

COURS DE M 1
DROIT DE LA CONSTRUCTION

Introduction générale

Section I - Le droit de la construction est un droit jeune

§ 1 - Avant le code civil

§ 2 - Du code civil au code de la construction

§ 3 - Le code de la construction et ses suites

Section II - Le droit de la construction est un droit aux frontières incertaines

§ 1 - Droit de la construction et droit de l'urbanisme

§ 2 - Droit de la construction et code de la construction

§ 3 - Droit de la construction et droit public

A - Distinction marchés privés-marchés publics

B - Coexistence de marchés privés et publics pour une même opération.

Section III - Le droit de la construction est un droit aux enjeux importants.

§ 1 – Les deux secteurs locatifs et la mise en œuvre du droit au logement

A La nécessaire mixité sociale

B - Le nécessaire droit au logement et à l'hébergement

§ 2 – Le droit à l'accession et la protection de « l'acquéreur immobilier ».

A les données économiques

B Les réponses juridiques

§ 3 - Impact économique et social du secteur.

Première partie
Droit commun de la construction

TITRE I – CONTRATS DE DROIT COMMUN

CHAPITRE I – LE CONTRAT DE L'ENTREPRENEUR

Section I – Formation et preuve du contrat

§ 1 – Règles de fond

§ 2 – Règles de forme et de preuve

Section II – Les obligations de l'entrepreneur

§ 1 – Obligation de fournir un résultat :

- A – Résultat explicite : les termes du contrat
- B – Résultat implicite : la qualité des travaux

§ 2 – Obligation de conseil en vue du résultat

- A – Fondement de l'obligation de conseil
- B – Contenu de l'obligation de conseil
- C – Modalités particulières de l'obligation de conseil
- D – Preuve de l'exécution de l'obligation de conseil
- E – Sanction du défaut de conseil

Section III – Obligation du maître d'ouvrage : le paiement du prix

§ 1 – La détermination du prix

- A – Le marché à forfait
- B – Les autres modes de détermination du prix

§ 2 – Les modalités de paiement du prix

- A - Règles de paiement
- B –Retenue de garantie

§ 3 – Garantie de paiement du prix

- A Champ d'application de la garantie
- B Moment de fourniture de la garantie
- C Montant de la garantie
- D Forme de la garantie
- D Nature de la garantie
- E Sanction de l'absence de garantie

CHAPITRE II – LE CONTRAT DU MAITRE D'ŒUVRE

Section I – Obligations de l'architecte

§ 1 – L'obligation de concevoir

A – Les contraintes de la conception

B – Les étapes de la conception

§ 2 – L'obligation de diriger et surveiller les travaux (DET)

§3 Assistance aux opérations de réception AOR

§ 4 Sanctions de l'architecte

Section II – Les droits de l'architecte

§ 1 – Droits sur l'œuvre

§ 2 – Droits à paiement

CHAPITRE III - LE CONTRAT DES SOUS-TRAITANTS

Section 1 – La protection du sous-traitant

§ 1 – Protection principale du sous-traitant

A – Au travers des obligations imposées à l'entrepreneur principal

B - Au travers des obligations imposées au MO (14-1)

§ 2 – Protection subsidiaire du sous-traitant : l'action directe

A – Protection moins favorable dans ses conditions

B – Protection moins favorable dans ses effets.

Section II – La responsabilité dans la sous-traitance

§ 1 – Responsabilité du sous-traitant à l'égard de l'entrepreneur principal

§ 2 – Responsabilité du sous-traitant à l'égard du Maître d'ouvrage.

§3 Responsabilité de l'entrepreneur principal à l'égard du maître d'ouvrage (lié à la sous-traitance)

§4 Responsabilité de l'entrepreneur principal à l'égard des tiers, liée à la sous-traitance

§5 Responsabilité du fabricant à l'égard du sous-traitant

TITRE II – LES REGLES COMMUNES DE RESPONSABILITE ET D’ASSURANCE DES CONSTRUCTEURS

CHAPITRE I – LE SYSTEME SPECIFIQUE DE RESPONSABILITE DES CONSTRUCTEURS

Section I – Conditions communes d’application des garanties spécifiques

§1 – Un ouvrage

- A – L’ouvrage neuf
- B – Travaux sur existants

§2– Un ouvrage de construction

§3 – Un ouvrage reçu

- A– Triple importance de la réception
- B – Pluralité de notion de la réception 1792-6
- C – Eléments communs aux trois types de réception

§4 – Un dommage

- A – Le dommage doit être non apparent à la réception
- B– Le dommage peut être futur et évolutif
- C – L’origine du dommage est indifférente
- D - Les troubles annexes sont réparables

§5 – Un lien d’imputabilité entre activité et dommage

Section 2 – Conditions particulières d’application des garanties spécifiques

§1 – La garantie décennale

- A – Nécessité d’une affectation de la solidité ou à la destination de l’ouvrage art 1792
- B – Nécessité de l’affectation de la solidité d’un élément d’équipement indissociable 1792-2

§2– La garantie biennale 1792-3

§3– La garantie de parfait achèvement

- A – L’article 1792-6
- B – L’article L 111-11 du code de la construction et de l’habitation.

