DROIT DE LA CONSTRUCTION ET DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE EN EUROPE

Vers une harmonisation de la protection du consommateur en droit de la construction ?

PAR

BENOÎT KOHL

DOCTEUR EN SCIENCES JURIDIQUES (UNIVERSITÉ DE LIÈGE)
LL.M. (UNIVERSITÉ DE CAMBRIDGE)
CHARGÉ DE COURS À L'UNIVERISTÉ DE LIÈGE
AVOCAT AU BARREAU DE BRUXELLES

Préface

HUGUES PÉRINET-MARQUET
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ PANTHÉON-ASSAS (PARIS II)

BRUYLANT
BRUXELLES

L·G·D·J
PARIS

2008

benoit.kohl@ulg.ac.be
benoit.kohl@stibbe.com

ISBN 978-2-8027-2587-9

D / 2008 / 0023 / 75

© 2008 Etablissements Emile Bruylant, S.A.
Rue de la Régence 67, 1000 Bruxelles.

Tous droits, même de reproduction d'extraits, de reproduction photomécanique ou de traduction, réservés.

IMPRIMÉ EN BELGIQUE

TABLE DES MATIÈRES

Pages

Préface ix

Avant-propos xiii

plan général xvii

Sigles et abréviations xix

INTRODUCTION

1. Le consommateur, nouvel intervenant du droit de la construction. 1
2. Délimitation du sujet. A la recherche de l'harmonisation de la protection du consommateur en droit de la construction et de la promotion immobilière. 4
3. Utilité du droit comparé. 6
4. Méthode de droit comparé : le principe de fonctionnalité. 9
5. Choix des systèmes juridiques. 12
6. Plan de la thèse. 15

TITRE I

POUR UNE HARMONISATION SÉLECTIVE DU DROIT DE LA CONSTRUCTION EN EUROPE

Introduction au titre I. 21

7. Un nouvel angle d'approche. 21

CHAPITRE 1. – Harmonisation du droit de la construction : état des lieux 23

8. Plan 23

Section 1. – *Vers un Code européen de la construction?* 23

PAGES

9. L'Europe et le droit de la construction. 23
10. Premiers jalons : marchés publics, reconnaissance des diplômes, normalisation, sécurité et responsabilité des produits défectueux. 24
11. Vers un Code européen de la construction ? Premières initiatives en droit de la construction. 27
12. La thèse de C.E.C. Jansen. 29
13. Principes et Codes européens du droit des contrats et droit de la construction. 31

SECTION 2. – *Absence d'harmonisation du droit de la construction à court ou moyen terme* 36

14. Les Principes ou Code européens de la construction s'inspirent des Principes généraux du droit des contrats 36
15. Harmonisation du droit européen des contrats par l'imposition de principes généraux ou d'un Code civil européen : frilosité de la Commission. 38

CHAPITRE 2. – PRÉFÉRENCE POUR UNE HARMONISATION SPÉCIFIQUE 43

16. Utilité d'une étude comparative. 43
17. De l'utilité d'une harmonisation européenne en droit privé. Arguments habituels. 45
18. Préférence pour une harmonisation spécifique. Arguments. . . . 50
19. Le développement des relations transfrontalières. 51
20. La méconnaissance des règles nationales de protection du consommateur. 52
21. Une possible dissociation entre l'harmonisation globale et l'harmonisation spécifique. 53
22. La ligne de conduite des autorités européennes. Les rapports Mc Millan Scott (transactions immobilières) et Mathurin (contrats de construction). 57
23. Influences des Livres Verts sur la protection des consommateurs (2001 et 2007) et du Livre Vert sur le crédit hypothécaire (2005). 62
24. Compétence de l'Union européenne dans le secteur de la construction d'habitations. 65

CONCLUSION DU TITRE I. 68

25. Harmonisation du droit de la construction : le choix d'une approche spécifique. 68

PAGES

TITRE II

APERÇU DES MODES D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ DE NOUVELLES HABITATIONS

INTRODUCTION AU TITRE II 73

26. Utilité d'une présentation générale des systèmes retenus. 73
27. Division des chapitres. 74

CHAPITRE 1. – LE DROIT ANGLAIS 77

28. Plan 77

SECTION 1. – *L'industrie de la construction en Angleterre* 78

29. La structure de l'industrie de la construction. Aperçu général 78
30. La structure de l'industrie de la construction dans le secteur du logement 78

SECTION 2. – *Le droit «commun» de la construction : notions essentielles* ... 80

31. Les intervenants et leurs relations contractuelles. 80
32. L'absence de législation 83
33. Le droit des contrats en général et le droit de la responsabilité extra-contractuelle. Présentation sommaire 84
34. Les modèles de contrats des associations professionnelles. 87
35. Exécution des travaux. Notions 89
36. Payements périodiques et réception de l'ouvrage. 90
37. Responsabilité pour les défauts affectant l'ouvrage. Aperçu... 94
38. Assurances des entrepreneurs 99

SECTION 3. – *Les différents modes d'accession à la propriété de nouvelles habitations* 100

39. Deux modes principaux 100
40. Un acteur (presque) incontournable : le N.H.B.C. 101
41. Les habitations construites par les promoteurs immobiliers. .. 104
42. L'importance du droit de la vente. 106
43. Le contrat de vente d'immeuble en Angleterre. Aperçu Général. 106
44. Le second mode d'accession : les «*self-build houses*». 111
45. L'apparente faible réglementation du secteur de la construction et de la promotion d'habitations 113

