LES CARRÉS

2021-2022
9e édition

L'essentiel du DROIT DE LA CONSTRUCTION

Marianne Faure-Abbad

Gualino un savoir-faire de Lextenso

2021-2022
9e édition

L'essentiel du DROIT DE LA CONSTRUCTION

Marianne Faure-Abbad

Gualino un savoir-faire de Lextenso

LES CARRÉS

Cette collection de livres présente de manière synthétique, rigoureuse et pratique l'ensemble des connaissances que l'étudiant doit posséder sur le sujet traité. Elle couvre :

- le Droit et la Science Politique,
- les Sciences économiques,
- les Sciences de gestion,
- les concours de la Fonction publique.

Marianne Faure-Abbad est Professeure à l'Université de Poitiers et Codirectrice du Master II Droit de l'urbanisme et de la construction.

DANGER
PHOTOCOPILLAGE TUE LE LIVRE

© 2021, Gualino, Lextenso
1, Parvis de La Défense
92044 Paris La Défense Cedex
ISBN 978-2-297-13411-8

Suivez-nous sur www.gualino.fr
Contactez-nous **gualino@lextenso.fr**

PRÉSENTATION

Le secteur de la construction immobilière mobilise des connaissances juridiques diverses intéressant le droit public comme le droit privé. Les acteurs de la construction immobilière doivent ainsi travailler dans le respect des règles de l'urbanisme qui confient aux collectivités publiques le soin d'organiser l'occupation du sol (aménagement du cadre de vie, gestion économe du sol, protection des milieux naturels...).

Le présent ouvrage s'attache à présenter le ***droit privé de la construction*** d'une façon synthétique afin de livrer les ***rouages fondamentaux*** et les ***principes généraux de la matière***. L'étude du droit de la construction est complexe car il articule des règles du droit des biens (théorie de l'accession, immeuble par destination, propriété immobilière, droits réels immobiliers...) avec celles du droit des obligations (contrats, responsabilités). La théorie générale du contrat est mobilisée, bien sûr, mais aussi le droit des contrats spéciaux du Code civil et celui des contrats encore plus spéciaux du secteur de l'habitation (contrat de construction de maison individuelle, vente d'immeuble à rénover...). Dans ce secteur, le droit des sûretés tient une place essentielle au travers des garanties financières qui s'imposent pour protéger l'accédant à la propriété contre le risque d'inachèvement de la construction.

Dans une première partie est présenté le ***droit commun de la construction***, celui que l'on trouve dans le Code civil et qui constitue le socle de la matière : contrat de louage d'ouvrage, droit commun de la vente d'immeuble à construire et du contrat de promotion immobilière, garanties et responsabilités des constructeurs.

La seconde partie traite du ***droit spécial de la construction*** qui s'est forgé en dehors du Code civil et a reçu son propre code, le Code de la construction et de l'habitation. ***Tous les contrats réglementés du secteur de la construction immobilière sont présentés*** : contrats de construction de maison individuelle, régime renforcé du contrat de promotion immobilière et de la vente d'immeuble à construire, vente d'immeuble à rénover, bail à

construction et bail à réhabilitation. Pour respecter l'objectif de l'ouvrage qui doit restituer l'essentiel du droit de la construction, ne sont pas traités les baux du Code de la construction et de l'habitation qui relèvent davantage du droit immobilier que du droit de la construction, faute d'obligation de construire ou de réaliser des travaux de construction (bail dans le cadre d'une convention d'usufruit, bail réel immobilier, bail réel solidaire).

Cet ouvrage s'adresse aux étudiants des facultés de droit s'intéressant au Droit de la construction, au Droit immobilier, au Droit notarial et aux étudiants de l'INFN, des écoles du notariat et du secteur de l'immobilier.