Section 3– Modalités communes d’application des garantie spécifiques

§1 – Qui peut agir contre qui ?

- A – Qui peut agir ?
- B - Contre qui agir ? 1792-1

§2 – Comment agir ?

- A– Interruption du délai
- B – Possibilité pour les constructeurs de démontrer une cause étrangère pour se dégager.
- C – Condamnation in solidum
- D – Modalités de la réparation

CHAPITRE II– RESPONSABILITE CONTRACTUELLE DE DROIT COMMUN

Section I – Responsabilité contractuelle de droit commun

§1 – Règles communes

§2 – Diversité des hypothèses

Section II – Responsabilité délictuelle de droit commun

§1– Action fondée sur les articles 1382 et suivants

§2 Action fondée sur les Inconvénient Anormaux de Voisinage

§3 Action récursoire du maître d’ouvrage

- A action en garantie avant indemnisation
- B action en garantie après indemnisation

§4 Action récursoire entre constructeurs

CHAPITRE III – L’ASSURANCE CONSTRUCTION

Section I – Régime commun des assurances de responsabilité et de dommages

§ 1 – Champ d’application

§ 2 – Caractère obligatoire

- A – Droit à un assureur
- B – Sanctions du défaut d’assurances

§3 - Régime commun

- A - Limitation à certains types de dommages
- B - Limitation des plafonds de garantie

Section II – L’assurance Dommages Ouvrage

§ 1 – Domaine spécifique de l’assurance dommages-ouvrage

- A – Domaine quant aux personnes visées
- B – Domaine dans le temps L 242-1 al 8

§ 2 - Principe d’une réparation intégrale des dommages couverts.

§ 3 - Mise en œuvre de l’assurance dommages-ouvrage par le maître d’ouvrage

- A - Déclaration de sinistre obligatoire
- B - Réponse de l’assureur dommages ouvrage
- C - Utilisation de l’indemnité

Section III - L’assurance Responsabilité Civile

§ 1 - Conditions d’application

§ 2 - Mise en œuvre de l’assurance de responsabilité civile

DEUXIEME PARTIE DROIT SPECIAL DE LA CONSTRUCTION

CHAPITRE I - LA VENTE D’IMMEUBLE A CONSTRUIRE

Section I - Définition du contrat

§1 Une vente d’immeuble à construire

§2 Une vente en l’état futur d’achèvement

Section II - Champ d’application du caractère obligatoire du contrat

Section III - Contrat préliminaire

§ 1 - La forme du contrat

§ 2 - Le fond du contrat

- A - Réglementation des obligations du réservataire
- B - Réglementation des obligations du réservant

Section IV - Le contrat définitif

§ 1 - Règles de forme

- A - Liberté dans le secteur libre
- B - Secteur protégé

§ 2 - Obligations du vendeur

- A - Obligation de transférer la propriété et de construire dans le respect du délai
- B - Obligation de conformité
- C - Obligation de garantie

§ 3 - L'obligation de l'acquéreur : le paiement du prix

- A - Modalités de paiement
- B - Sanctions du non-paiement.

CHAPITRE II VENTE D'IMMEUBLE A RENOVER

SECTION I – Champ d'application de la vente d'immeuble à rénover.

§1 – Frontière de la vente d'immeubles à rénover et de la vente d'immeuble ordinaire.

§ 2 – La frontière de la vente d'immeubles à rénover et de la vente d'immeuble à construire.

SECTION II – Régime de la vente d'immeuble à rénover.

§1 Règles de fond.

- A - Les obligations du vendeur.
- B - Situation de l'acquéreur.

§2 – Règles de forme.

- A - L'avant-contrat.
- B - Contrat définitif.

CHAPITRE III - LE CONTRAT DE CONSTRUCTION DE MAISONS INDIVIDUELLES

Section I - Champ d'application du contrat.

§ 1 - Une personne qui se charge de la construction

- A - Principe et limites d'une globalité d'intervention
- B - Résolution de conflits de qualification avec d'autres hypothèses d'intervention globale

§ 2 - ... d'un immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation...

§ 3 - ... ne comportant pas plus de 2 logements destinés au même maître d'ouvrage...

§ 4 - ...d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer

Section II - Régime du contrat

§ 1 - Règles de forme

§ 2 - Obligations du constructeur

A - Réalisation des travaux prévus au contrat

B - Respect du délai prévu au contrat

C - Respect des règles protectrices du sous-traitant L. 231-13

D - Garantie du maître

E - Sanction du non-respect des règles d'ordre public

§ 3 - Obligations du garant

A - Etendue de la garantie

B - Mise en œuvre de la garantie

C - Nature de la garantie de livraison

§4 Obligation du prêteur

§5 Obligation du maître d'ouvrage : le paiement