

Table des matières

*(Les numéros en fin des intitulés
renvoient aux numéros des paragraphes de l'ouvrage)*

Introduction, 1

CHAPITRE 1 – IDENTIFIEZ LE CADRE JURIDIQUE DE L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE, 14

Section 1 – LE LOUAGE D'OUVRAGE, 19

*Sous-section 1 – Le droit commun du louage d'ouvrage immo-
bilier, 25*

§ 1 – Les principes généraux applicables aux contrats de louage
d'ouvrage en matière immobilière, 26

A – Le règlement général de construction, 26

B – Les règles de l'art, 27

§ 2 – Les contrats de louage d'ouvrage, 31

A – Les marchés d'entreprise, 32

1 – Les divers marchés, leur souscription et la garantie
de paiement du maître de l'ouvrage, 32

a) Les divers marchés de travaux, 32

b) La souscription du marché, 35

c) Les obligations du maître de l'ouvrage, 37

– Les garanties de paiement du maître de l'ouvrage, 38

– Le contrôle technique obligatoire, 41

2 – L'exécution des marchés privés de travaux, 45

*a) Les obligations du maître de l'ouvrage relatives à l'hy-
giène et à la sécurité du chantier, 46*

– L'aménagement du chantier, 47

– La prévention de l'hygiène et de la sécurité, 51

– La coordination hygiène et sécurité, 52

b) La perte de l'ouvrage en cours de réalisation, 57

c) L'exécution personnelle du marché par l'entrepreneur, 58

- 3 – La fin du contrat, 66
 - a) *La résiliation du marché*, 67
 - b) *L'achèvement de l'ouvrage*, 68
 - La réception, 69
 - La garantie de parfait achèvement, 78
- B – Le contrat de maîtrise d'œuvre, 83
 - 1 – La souscription du contrat, 83
 - 2 – L'exécution du contrat, 88
- § 2 – Le secteur protégé de la construction de maisons individuelles, 95
 - A – Le contrat de construction d'une maison individuelle du secteur protégé sans fourniture de plan, 98
 - B – Le contrat de construction d'une maison individuelle du secteur protégé avec fourniture de plan, 104
- Section 2 – LA VENTE*, 111
 - Sous-section 1 – *La vente de l'immeuble achevé*, 112
 - § 1 – Les mesures de protection de l'acquéreur, 113
 - A – La contenance de l'immeuble, 114
 - B – Le dossier de diagnostic technique, 116
 - 1 – Le dossier de diagnostic technique, 118
 - 2 – Les informations non comprises dans le dossier de diagnostic technique, 127
 - § 2 – Le contentieux lié aux contrats préliminaires, 130
 - A – La période précontractuelle, 131
 - 1 – Les intermédiaires, 132
 - 2 – Les obligations de la période précontractuelle, 133
 - B – Les actes préparatoires, 134
 - 1 – Les actes unilatéraux, 135
 - 2 – La promesse synallagmatique de vente, 138
 - § 3 – La responsabilité du vendeur d'immeuble existant, 140
 - Sous-section 2 – *La vente d'immeubles à construire ou à rénover*, 147
 - § 1 – La vente d'immeubles à construire, 148
 - A – Le droit commun de la vente d'immeubles à construire, 149
 - 1 – Principes généraux, 149
 - 2 – La responsabilité du vendeur d'immeubles à construire, 150
 - B – Le secteur protégé de la vente d'immeubles à construire, 155
 - 1 – Le contrat préliminaire, 156

- 2 – Le formalisme du contrat, 161
- 3 – La révision et le paiement du prix, 163
- 4 – Les délais de livraison, 166
- 5 – La résolution du contrat, 167
- § 2 – La vente d'immeubles à rénover, 168

Section 3 – LES MODES D'ACCESSION OU DE CONSTRUCTION PLUS RARES, 172

- § 1 – Le contrat de location accession, 173
- § 2 – Le contrat de promotion immobilière, 178
 - A – le régime général du contrat de promotion immobilière, 180
 - B – Les dispositions propres à la construction à usage d'habitation, 185

CHAPITRE 2 – QUALIFIEZ VOS GRIEFS, 188

Section 1 – LES DOMMAGES COMPRIS DANS LA GARANTIE LÉGALE, 189

Sous-section 1 – Les critères des dommages couverts par la garantie légale, 190

- § 1 – La construction d'un ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil, 190
 - A – Le caractère immobilier de l'ouvrage, 191
 - B – La construction de l'ouvrage, 195
 - 1 – Construction d'un ouvrage et travaux sur existants, 196
 - 2 – La multiplication des exceptions, 198
 - L'exclusion générale des travaux de peinture, 198
 - L'exclusion des éléments d'équipement dissociables installés dans un ouvrage existant, 200
 - L'exclusion générale des éléments d'équipement professionnels, 201
- § 2 – Les dommages garantis, 203
 - A – L'ampleur du désordre, 204
 - 1 – Le désordre décennal, 204
 - La localisation du désordre, 204
 - Les conséquences du désordre, 207
 - 2 – Le désordre biennal, 211
 - B – Les caractères du désordre, 213
 - 1 – Désordres réservés, apparents ou cachés, 214
 - 2 – Désordres futurs, 216
- § 3 – Le régime de la responsabilité décennale et de la garantie légale, 218

