

Leçon 1 : Les contrats de droit commun

Section 1 : Le contrat de l'entrepreneur

§1 : Formalisme et preuve

A – Absence d'écrit obligatoire

B – La forme du contrat

1. Absence de conditions de forme
2. Absence de condition de détermination du prix
3. Modes de formation du contrat
4. Preuve du contrat d'entreprise
 - a) Preuve de l'existence du contrat
 - b) Modes de preuve
 - c) Preuve du contenu du contrat

§ 2 : Les obligations de l'entrepreneur

A – Exécuter un travail conforme

B – Conseiller le maître d'ouvrage

C – Respecter le délai

§ 3 : Les obligations du maître de l'ouvrage

A – Permettre et faciliter l'exécution

B – Payer le prix de l'entreprise

C – Réceptionner l'ouvrage

Section 2 : Le contrat du maître d'œuvre

§ 1 : Formalisme et preuve

A – Nécessité d'un écrit

B – La forme du contrat

§2 : Les obligations de l'architecte

A – Fixer un budget

B - Etablir les documents permettant la réalisation du projet de construction

C – Contrôler les travaux

D – Le devoir de conseil

§ 3 : Les obligations corrélatives du maître d'ouvrage

A – Payer les honoraires du maître d'œuvre

1. Détermination préalable : les coûts économiques du projet et de l'investissement

a) Coût économique du projet pour le maître d'œuvre

b) Coût économique de l'investissement pour le maître de l'ouvrage

2. Modes de détermination du prix

B – Collaborer avec l'architecte

Section 3 : Le contrat de sous-traitance

§ 1 : Le paiement direct

A – Le domaine et les conditions du paiement direct

1. Une obligation pesant sur l'Entreprise Principale

2. Le devoir de vigilance du Maître d'Ouvrage

B – Les sanctions de la sous-traitance irrégulières

1. A l'encontre de qui pèse cette sanction ?

2. Quelle est cette sanction ?

§ 2 : L'action directe

A – Le domaine d'application

B – L'acceptation et l'agrément des conditions de paiement du Sous-Traitant

1. Moment de la demande

2. Forme de la demande

3. Délai d'acceptation et d'agrément

4. Refus d'acceptation et d'agrément

Droit de la construction

Auteur : Amélie Guenneguez-Linant, formatrice et juriste en droit de la construction.

C – Les garanties de paiement principales et subsidiaires

1. Le cautionnement bancaire ou la délégation de paiement
2. Sanction
3. Action directe

§ 3 : La responsabilité du sous-traitant

A – La responsabilité du sous-traitant à l'égard de l'entrepreneur principal

1. La responsabilité contractuelle de droit commun
2. L'exonération du sous-traitant
3. La prescription

B – La responsabilité du sous-traitant à l'égard du maître de l'ouvrage

1. Le fondement contractuel
2. Le fondement délictuel

C – La responsabilité de l'entreprise principale du fait des sous-traitants

Leçon 2 : La réception : clé de voûte du régime de responsabilité des constructeurs

Section 1 : Unicité de réception et multiplicité de forme de réception

§ 1 : Prolégomènes

- A – Définition
- B – Personnes susceptibles de prononcer la réception
- C – Une réception contradictoire
- D – Un maître d'œuvre engagée dans la réception

§ 2 : Les formes de la réception

- A - La réception expresse
- B - La réception tacite
- C - La réception judiciaire

§ 3 : Une unicité remise en cause

Section 2 : La procédure de réception de l'ouvrage

§1 : Le moment de la réception

- A - Une réception globale, partielle, par tranche ou par lot
- B - La réception d'ouvrage inachevée

§2 : Une procédure distincte en marché privé ou public

- A - La procédure de réception du CCAG travaux 2009
- B - La procédure de réception de la norme AFNOR NF P 03-001

