure administratives affectant le chantier ; sujets sécurité et santé (amiante, plomb).

Phase 3 — Différends liés à la réception

- Opérations préalables à la réception et procès-verbal : formalisme, refus de signature, contestation des constats.
- Décision de réception : refus, contestation des réserves émises, invocation d'une réception tacite, prise de possession anticipée opposée au maître d'ouvrage.
- Consistance et levée des réserves : refus ou carence de reprise, exécution d'office aux frais et risques du titulaire, contestation des délais impartis.

- Non-conformités non réservées : négociation d'une réfaction ou d'une moins-value, action à défaut d'accord.
- Remise des DOE et du DIUO et application des pénalités correspondantes.
- Transfert de la garde de l'ouvrage et dommages survenus entre l'achèvement et la réception.

Phase 4 — Différends liés à la clôture financière

- Projet de décompte final et décompte général : contestation des postes, quantités et retenues.
- Défense face à un décompte général et définitif tacite, sécurisation des notifications et des délais.
- Réserves au décompte général et mémoires en réclamation subséquents ; mise en œuvre de la procédure préalable obligatoire de règlement des différends.
- Solde des marchés, notamment retenues et pénalités appliquées.
- Retenue de garantie, mainlevée des sûretés et intérêts moratoires.

Phase 5 — Différends postérieurs à la réception : garanties et sinistres

- Garantie de parfait achèvement : refus d'intervention, imputabilité du désordre, exécution d'office, prorogation de la garantie.
- Garantie de bon fonctionnement et garantie décennale : qualification du désordre, imputabilité, mise en cause des constructeurs et de leurs assureurs.
- Assureur dommages-ouvrage, CCRD, TRC : refus ou retard de prise en charge, contestation du rapport d'expertise, insuffisance du préfinancement.
- Engagement et suivi des recours du maître d'ouvrage, gestion des prescriptions et actes interruptifs ; référé préventif.

Modes de règlement des différends (transversal à toutes les phases)

- **Règlement amiable :** opportunité et mandat de négociation ; conciliation et médiation (préparation, assistance aux séances, positions du maître d'ouvrage) ; saisine du CCRA (demande ou mémoire en défense, suivi, analyse de l'avis) ; rédaction et sécurisation du protocole transactionnel (objet, concessions réciproques, périmètre de la renonciation, interdiction des libéralités).
- **Expertise judiciaire :** préparation des accédits et assistance aux réunions ; dires et notes aux parties, production et qualification des pièces ; analyse critique du pré-rapport et des chiffrages adverses, chiffrage contradictoire du maître d'ouvrage ; coordination des sachants et prestataires ; analyse du rapport définitif et note sur les suites à donner.
- **Contentieux :** note d'opportunité et d'évaluation des chances de succès ; constitution du dossier de pièces, chronologie et note de synthèse ; appui au conseil (éléments de fait et de chiffrage, relecture des écritures, préparation et représentation aux audiences) ; suivi de l'instance, analyse des décisions et opportunité des voies de recours ; assistance à l'exécution des décisions et à la récupération des sommes dues.