- A – Créanciers et débiteurs des garanties légales dans la loi de 1978, 218
 - 1 – Les bénéficiaires des garanties, 218
 - 2 – Les débiteurs des garanties légales, 219
 - a) *En raison de leur rôle dans l'opération de construction*, 219
 - b) *En raison des produits qu'ils ont apportés*, 226
- B – La présomption de responsabilité, 229
 - 1 – Le régime de la présomption, 230
 - 2 – La prescription de la garantie, 233
- C – La réparation, 236
 - 1 – L'étendue de l'obligation, 236
 - a) *Les travaux de réparation des désordres*, 237
 - b) *Les préjudices consécutifs aux désordres*, 243
 - 2 – L'obligation *in solidum*, 244

Section 2 – LES AUTRES GRIEFS DONT LE MAÎTRE DE L'OUVRAGE PEUT SE PRÉVALOIR, 247

Sous-section 1 – **La responsabilité contractuelle**, 248

- § 1 – L'obligation de renseignement et de conseil, 253
- § 2 – L'obligation de faire, 255
- § 3 – L'obligation de faire ce qui était convenu, 258
- § 4 – L'obligation de faire dans les délais prévus, 260
- § 5 – L'obligation de réaliser un ouvrage exempt de vice, 266

Sous-section 2 – **La responsabilité délictuelle**, 267

- § 1 – Principes généraux de la responsabilité délictuelle des constructeurs, 267
 - A – La responsabilité délictuelle du sous traitant, 268
 - B – Les actions récursoires, 269

CHAPITRE 3 – METTEZ EN ŒUVRE VOS GARANTIES FINANCIÈRES, 271

Section 1 – LA RETENUE DE GARANTIE ET LA CAUTION D'UN ÉTABLISSEMENT FINANCIER, 275

- § 1 – Retenue de garantie ou caution solidaire, 275
- § 2 – La mise en œuvre de la retenue de garantie et de la caution financière, 275

Section 2 – LA GARANTIE DE REMBOURSEMENT, 284

- § 1 – La garantie de remboursement dans la vente d'immeuble à construire, 285

§ 2 – La garantie de remboursement dans le contrat de location accession, 287

§ 3 – La garantie de remboursement dans le contrat de construction de maison individuelle, 289

Section 3 – LA GARANTIE D'ACHÈVEMENT, 290

§ 1 – La garantie d'achèvement dans la vente en l'état futur d'achèvement, la location accession et la vente d'immeubles à rénover, 290

§ 2 – La garantie d'exécution du contrat de promotion immobilière, 294

§ 3 – La garantie de livraison dans le contrat de construction de maison individuelle, 296

**CHAPITRE 4 – METTEZ EN ŒUVRE
VOTRE ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE, 308**

Section 1 – LA VÉRIFICATION DE LA POLICE, 309

§ 1 – La souscription de la police, 310

§ 2 – La souscription par un autre que le propriétaire de l'ouvrage au moment du sinistre, 312

Section 2 – L'OBJET DE LA GARANTIE, 316

§ 1 – Les dommages garantis, 316

A – Les dommages de la nature de ceux..., 316

B – Les ouvrages, sièges des dommages garantis, 317

§ 2 – La nature de la garantie, 321

A – Une garantie de préfinancement, 321

B – Une garantie plafonnée, 324

Section 3 – LA PROCÉDURE D'INDEMNISATION, 327

§ 1 – La déclaration de sinistre, 327

§ 2 – L'instruction du sinistre, 330

A – La réforme de 1997-2001, 330

B – L'expertise dommages-ouvrage, 331

1 – La désignation de l'expert dommages ouvrage, 332

2 – L'exécution de l'expertise dommages ouvrage, 334

3 – L'indemnisation de l'assuré, 340

§ 3 – Le contentieux de l'assurance dommages ouvrage, 342

A – Les manquements de l'assureur, 342

B – Les manquements du bénéficiaire de l'assurance dommages ouvrage, 346

**CHAPITRE 5 – DÉTERMINEZ ET METTEZ EN ŒUVRE
VOTRE STRATÉGIE JUDICIAIRE, 349****Section 1 – LE CHOIX D'UNE STRATÉGIE JUDICIAIRE, 350**

Sous-section 1 – *Le choix des adversaires parmi les participants à l'acte de bâtir*, 351

§ 1 – Les constructeurs, 352

§ 2 – Les fournisseurs, 354

A – La responsabilité du vendeur de matériaux, 355

B – La responsabilité du fait des produits défectueux, 360

Sous-section 2 – *Les assurances de responsabilité*, 364

§ 1 – L'assurance du risque décennal, 364

A – Le risque décennal en fonction de l'activité de l'agent tenu de s'assurer, 365

B – Le risque décennal en fonction de l'étendue de la garantie, 368

1 – L'étendue de la garantie déterminée par la nature de la réparation, 369

2 – Les stipulations relatives au montant de l'obligation de l'assureur, 372

3 – Exclusions de garantie et déchéances, 374

C – Le risque décennal en fonction de la prise d'effet et de la durée de la garantie, 377

1 – Prise d'effet de la police, 378

2 – Durée d'application de la police, 379

§ 2 – Les assurances facultatives, 381

A – Les diverses hypothèses d'assurances facultatives, 381

B – Le régime de l'assurance facultative, 386

Section 2 – LA MISE EN ŒUVRE DES PROCÉDURES, 389

§ 1 – Le choix d'une procédure, 389

A – Les clauses de conciliation, 390

B – Procédure de référé ou saisine du juge du fond, 392

§ 2 – La conduite de la procédure, 396

A – Du point de vue du maître de l'ouvrage, 397

B – Du point de vue des constructeurs, 401