PLAN DE COURS

Présentation 3

Introduction – Les clés pour comprendre le droit de la construction 15

1 – La formation du droit de la construction ***16***

2 – Les objectifs du droit de la construction ***17***

3 – Le Code de la construction et de l'habitation ***21***

4 – Les acteurs du droit de la construction ***23***

- *Sociétés de construction* 23
- *Sociétés d'habitat participatif* 25
- *Constructeurs* 26

5 – Plan ***26***

PLAN DE COURS

PARTIE 1
Le droit commun de la construction

Chapitre 1 – Le louage d'ouvrage de construction immobilière **29**

1 – Généralités ***29***

2 – Définition du louage d'ouvrage ***29***

- *Entreprise et vente* 30
- *Entreprise et contrat de travail* 31
- *Entreprise et louage de choses* 31

3 – Effets du louage d'ouvrage ***32***

- *Transfert de propriété* 32
- *Transfert des risques* 32
- *Obligations des parties* 33
  - a) Exécuter l'ouvrage promis 33
  - b) Payer le prix 33

4 – Réception des travaux ***38***

- *Procédure de réception* 39
  - a) Parties 39
  - b) Date 39
  - c) Formes 41
- *Effets de la réception* 44
  - a) Effets généraux 44
  - b) Effets d'une réception avec réserves 44
  - c) Effets d'une réception sans réserves 45
  - d) Réception avec réfaction 45

PLAN DE COURS

5 – Particularismes de la sous-traitance de construction immobilière **45**

- *Agrément du sous-traitant* 46
- *Garanties de paiement du sous-traitant* 47

a) Garanties alternatives 48

b) Action directe en paiement 49

Chapitre 2 – Le droit commun de la vente d'immeuble à construire **51**

1 – Notion de vente d'immeuble à construire **51**

- *Définition du contrat* 51
- *Formes de vente d'immeuble à construire* 52

a) Vente en l'état futur d'achèvement 52

b) Vente à terme 54

2 – Régime général de la vente d'immeuble à construire **57**

- *Pouvoirs de l'acquéreur* 57

a) Mandat 57

b) Cession des droits 58

- *Garanties des désordres de construction* 58

a) Garantie des vices et défauts de conformité apparents 58

b) Garanties biennale et décennale 61

Chapitre 3 – Les mandats des constructeurs **63**

1 – Le contrat de promotion immobilière **63**

- *Notion de contrat de promotion immobilière* 64

a) Définition 64

b) Éléments caractéristiques 64

c) Qualification du contrat 64

- *Effets du contrat de promotion immobilière* 65

a) Obligations du promoteur 65

b) Paiement du prix 65

c) Garanties 66

d) Faculté de cession 66

- *Fin du contrat de promotion immobilière* 67

PLAN DE COURS

2 – Le contrat de délégation de maîtrise d'ouvrage **68**

- *Présentation* 68
- *Nature* 68
- *Régime juridique* 69

a) Obligations du mandant 69
b) Obligations du maître d'ouvrage délégué 69
c) Fin du contrat 70

Chapitre 4 – Les garanties des désordres de construction 71

1 – Présentation **71**

2 – Champ d'application général **71**

- *Notion d'ouvrage de construction immobilière* 72
- *Notion de désordre de construction immobilière* 74

3 – Garantie de parfait achèvement **74**

- *Débiteurs de la garantie de parfait achèvement* 75
- *Désordres couverts par la garantie de parfait achèvement* 75

a) Désordres réservés à la réception ou révélés dans l'année de la réception 75
b) Défaut d'isolation phonique 76

- *Mise en œuvre de la garantie de parfait achèvement* 76

a) Dénonciation du désordre et interruption du délai de forclusion 76
b) Fixation des délais d'exécution des travaux de réparation 77
c) Levée des réserves à la fin des travaux de reprise 77
d) Sanction de l'absence de reprise dans les délais 77

4 – Garanties décennale et biennale **78**

- *Désordre décennal* 78

a) Définition légale du désordre décennal 79
b) Extensions jurisprudentielles de garantie décennale 81