Section 3 : Les effets et conséquences de la réception

§ 1 : Un transfert des risques et charges

- A - La garde de l'ouvrage
- B - Le début des garanties
- C - La fin des relations contractuelles
- D - La fin des relations financières entre les parties

§ 2 : Les réserves à la réception

- A - Les effets d'une réception assortie de réserves
- B - La levée des réserves
- C - Effet exonératoire en l'absence de réserves
 - 1. Des vices apparents à la charge du maître d'ouvrage
 - 2. Révélation des vices après la réception

Leçon 3 : La responsabilité des constructeurs pour les désordres survenus après réception

Section 1 : La Garantie de parfait achèvement

§ 1 : Le domaine d'application

- A - Quant à la nature des dommages
- B - Quant à l'époque de la survenance des dommages
- C - Quant aux personnes tenues et personnes bénéficiaires de la garantie

§ 2 : L'obligation de réparer en nature

- A - Objet de la GPA : rendre l'ouvrage conforme à l'état où il était
- B - Une garantie étendue

§ 3 : La mise en œuvre

- A - Caractère impératif de la garantie de parfait achèvement
- B - Le délai
- C - Les désordres apparents au jour de la réception
- D - Les désordres apparus après la réception
- E - Une garantie conditionnée

Section 2 : La garantie décennale

§ 1 : Domaine d'application selon la loi

- A - Atteinte à la solidité de l'ouvrage
- B - Impropriété à destination
- C - Atteinte à la solidité d'un élément d'équipement indissociable

§ 2 : Les personnes concernées

- A - Les bénéficiaires
- B - Les assujettis
- C - La durée de l'engagement

Section 3 : La Garantie biennale de bon fonctionnement

§ 1 : Eléments d'équipements dissociables

- A - Equipement d'un bâtiment
- B - Dissociabilité de l'élément d'équipement

§ 2 : « Mauvais fonctionnement » des éléments d'équipement dissociables

- A - Le mauvais fonctionnement non invocable
- B - Nécessité d'un dommage caractérisé

Leçon 4 : La responsabilité délictuelle des constructeurs

Section 1 : L'action délictuelle des tiers à l'acte de construire

§1 : L'action délictuelle des tiers extérieurs à l'ouvrage

A - Les troubles anormaux du voisinage

1. Une responsabilité de plein droit étendue à l'ensemble des constructeurs
2. Les préjudices réparables
3. Les causes exonératoires
4. Le recours du maître d'ouvrage contre les constructeurs

B - Le référé préventif

1. L'objectif du référé préventif
2. Les cas de recours au référé préventif
3. Un expert judiciaire désigné
4. Des intervenants précisés
5. Des sanctions inévitables

§2 : L'action délictuelle des tiers dans l'ouvrage

A - Le locataire simple

B - Le locataire attributaire

Section 2 : L'action délictuelle des participants à l'acte de construire tiers entre eux

§1 : Principe de base : responsabilité quasi-délictuelle

§2 : Conditions du succès du recours

A - Preuve de la faute

B - Effets du recours

§3 : Relations délictuelles entre participants à l'acte de construire

A - Modalités d'exercice du recours à l'encontre de l'assureur du coauteur

B - Difficultés liées à la compétence juridictionnelle

1. Compétence du juge administratif pour statuer sur les litiges entre constructeurs en l'absence de contrat de droit privé les unissant
2. Cas du sous-traitant

§ 4 : Relations non contractuelles du maître d'ouvrage avec certains participants à l'acte de construire

Section 3 : Dommage survenu hors de l'ère contractuelle

§ 1 : Le dommage corporel subi par le maître de l'ouvrage avant réception

§ 2 : Le recours du maître de l'ouvrage sur l'action d'un tiers étranger à l'acte de construire

§ 3 : La responsabilité des constructeurs pour dol

Leçon 5 : L'assurance décennale obligatoire

Section 1 : Les personnes assujetties à l'obligation d'assurance

§1 : Assurance responsabilité décennale

- A - Les mêmes personnes que celles soumises à la responsabilité décennale
- B - Autres assujettis
- C - Cas particulier du sous-traitant
 1. La durée de la garantie
 2. Le régime juridique des responsabilités couvertes
 3. Le plafond de garantie

