Xavier Bringer, président de la FPI-LR, prend la parole lors du colloque des Robs du Droit de la Construction @ DR

LES ROBES DU DROIT : SUCCÈS CONSTRUCTIF

Le 24 mars, le Laboratoire de Droit Privé de la Faculté de Droit et de Sciences Politiques de Montpellier et le Cabinet d'avocats Melmoux et Associés ont organisé un colloque pour passer au crible les contrats relatifs à la construction privée (VEFA et CCMI). Un succès : plus de 300 personnes (avocats, notaires, juristes, promoteurs, étudiants) ont suivi les débats à la fac montpelliéraine.

« Le point de départ de ce colloque repose sur l'idée de provoquer la rencontre entre l'Université et les Professionnels de la construction », explique Patrick Melmoux, auteur du livre Le contrat de construction d'une maison individuelle. Reconnu comme un spécialiste national du droit de la construction, l'avocat montpelliérain, fondateur du cabinet Verbateam, souhaitait passer au crible les deux grands contrats en cours dans la construction, le VEFA (Contrat de vente en l'Etat futur d'Achèvement et Contrat de Construction d'une Maison Individuelle) et le CCMI (Contrat de Construction d'une Maison Individuelle) en présence des professionnels du droit et de l'immobilier. Solange Becqué-Ickowicz, Professeur à l'UM1, confirme que l'Université a besoin des professionnels : « C'est le but de cette rencontre qui rassemble aujourd'hui les robes du droit de la construction que sont les professeurs de Droit, les avocats et les magistrats ». Face au succès de ce premier colloque, rendez-vous est déjà donné dans deux ans !

LE CHOIX DIFFICILE DU CONTRAT ET DU GARANT

Quel contrat conclure ? Quelle liberté contractuelle ? Quelle garantie d'achèvement ? Quelle garantie de livraison ?
Stéphane Benilsi, Maître de Conférence à l'UM1, reprend la métaphore des robes pour comparer les deux contrats : « Laquelle choisir ? Certaines robes sont de rigueur (il est difficile de construire sans contrat), mais parfois trop amples (VEFA ou CCMI ? CCMI ou contrat de Promotion Immobilière ?) et trop longues : le promoteur peut préférer un contrat moins contraignant et plus libre comme la VEFA plutôt que la vente d'immeuble à rénover ».

" Les conditions d'attente sont améliorées, les clients sont plus sereins et leur satisfaction est plus grande."

Jean-Philippe Tricoire, Maître de Conférence HDR à l'Université de Franche-Comté, estime que le choix déjà difficile devrait encore se compliquer : « L'apparition sur le marché des garanties européennes va compliquer les choses. Pour certains acquéreurs, la situation correspondra à une absence de garantie ».
Philippe Charpy, Président du Directoire de CGI Bâtiment (Groupe SMABTP) : « Le constructeur choisit son garant. A l'heure actuelle, il en existe 10 sur le marché français, dont 2 sont européens. Les problèmes vont apparaître sous peu. En 2013, on dénombre 100 000 ouvertures de chantiers dont 36 000 échappent à la garantie de livraison. On peut même estimer que la moitié de ces ouvertures sans contrat est hors la loi ! »
Anne Besson, Présidente de la Chambre de la Construction à la Cour d'Appel de Montpellier : «On pourrait même se saisir des constructions sans contrat car c'est illégal ! On ne le fait pas car le maître d'ouvrage n'y tient pas… Ne pourrait-on pas confier le contrat de construction à un notaire ? ».
Patrick Melmoux : « Cette proposition était prévue au départ par le législateur. Le contrat de construction pouvait être confié à un avocat ou à un notaire, mais cela avait un coût ».
Solange Becqué-Ickowicz, professeur à l'UM1 : « La liberté contractuelle est bridée par la réglementation des contrats. Aussi bien négativement par le caractère d'ordre public de cette réglementation que positivement par la réglementation expresse de certaines clauses, comme l'obligation d'indiquer le prix convenu et le coût des travaux réservés ».

DE LA RÉCEPTION À LA REMISE EN CAUSE DE CONTRATS

Une fois les contrats signés, la construction achevée ou presque, arrive l'épineux moment de la réception et de la livraison.
Patrick Melmoux : « Le législateur commet une omission : il ne fait pas la différence entre la constatation par écrit de la réception des travaux et la prononciation judiciaire… Deux éléments sont à prendre en compte. L'obligation d'une livraison d'un bâtiment conforme à la règle de l'art et la possibilité pour l'acquéreur de se retourner contre le constructeur parce que les travaux ne sont pas conformes aux documents contractuels ».
Cyrille Charbonneau, chargé d'enseignement à l'Université Paris 1 : « Vices de construction, de conformité ou malfaçons impactent la réception et la livraison. Le vice de construction affecte quelque chose qui peut dépasser l'objet du contrat alors que le vice de conformité s'attache à la définition de l'objet du contrat. La malfaçon est un vice de forme et non une non-conformité : c'est donc le droit de la construction qui prime ».
Gwenaëlle Durand-Pasquier, Professeur à l'Université Rennes 1, s'interroge sur les effets de la remise en cause du contrat : « Revenir sur le passé d'un CCMI et d'une VEFA est différent car la rétroactivité se heurte au mécanisme de l'accession qui n'est pas le même ».
Serge Nauges, Président de l'UMF-LR, rappelle qu'en 2013, on a construit 35 000 maisons individuelles en moins qu'en 2012 : « On peut attribuer deux causes : la difficulté de loger les primo-accédants et le problème de la nullité des contrats dont une association en a même fait son fonds de commerce ».
Xavier Bringer, président régional de la FPI-LR, soulève le problème de la réception des travaux d'un programme immobilier livré en une seule fois où les acquéreurs prennent possession de leur logement au fur et à mesure : « Le maître d'ouvrage ne signera pas la réception des travaux tant que tous les résidents ne seront pas entrés dans leur logement, alors qu'il y a prise de possession ». Anne Besson affirme que « la réception est possible bâtiment par bâtiment ».
Marc Dautheville, architecte DPLG et Expert de Justice près la Cour d'Appel de Montpellier, préfère éviter cette solution partielle : « Ce n'est pas la loi qui dicte les bonnes pratiques mais les bonnes pratiques qui doivent inspirer la loi ». Un vide juridique dénoncé par l'ensemble des intervenants...

HUGUES PERINET-MARQUET : « CE COLLOQUE EST UN TOUR DE FORCE »

La conclusion de ce colloque est revenue à Hugues Perinet-Marquet, Professeur à l'Université Panthéon-Assas Paris II et Président de l'Association Française de Droit de la Construction : « C'est un tour de force que d'organiser un colloque aussi passionnant à propos de deux lois qui ont 47 ans et 24 ans d'existence. J'en profite pour relever l'absence de référence au CCMI et à la VEFA dans la loi ALUR. « Il n'y a pas de demande socialo-professionnelle forte sur le sujet. Le CCMI répond à un besoin mais il n'est pas écolo car il est consommateur de foncier. Ces lois ne fonctionnent pas si mal que cela. Elles ont été rédigées à une période où l'on savait le faire. Le législateur s'aperçoit que l'accession à la propriété à tout va n'est pas une solution… Ce premier colloque démontre qu'il y a pluralité des robes, mais unité de mode. J'espère qu'il y en aura d'autres ! »