- *Désordre biennal* 84
- *Régime des garanties décennale et biennale* 85

a) Responsabilité objective 85

b) Exonération de garantie 89
c) Durée des garanties 92

5 – Domaine laissé à l'action contractuelle de droit commun ***93***

- *Inexécution contractuelle non constitutive d'un désordre de construction* 94
- *Inexécution contractuelle constitutive d'un désordre de construction* 96

a) Responsabilité contractuelle avant réception des travaux 96
b) Responsabilité contractuelle après réception des travaux 97

Chapitre 5 – Les actions en responsabilité extracontractuelle 103

1 – Observations liminaires ***103***

2 – Responsabilité délictuelle ***105***

- *Action entre constructeurs* 105
- *Action des tiers* 105

3 – Responsabilité pour trouble anormal de voisinage ***107***

- *Notion de trouble anormal de voisinage* 108
- *Régime de la responsabilité* 108
- *Action récursoire du maître de l'ouvrage* 109

a) Recours personnel 109
b) Recours subrogatoire 110

PLAN DE COURS

PLAN DE COURS

PARTIE 2
Le droit spécial de la construction

Chapitre 6 – Le contrat de construction de maison individuelle **113**

1 – Champ d'application du CCMI ***113***

2 – Modèles de CCMI ***114***

- *CCMI avec fourniture du plan* 114
- *CCMI sans fourniture du plan* 114

3 – Formation du CCMI ***115***

- *Études préliminaires* 115
- *Formalisme du contrat* 116
  - a) Mentions obligatoires 118
  - b) Mentions interdites 120
  - c) Annexes 121
- *Modalités de formation du contrat* 122
  - a) Faculté de rétractation 122
  - b) Conditions suspensives 122

4 – Exécution du CCMI ***123***

- *Paiement du prix* 123
  - a) Détermination du prix 123
  - b) Révision du prix 124
  - c) Exigibilité du prix 124
- *Garanties* 126
  - a) Garantie de livraison 126
  - b) Garanties des désordres de construction 128

PLAN DE COURS

Chapitre 7 – Le régime renforcé de la vente d'immeuble à construire 129

1 – Champ d'application 130
- *Principe* 130
- *Extension* 131

2 – Contrat préliminaire de réservation 133
- *Définition* 133
- *Formalisme* 133
- *Obligations* 136
  a) Réservation 136
  b) Dépôt de garantie 136
- *Délai de rétractation* 139

3 – Le contrat définitif de vente 139
- *Conclusion* 139
- *Contenu impératif* 141
- *Réglementation du paiement du prix* 143
  a) Échelonnement des versements 143
  b) Paiement du solde 144
- *Garanties financières d'achèvement ou de remboursement* 145
  a) Garantie financière d'achèvement 145
  b) Garantie financière de remboursement 147
  c) Substitution de garantie financière 147
  d) Disparition des garanties intrinsèques d'achèvement 147

Chapitre 8 – La vente d'immeuble à rénover 149

1 – Champ d'application du contrat 149

2 – Avant-contrat de vente d'immeuble à rénover 151

3 – Contrat définitif de vente d'immeuble à rénover 152
- *Mentions obligatoires* 152
- *Effets du contrat* 153
  a) Transfert de propriété 153
  b) Obligations 153
  c) Garanties 155

PLAN DE COURS

Chapitre 9 – Le régime renforcé du contrat de promotion immobilière 157

1 – Champ d'application ***157***

2 – Formation du contrat ***158***

- *Contrat d'études préliminaires* 158
- *Rédaction d'un écrit* 158

3 – Exécution du contrat ***159***

- *Conditions du paiement du prix* 160
  - a) Prohibition des versements anticipés 160
  - b) Échelonnement des versements 160
- *Garantie financière des dépassements de prix* 161
- *Garantie d'isolation phonique* 161
- *Clause résolutoire* 162

Chapitre 10 – Le bail à construction 163

1 – Obligations du preneur ***163***

- *Obligation de construire et d'entretenir* 163
- *Paiement du loyer et des charges* 164