§2 : Dommages-ouvrage

- A - Les personnes assujetties
- B - Le cas particulier du constructeur de maison individuelle
- C - Les exceptions à l'obligation d'assurance DO
- D - Sanctions pour non respect de l'obligation d'assurance DO

Section 2 : Les travaux concernés

§1 : Tous les ouvrages

- A - La présomption de responsabilité décennale
- B - La notion d'ouvrage et éléments d'équipement
 - 1. Existence d'un ouvrage
 - a) Importance des travaux
 - b) Atteinte à l'essence du bâtiment
 - c) Immobilisation
 - d) Temps
 - e) Assise foncière
 - 2. Réception
 - a) Unicité de la réception
 - b) Modèles de réception
 - c) Réception prononcée contradictoirement
 - d) Effets de purge
 - 3. Définir des travaux de rénovation
 - 4. Notion d'équipement / équipement professionnel

§2 : Les éléments d'équipement de l'ouvrage

- A - La notion d'éléments d'équipements
- B - Le caractère "indissociable" de l'élément d'équipement

Section 3 : Fonctionnement et conditions de garantie

§ 1 : Les nécessaires précisions au principe de plafonnement des montants de garantie

- A - Actualisation des clauses types applicables aux contrats d'assurances RCD
- B - Actualisation des clauses types applicables aux contrats d'assurances DO
- C - Assujettissement des contrats d'assurance RC collectifs aux clauses types

§ 2 : Les nécessaires mises à jour des clauses types

A - Précision sur la notion d'ouverture de chantier

B - Actualisation des clauses types à l'ordonnance du 8 juin 2005

§ 3 : Les modifications apportées aux clauses types applicables aux contrats d'assurance de DO

Leçon 6 : Les assurances non obligatoires

Section 1 : Assurance des dommages avant réception et TRC

§1 : Caractéristiques du contrat

A - Souscripteur et assurés

B - Nature et montant des garanties

C - Exclusions et durée de la garantie

§2 : Modalités de souscription et de gestion du contrat

A - Gestion des sinistres

B - Faculté de résiliation

Section 2 : Assurance « décennale » du sous-traitant

§1 : L'absence de soumission à l'obligation d'assurance décennale

A - Un sous-traitant non constructeur

B - Responsabilité du fait d'autrui

§2 : Une garantie contractuellement imposée

A - L'obligation contractuelle

B - Des clauses impératives

Section 3 : Les autres garanties complémentaires

§ 1 : La garantie effondrement avant réception

§ 2 : Les dommages immatériels

- A - Dommage immatériel
- B - Les immatériels consécutifs
- C - Les immatériels non consécutifs
- D - Les immatériels purs

§ 3 : Les dommages aux existants

- A - Le régime juridique
- B - Le régime d'assurance

§ 4 : L'assurance décennale en matière de « génie civil »

Leçon 7 : La responsabilité des constructeurs et la performance énergétique

Section 1 : L'état des lieux du droit positif en matière de performance énergétique

§1 : Les principes structurants de la réglementation thermique

§2 : Une performance théorique

- A - La garantie de résultat énergétique
- B - La garantie de performance énergétique intrinsèque

Section 2 : Articulation avec les régimes de responsabilité

§1 : La responsabilité de droit commun

- A - La non-conformité
- B - Les dommages intermédiaires

§2 : La responsabilité décennale

- A - Les prémices de la jurisprudence
- B - Vers une atteinte à la destination

Section 3 : Un état des lieux justifiant une réforme

§ 1 : Une réforme affectant les régimes de responsabilité et par ricochet l'assurance construction

- A - La preuve de la cause étrangère
- B - La création d'un nouvel article L. 110-5-1 du CCH

