

UNIVERSITE PANTHEON-ASSAS
Sujet de droit de la construction UEF 2, 1144

Session de Mai 2019

1^{er} sujet :

L'assurance construction protège-t-elle efficacement le maître d'ouvrage ?

ou

2^{ème} sujet : Cas pratique

Un ensemble immobilier doit être réalisé sur un site parisien bien connu. Il comprend la construction d'un immeuble de bureaux et la réhabilitation d'un immeuble d'habitation. Les travaux, évalués à 100 millions d'euros, sont confiés par le maître d'ouvrage à la société de construction Z au titre d'un marché à forfait et à Monsieur A, Architecte.

- 1) Le projet de rénovation prévoit une transformation profonde de l'immeuble d'habitation avec installation de la climatisation, modification des escaliers, rehausse d'un étage et modifications des façades pour les rendre à la fois plus modernes et plus étanches. L'architecte ayant conçu l'immeuble, ayant eu vent du projet considère que celui-ci défigure son œuvre. *Peut-il s'opposer à la construction ?* (3 points)
- 2) Aucune garantie de paiement n'a été fournie à l'entrepreneur mais celui-ci, qui a besoin de trésorerie, commence néanmoins les travaux. *Peut-il néanmoins agir, ensuite, contre le maître ?* (2 points)
- 3) Pendant le chantier, un violent incendie, né dans un immeuble voisin, qui embrase une partie de l'immeuble, retarde les travaux de 6 mois et conduit à un surcout de 30 millions environ. L'entrepreneur, étranger à ce sinistre, refuse de faire les travaux sans augmentation du prix. *A-t-il raison ?* (3 points)
- 4) Alors que 95 millions ont déjà été payés, 5 millions étant bloqués au titre de la retenue de garantie, l'architecte s'aperçoit de la présence de S, sous-traitant qui était, jusque-là, resté clandestin. Il en informe immédiatement le maître d'ouvrage qui ne tire aucune conséquence de cette information, estimant que la société Z est notoirement solvable. *Le sous-traitant peut-il, dès lors, agir contre le maître d'ouvrage ?* (4 points)
- 5) Le maître d'ouvrage a pris possession et a payé les travaux de l'immeuble de bureaux en avril 2017 et l'immeuble d'habitation a fait l'objet d'un PV de réception en juillet 2017. *A quelle date expire la garantie de parfait achèvement pour ces deux immeubles ?* (3 points)
- 6) En février 2018 se manifestent plusieurs fissures dans les murs de la partie rehaussée de l'immeuble d'habitation qui a été vendue, avant même le début des travaux, à des acquéreurs désirant s'y loger. *Quelles actions leur sont ouvertes et contre qui ?* (5 points)

Les codes sont autorisés