2 – Régime du bail à construction ***164***

- *Droit réel immobilier du preneur* 164
- *Sort des constructions en fin de bail* 165

Chapitre 11 – Le bail à réhabilitation 167

1 – Définition ***167***

2 – Droits et obligations du preneur ***168***

- *Droits* 168
- *Obligations du preneur* 168

3 – Droits et obligations du bailleur ***170***

4 – Fin du bail ***170***

Bibliographie 173

Liste des abréviations utilisées

AFNOR	Association française de normalisation
Bull. ch. mixte	Bulletin des arrêts de chambre mixte de la Cour de cassation
Bull. civ.	Bulletin des arrêts des chambres civiles de la Cour de cassation
C. assur.	Code des assurances
C. civ.	Code civil
CCH	Code de la construction et de l'habitation
C. consom.	Code de la consommation
CCAG	Cahier des clauses administratives générales
CCMI	Contrat de construction de maison individuelle
C. trav.	Code du travail
Cass. ch. mixte	Arrêt de chambre mixte de la Cour de cassation
Cass. 3e civ	Arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation
D.	Revue Dalloz
DTU	Documents techniques unifiés
EPERS	Élément pouvant entraîner la responsabilité solidaire
Loi *ÉLAN*	Loi Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
Loi *ENL*	Loi Engagement National pour le Logement
Loi *ESSOC*	Loi pour un État au service d'une société de confiance
Loi *NRE*	Loi Nouvelles régulations économiques
Loi *SRU*	Loi Solidarité et Renouvellement Urbain
CPC	Code de procédure civile
Ord.	Ordonnance
RDI	Revue de droit immobilier
VEFA	Vente en l'état futur d'achèvement

Introduction

Les clés pour comprendre le droit de la construction

Le droit de la construction est la branche du droit privé régissant ***les opérations de construction d'ouvrages immobiliers : contrats et responsabilités des constructeurs***. La discipline relève essentiellement du droit privé, sauf lorsque les outils de la construction sont des contrats administratifs.

L'ordonnance *Essoc II* du 29 janvier 2020, entrée en vigueur le 1er juillet 2021, relative à la réécriture des règles de construction et recodifiant le livre Ier du Code de la construction et de l'habitation (CCH), a inséré dans un chapitre liminaire des définitions censées éclairer la compréhension du vocabulaire du code. L'article L. 111-1, 8° entend ainsi par « construction : l'édification d'un bâtiment nouveau ou l'extension d'un bâtiment existant » ; pour autant le « droit de la construction » s'étend au-delà de la construction d'un bâtiment que le texte définit dans son 2° comme un « bien immeuble couvert et destiné à accueillir une occupation, une activité ou tout autre usage humain ». Le droit de la construction immobilière, régi tout à la fois par le Code civil et le CCH, s'applique à toutes espèces de constructions de nature immobilière, même non constitutives de bâtiment.

Le droit de la construction n'a pas le même objet que le ***droit de l'urbanisme***, discipline du droit public relevant de la compétence des juridictions administratives, qui met en œuvre une politique publique de gestion et d'utilisation des sols. Le droit de la construction régit plutôt les rapports de droit privé qui naissent à l'occasion de l'acte de construire auquel il faut assimiler les ***opérations***

de rénovation lourde. Ces matières sont cependant complémentaires car pour mener à bien un programme immobilier, il faut s'interroger, en amont des questions de contrats et de responsabilités, sur le droit de construire sur le sol. Il fut un temps où l'urbanisme et la construction partageaient le même Code (le Code de l'urbanisme et de la construction publié en annexe d'un décret du 26 juillet 1954) avant que ces disciplines ne soient séparées en deux codes par une loi n° 72-535 du 30 juin 1972.