§ 2 : Une réforme affectant le marché de l'assurance

§ 3 : Contrats et responsabilité des constructeurs au détour du projet de loi sur la transition énergétique

- A - Une définition de la destination intégrant la notion de consommation réelle mesurée
- B - Prouver une surconsommation et un coût exorbitant
- C - Un pouvoir du juge limité quant à l'appréciation de l'impropriété à la destination
- D - Une utilisation et un entretien sous surveillance
- E - Une preuve impossible

Leçon 8 : Les sinistres en dommage-ouvrages

Section 1 : Déclaration de sinistres en dommages-ouvrage

§1 : Formes

- A - Procédure de gestion amiable des sinistres
- B - Procédure de gestion judiciaire des sinistres

§2 : Délais

- A - J-0 Réception de la déclaration de sinistre
- B - J+60 Rapport préliminaire et prise de position de principe de l'assureur sur la mobilisation de ses garanties
- C - J+90 Rapport définitif de l'expert et proposition d'indemnité de l'assureur

Section 2 : L'expertise dommages-ouvrage

§1 : Les principes

- A - La désignation de l'expert
- B - Le respect du contradictoire et les obligations de l'assuré

§2 : La communication des rapports de l'expert par l'assureur DO

- A - Le rapport préliminaire et la prise de position de l'assureur
- B - Le rapport définitif

§ 3 : L'indemnité d'assurance

- A - La proposition d'indemnité
- B - L'obligation de réparation efficace à la charge de l'assureur
- C - L'obligation pour l'assuré d'affecter l'indemnité à la réparation des désordres

Section 3 : La CRAC

§ 1 : Rappel des principes fondateurs et conséquences : l'expertise unique et son opposabilité

- A – Nomination d'un expert unique
- B – Missions de l'expert unique

§ 2 : Le recours de l'assureur dommages-ouvrage : le barème de « préfinancement » du recours et le ticket modérateur

- A – Le règlement du sinistre
- B – Un recours subrogatoire facilité

Leçon 9 : Vente d'immeubles

Section 1 : Vente d'immeubles à construire

§1 : Contrat préliminaire

A – La forme du contrat

B – Le fond du contrat

§2 : Contrat définitif

A – Règles de forme

B – Obligations du vendeur

1. L'obligation du transfert de propriété

2. L'obligation de construction, liée à la qualité de maître de l'ouvrage du vendeur

C - Obligations de l'acquéreur : payer le prix

D - La sanction du non-respect pur et simple des obligations

1. La garantie d'achèvement issue de l'opération

2. La garantie d'achèvement d'un établissement de crédit

3. La garantie de remboursement du vendeur

Section 2 : Vente d'immeubles à rénover

§1 : Champ d'application du contrat

A - Conditions d'application

B - Ressemblances avec la VEFA

§2 : Règles de fond

A - Obligations du vendeur

B - Obligations de l'acquéreur

§3 : Règles de forme

A - Avant-contrat de vente d'immeuble à rénover

B - Contrat définitif de vente d'immeuble à rénover

Section 3 : Le contrat de construction de maison individuelle

§ 1 : Champ d'application du CCMI

§ 2 : Modèles de CCMI

A - CCMI avec fourniture du plan

B - CCMI sans fourniture du plan

§ 3 : Formation du CCMI

A - Prohibition des contrats d'études préliminaires rémunérées

B - Formalisme du contrat

§ 4 : Exécution du CCMI

A - Paiement du prix

1. Le montant du prix
2. La révision du prix
3. L'échelonnement des paiements
4. La réception et le paiement du solde
5. Les pénalités de retard

B – Garanties

1. La garantie de livraison à prix et délais convenus
2. L'assurance dommages-ouvrage
3. La garantie de paiement des sous-traitants
4. La garantie de remboursement
5. La garantie de parfait achèvement
6. La garantie de bon fonctionnement
7. La garantie décennale