

UNIVERSITE PANTHEON-ASSAS

Première année de Master Droit

Droit de la construction (1144)

Session de Mai 2018

Traitez l'un des deux sujets suivants :

1^{er} sujet : Dissertation

L'élément d'équipement et la responsabilité des constructeurs

2^{ème} sujet : Cas pratique

La société PROMOTOP a pour projet de réaliser un programme immobilier de cinq étages à usage d'habitation avec des commerces en rez-de-chaussée et des garages couverts attenants.

Après plusieurs années de recherche, elle trouve enfin le lieu idéal : un grand terrain sur lequel est déjà construit un petit immeuble de 3 étages situé Porte de Clichy à PARIS, à deux pas du nouveau tribunal de grande instance.

La société PROMOTOP choisit donc de réaliser son programme en conservant l'immeuble existant, prévoyant ainsi d'importants travaux de surélévation et d'extension, obligeant de reprendre près de 70% des structures porteuses et près de 55% des fondations.

La société PROMOTOP confie la maîtrise d'œuvre complète du projet à la société ARCHITOP, laquelle conseille vivement à la société PROMOTOP de confier la réalisation de l'ensemble des travaux à la société TOUS TRAVAUX pour un prix global et forfaitaire de 12 millions d'euros.

Par ailleurs, la société ARCHITOP confie l'établissement de toute la documentation technique relative au lot Chauffage-Climatisation à la société CHAUDFROID.

La société PROMOTOP souscrit enfin une assurance dommages-ouvrage auprès de la société ASSURETOUT.

1. Tous les lots à usage de commerce sont vendus en l'état futur d'achèvement à la chaîne commerciale BONNES AFFAIRES.

Le contrat préliminaire prévoit un prix global de 3 millions d'euros pour une surface commerciale de 450 m² et une livraison en juillet 2019. Le contrat définitif fixe, quant à lui, le prix à 3,2 millions d'euros pour une surface finale de 420 m² compte tenu des mises au point techniques du programme rendues nécessaires depuis la signature du contrat préliminaire.

La société BONNES AFFAIRES peut-elle refuser le signer le contrat définitif ? (3 points)

2. Lors du démarrage du terrassement et des fondations des travaux d'extension, la société TOUSTRAVAUX découvre la présence d'une nappe phréatique sous l'immeuble, ce qui entraîne un arrêt de chantier puis la nécessité de réaliser des fondations spécifiques non prévues initialement. Par ailleurs, du fait de grèves affectant les transports ferroviaires, le coût d'acheminement de l'ensemble des matériaux dont a besoin l'entreprise s'envole.

Lors d'une réunion de chantier, la société TOUSTRAVAUX présente donc, à la société ARCHITOP, un devis de travaux complémentaires tenant compte à la fois des fondations spécifiques à mettre en œuvre et de la hausse du coût de l'ensemble des matériaux pour le chantier, pour un montant total de 500.000 €, ce que la société ARCHITOP accepte.

Une fois les travaux de fondations spécifiques réalisés, la société TOUSTRAVAUX adresse une facture correspondant à ce devis à PROMOTOP.

Elle lui adresse également une autre facture de 200.000 euros pour la réalisation de 20 m² supplémentaires, travaux auquel la société ARCHITOP ne s'est pas opposée.

La société PROMOTOP peut-elle contester ces factures et refuser de les payer ? (4 points)

3. Les travaux sont réceptionnés le 1^{er} juillet 2019 sans réserve. Les lots sont ensuite livrés aux différents acquéreurs en l'état futur d'achèvement entre le 31 juillet et le 30 septembre 2019.

En décembre 2019, les acquéreurs de l'un des lots constatent un important dégât des eaux paralysant l'usage de l'une des chambres de leur appartement. De plus, dès leur installation, ils avaient pu constater que la climatisation n'était pas suffisante dans leur salon les jours de canicule mais, faute de temps, ils ne s'en étaient pas encore occupés. Ils voudraient donc que ces deux problèmes soient solutionnés.

Quelles actions peuvent entreprendre ces acquéreurs et contre qui ?

Quelles actions récursoires pourraient être intentées par les constructeurs mis en cause par les acquéreurs ? (5 points)

4. En juillet 2020, les occupants de l'immeuble voisin reviennent d'un tour du monde de 24 mois.

A leur grande surprise, ils découvrent que les murs de leur maison sont lézardés. Ils constatent en outre que le mur qu'a fait construire la société PROMOTOP en limite de propriété et auquel sont adossés les garages couverts de l'immeuble de la société PROMOTOP est en grande partie construit sur leur parcelle.

Que conseillez-vous aux voisins ? Quelles seraient les actions récursoires possibles ? (4 points)

5. En novembre 2020, l'un des commerçants du rez-de-chaussée fait installer un volet roulant protégeant sa vitrine pendant les périodes de fermeture du magasin. Mais, en décembre 2021, juste avant les fêtes, le mécanisme tombe en panne, empêchant le rideau de se relever.

De quelles actions dispose le commerçant contre l'installateur ? (4 points)

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