Le droit de la construction se distingue ensuite du ***droit de la promotion immobilière*** en ce qu'il n'a pas pour objet premier la commercialisation des immeubles. Les deux matières partagent cependant une large zone commune : d'une part, il existe des modèles de contrats dont l'objet est à la fois de construire et de commercialiser (vente d'immeuble à construire) ; d'autre part, la loi charge les promoteurs immobiliers (vendeurs et mandataires) des obligations dont sont tenus les constructeurs aux articles 1792 et suivants du Code civil afin de leur étendre la garantie décennale et la garantie biennale que le Code civil réserve en principe au louage d'ouvrage immobilier.

Limité à l'origine à une garantie de dix années offerte au maître de l'ouvrage faisant construire un édifice pour éprouver sa solidité, le droit de la construction s'est densifié au cours du XX^e^ siècle. À l'instar du droit de la consommation, son développement est dû à l'essor de l'ordre public de protection. En matière de construction, et plus largement de promotion immobilière, le consommateur prend la figure de l'accédant à la propriété. Une partie importante du droit de la construction se trouve ainsi dans le Code de la construction et de l'habitation. Une partie seulement, puisque le Code civil reste le corps de règles où l'on trouve les principes de solution communs aux constructions immobilières : réglementation du contrat de louage d'ouvrage et des responsabilités applicables aux constructeurs, droit commun de la vente d'immeuble à construire, du contrat de promotion immobilière, mais aussi le droit des biens auquel le droit de la construction immobilière est naturellement adossé.

1 La formation du droit de la construction

En 1804, le domaine de la construction immobilière ne comportait pas suffisamment de règles spécifiques pour qu'on parlât de « droit de la construction ». La pratique n'inventa que plus tard la vente d'immeuble à construire et la profession de promoteur immobilier. Les ouvrages étaient construits par des architectes et entrepreneurs dans le cadre de contrats de louages d'ouvrage (C. civ., art. 1787 et s.). Une poignée de textes (contre plusieurs aujourd'hui dans le seul Code civil) régissaient la construction d'édifices : il s'agissait des articles 1792, 1793 et 2270 du Code civil. Le premier, dans sa rédaction originelle, rendait les architectes et entrepreneurs des marchés à forfait responsables pendant dix ans de la perte de l'édifice provenant d'un vice du sol ou de la construction ; le troisième rappelait, au chapitre de la prescription, la durée décennale de cette

responsabilité, et enfin l'article 1793 réglemente toujours les conditions du paiement des travaux supplémentaires dans les marchés à forfait portant sur la construction de bâtiment.

Les destructions dues au premier conflit mondial, associées à la cherté des loyers dans l'entre-deux-guerres, incitèrent un grand nombre de particuliers à faire l'acquisition de leur logement. Face au coût des terrains dans les villes, certains eurent l'idée de construire en indivision un immeuble d'habitation collectif, puis de le partager pour réaliser une copropriété (méthode « de Grenoble ») ; pour échapper à la règle de l'unanimité imposée par l'indivision, d'autres songèrent à constituer des sociétés de construction entre les accédants à la propriété (méthode « de Paris »). La construction terminée, la société était dissoute et l'immeuble partagé par lots entre les associés. Ces sociétés, réglementées par une loi du 28 juin 1938, devinrent une technique de commercialisation d'immeubles par des professionnels dont le métier est né des difficultés rencontrées par les futurs copropriétaires pour gérer cette opération complexe. Progressivement, la construction de programmes immobiliers devint ainsi l'affaire des promoteurs immobiliers. Ils constituaient des sociétés de construction et cédaient leurs parts sociales aux accédants, parts donnant vocation à la jouissance d'un lot, puis à sa propriété à la dissolution de la société. Les accédants étaient associés au financement de la construction par les appels de fonds auxquels ils étaient tenus de répondre.

Dans les années 1950, les promoteurs inventèrent une autre technique pour construire et commercialiser parallèlement leurs programmes : ***la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)***, variété de vente de chose future dont les effets (paiement du prix et transfert de propriété) se produisent au fur et à mesure des travaux de construction. Par la suite, le législateur s'est saisi de cette pratique qu'il a dotée d'un régime spécifique avec la loi du 3 janvier 1967. La VEFA fut ainsi le premier contrat nommé du secteur de la construction immobilière ; d'autres suivirent comme le ***contrat de construction de maison individuelle***, le ***contrat de promotion immobilière*** ou, plus récemment, ***la vente d'immeuble à rénover***.

