

UNIVERSITE PANTHEON-ASSAS (Paris II)

**Première année de Master Droit
Session de Mai 2017**

**Droit de la construction (UEF 2) (1144)
Monsieur le Professeur H. PERINET-MARQUET**

Traitez l'un des sujets suivants :

1^{er} sujet : Dissertation

La sous-traitance occulte

2^{ème} sujet : Cas pratique

La société PROMOTOP a acquis un terrain en plein centre-ville sur lequel se trouve une petite maison de ville. Après démolition de cette maison, la société PROMOTOP souhaite y faire construire, en vue de sa commercialisation, un immeuble de six étages à usage d'habitation, de bureaux et de commerces.

Pour réaliser ce projet, la société PROMOTOP fait tout d'abord appel à la société ARCHIZEN, société d'architecture en pleine expansion, à qui elle confie une mission de maîtrise d'œuvre afin d'être accompagnée de A à Z dans ce projet.

Dans le cadre de la conception et notamment de l'établissement du cahier des clauses techniques particulières destinées aux entreprises, la société ARCHIZEN décide de s'adjoindre la société CESTDUFRAIS, spécialisée en matière de chauffage-climatisation.

Sur les conseils de la société ARCHIZEN, la société PROMOTOP confie la réalisation de l'ensemble des travaux à la société JEFAISTOUT pour un montant global et forfaitaire de 25 millions d'euros. Il est prévu que les travaux soient terminés le 15 décembre 2018.

Un contrat d'assurance dommages-ouvrage est souscrit par la société PROMOTOP auprès de la compagnie JAVANCETOUT.

Parallèlement, la société PROMOTOP commercialise l'immeuble sous la forme de vente en l'état d'achèvement. Les actes de vente conclus avec les acquéreurs prévoient un délai de livraison au 30 décembre 2018, assorti de la clause suivante :

« Causes légitimes de suspension du délai de livraison

Pour l'application de cette disposition, sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, les événements suivants :

- *Intempéries au sens de la réglementation des travaux sur les chantiers de bâtiment ;*
- *Retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le VENDEUR à l'ACQUEREUR au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant,*
- *Retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que la présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation.*

1. Alors que les travaux de terrassement démarrent, des traces de pollution sont détectées dans le sous-sol. Les travaux sont tout d'abord arrêtés pendant un mois afin de pouvoir réaliser les études de sol qui s'imposent.

Ces études font apparaître la nécessité de réaliser préalablement aux fondations, d'importants travaux de dépollution pour un montant de 200.000 € et dont la durée est estimée 3 mois.

La société ARCHIZEN valide le devis présenté par la société JEFAISTOUT pour la réalisation de ces travaux, lesquels sont immédiatement exécutés par l'entreprise qui craint plus que tout l'application des pénalités de retard prévues dans le marché conclu avec la société PROMOTOP.

Une fois ces travaux de dépollution réalisés, la société JEFAISTOUT sollicite le règlement de la somme de 200.000 € à la société PROMOTOP, qui refuse.

Que conseillez-vous à la société JEFAISTOUT (4 points) ?

2. Les habitants de l'immeuble voisin commencent à se plaindre des problèmes de circulation et du bruit occasionnés par le chantier. C'est notamment le cas du restaurant ICICESTCALME, situé juste en face du projet, qui a vu sa fréquentation baisser de manière importante depuis le démarrage des travaux.

Que conseillez-vous à la société ICICESTCALME ?

*Quels seraient ensuite les recours des responsables, le cas échéant ?
(4 points)*

3. Les opérations de réception ont finalement lieu le 30 mars 2019, avec quelques réserves relatives à la peinture intérieure des locaux ainsi qu'à la pose de certaines fenêtres.

Les opérations de livraison aux acquéreurs ont ensuite lieu à compter du 1^{er} avril 2019.

Monsieur et Madame TATILLON, acquéreurs d'un magnifique duplex dans l'immeuble, s'aperçoivent quelques semaines après la livraison que le chauffage de leur appartement ne peut être réglé. Par ailleurs, l'isolation phonique de leur logement les interpelle puisqu'ils entendent tous les allers et venues de leurs voisins du dessus.

De son côté, Monsieur PRIMOACCES, qui avait donné congé à son bailleur au 31 décembre 2018 afin de pouvoir emménager dans son studio nouvellement acquis dans l'immeuble dès le 1^{er} janvier 2019, s'est vu contraint d'avoir recours à des locations meublées de courte durée jusqu'au 1^{er} avril 2019, du fait du décalage de la livraison.

Monsieur CUISTO attendait quant à lui avec impatience la livraison de son appartement pour pouvoir d'adonner à sa passion, la cuisine, dans la magnifique cuisine américaine présente dans l'appartement. Lors de la livraison, il a toutefois la désagréable surprise de s'apercevoir que la cuisine, plus petite que prévue, n'est pas ouverte mais fermée.

Que peuvent faire ces différents acquéreurs ?

Quels seraient les recours des responsables, le cas échéant ? (6 points)

4. En janvier 2022, madame PROCRASTINE qui s'était jusqu'alors contentée de ses fenêtres mal posées dès l'origine - ce qu'elle avait malgré tout signalé à la société PROMOTOP lors des opérations de livraison - décide de réagir au vu du montant de ses factures de chauffage.

Que conseillez vous à madame PROCRASTINE ? (3 points)

5. De graves infiltrations endommagent l'appartement des époux TATILLON en février 2029, alors qu'ils étaient en voyage à l'autre bout du monde. Ils découvrent l'étendue des dégâts, qui ne cessent d'ailleurs d'évoluer, à leur retour en mai 2029.

Que conseillez vous aux époux TATILLON ? (3 points)

Le code civil et le code de la construction et de l'habitation sont autorisés