2 Les objectifs du droit de la construction

La construction d'un ouvrage immobilier place l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage devant deux risques majeurs : celui ***d'une construction ne tenant pas ses promesses*** et révélant des vices ou des malfaçons au fil des années ; celui ***d'une construction inachevée*** en raison de la déconfiture du promoteur ou du constructeur.

Contre le danger de malfaçons et autres dommages à l'ouvrage, les articles 1792 et suivants du Code civil organisent une ***responsabilité objective des participants à l'acte de construire*** (architectes, entrepreneurs, promoteurs, vendeurs, contrôleurs techniques).

Le régime actuel remonte à la ***loi Spinetta*** (du nom de son rapporteur) du 4 janvier 1978, modifiée par une Ordonnance du 8 juin 2005. Le droit des assurances garantit son effectivité par une ***assurance responsabilité obligatoire*** (C. assur., art. L. 241-1). Une obligation d'assurance, de choses cette fois, pèse aussi sur les maîtres de l'ouvrage en application des articles L. 242-1 et suivants du Code des assurances. L'objectif de cette ***assurance dite « dommage-ouvrage »*** est de faciliter l'indemnisation rapide des désordres de construction, indépendamment de la question des responsabilités (qui se posera lors du recours subrogatoire qu'exercera l'assureur du maître de l'ouvrage contre les constructeurs et leurs assureurs de responsabilité).

Les obligations d'assurance (responsabilité et dommage-ouvrage) ne coïncident pas exactement avec le champ d'application de la garantie décennale :

– en premier lieu les assurances obligatoires ne couvrent que la réparation de ***dommages matériels causés aux ouvrages et répondant aux critères de gravité décennale*** (C. assur., L. 241-1, L. 242-1, Annexes I et II de l'art. A. 243-1). Elles servent donc à réparer les désordres de construction garantis par l'article 1792 du Code civil. Les ***dommages consécutifs***, matériels ou immatériels causés à la suite d'un désordre affectant un ouvrage garanti, relèvent de la responsabilité décennale mais non de l'assurance obligatoire (cependant des assurances facultatives existent) ;
– en second lieu, des ouvrages de construction sont exclus de l'assurance obligatoire. D'abord ceux de l'État qu'il construit pour son compte (C. assur., art. L. 243-1). Ensuite un certain nombre d'ouvrages dont la liste est donnée à l'article L. 243-1-1 : certaines exclusions y sont absolues (ouvrages de génie civil comme les ouvrages maritimes, fluviaux ou encore les ouvrages d'infrastructures routières, aéroportuaires, etc. et leurs équipements) ; d'autres exclusions sont relatives dans la mesure où les ouvrages listés reviennent dans le champ de l'assurance obligatoire lorsqu'ils sont accessoires à un ouvrage soumis à l'obligation d'assurance (il s'agit par exemple des voiries, ouvrages piétonniers, parcs de stationnement, etc.). Enfin des dérogations d'assurance peuvent désormais être accordées aux collectivités locales ou aux établissements publics « justifiant de moyens permettant la réparation rapide et complète des dommages » (C. assur., art. L. 243-1, modifié par l'ordonnance *Essoc II* du 29 janvier 2020).

Les ***dommages causés aux parties anciennes*** d'un immeuble – ***les existants*** – par des travaux de construction neufs ne relèvent pas de l'assurance obligatoire, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles (C. assur., art. L. 243-1-1 II).

Les travaux parlementaires discutant du *projet de loi* ***Évolution du logement et aménagement numérique (ÉLAN)*** avaient remis l'ouvrage sur le métier à la suite d'un arrêt du 26 octobre 2017 (*n° 16-18120*) dans lequel la Cour de cassation avait jugé que les dispositions de l'article L. 243-1-1,