CHAPITRE 2. – LE DROIT BELGE 117

46. Plan 117

PAGES

SECTION 1. – *L'industrie de la construction en Belgique* 117

47. La structure de l'industrie de la construction. Aperçu général 117
48. La structure de l'industrie de la construction dans le secteur du logement..... 118

SECTION 2. – *Le droit «commun» de la construction : notions essentielles*... 120

49. Les intervenants et leurs relations contractuelles. 120
50. Les sources du droit de la construction. Code civil, lois spéciales et volonté des parties..... 123
51. Le droit des contrats en général et le droit de la responsabilité extra-contractuelle. Généralités. 126
52. Exécution des travaux et réception de l'ouvrage. Aperçu général 128
53. Responsabilité pour les défauts de l'ouvrage. Aperçu général. La responsabilité contractuelle de droit commun. 133
54. La responsabilité pour les défauts de l'ouvrage. La garantie décennale..... 135
55. Assurances de la construction. Liberté contractuelle. 140

SECTION 3. – *Les différents modes d'accession à la propriété de nouvelles habitations*..... 141

56. De la «formule traditionnelle» au «clé sur porte»..... 141
57. Le contrat de «promotion immobilière» n'existe pas..... 145
58. La protection des consommateurs : la loi Breyne. Points essentiels. 148

CHAPITRE 3. – LE DROIT FRANÇAIS..... 155

59. Plan..... 155

SECTION 1. – *L'industrie de la construction en France*..... 156

60. La structure de l'industrie de la construction. Aperçu général 156
61. La structure de l'industrie de la construction dans le secteur du logement..... 156

SECTION 2. – *Le droit «commun» de la construction : notions essentielles*... 157

62. Les intervenants et leurs relations contractuelles. 157
63. Les sources du droit de la construction. Le Code civil et le Code de la Construction et de l'Habitation. 163
64. Les sources du droit de la construction. Les contrats types .. 166
65. Droit «commun de la construction». Conclusion du contrat et construction de l'ouvrage..... 168

PAGES

66. Réception de l'immeuble et responsabilités postérieures. 172
67. L'assurance obligatoire de la responsabilité. 178

SECTION 3. – *Les différents modes d'accession à la propriété de nouvelles habitations* 180

68. La notion de promotion immobilière 180
69. La promotion d'immeubles d'habitations. De l'autonomie de la volonté à la régulation impérative des contrats. 181
70. Classification de ces contrats. 184
71. Contenu du «droit spécial» de la construction. Aperçu. 187
72. Sphère résiduelle d'application du contrat «classique» de louage d'ouvrage dans le secteur protégé du logement. 192

CHAPITRE 4. – LE DROIT NÉERLANDAIS 194

73. Plan. 194

SECTION 1. – *L'industrie de la construction aux Pays-Bas* 195

74. La structure de l'industrie de la construction. Aperçu général. 195
75. La structure de l'industrie de la construction dans le secteur du logement. 196

SECTION 2. – *Le droit «commun» de la construction : notions essentielles* ... 198

76. Les intervenants à l'opération de construction 198
77. Le droit applicable au contrat de construction : *Nieuw Burgerlijk Wetboek* (Nouveau Code civil) et U.A.V. 203
78. L'importance de l'arbitrage dans le secteur de la construction. 207
79. Droit «commun» de la construction. Conclusion du contrat et construction de l'ouvrage. 209
80. Les obligations du maître de l'ouvrage. 213
81. La fin du contrat d'entreprise. Trois hypothèses particulières. 214
82. Réception de l'ouvrage et malfaçons. 215
83. L'assurance de la responsabilité. 219

SECTION 3. – *Les différents modes d'accession à la propriété de nouvelles habitations* 220

84. Vers la fin de la place prépondérante de la formule «clé sur porte» ? 220
85. La protection des consommateurs avant la loi du 5 juin 2003. L'influence du «*Garantie Instituut Woningbouw*» (G.I.W.). 222
86. La protection du consommateur dans la réforme du 5 juin 2003. 226

PAGES

87. Protection en cas d'achat d'une habitation existante ou à construire. 228
88. Protection en cas de construction d'une habitation. 231

CHAPITRE 5. – LES DROITS ALLEMAND ET ITALIEN : REFLETS 234

89. Plan. 234

SECTION 1. – *Aperçu du droit allemand* 234

90. Construction d'habitations et vente d'habitations à construire. Présentation. 234
91. La formule «maîtrise d'ouvrage» : notions essentielles du droit de la construction. 235
92. La formule «maîtrise d'ouvrage» : les options du consommateur. 239
93. La vente d'habitations à construire : le «*Makler- und Bauträgerverordnung*». 240

SECTION 2. – *Aperçu du droit italien* 243

94. Du *Codice civile* de 1942 à la loi du 2 août 2004. 243
95. Droit «commun» de la construction. Achat du terrain et intervention de l'architecte. 244
96. Le contrat d'entreprise («*contratto di appalto*»). Notions essentielles. 246
97. La protection du consommateur dans la loi n° 210 du 2 août 2004 et le décret n° 122 du 20 juin 2005. Conditions d'application. 248
98. Aperçu des mesures de protection mises en place par la loi n° 210 du 2 août 2004 et le décret n° 122 du 20 juin 2005 . . . 250

CONCLUSION DU TITRE II. 252

99. Modes d'accession à la propriété de nouvelles habitations : constantes européennes. 252
100. L'organisation de la protection du consommateur : de la multiplicité des formules. 255
101. Nécessité d'un examen comparatif approfondi des modes de protection. 258

PAGES

TITRE III

CONSTRUCTION D'HABITATIONS ET PROTECTION DU CONSOMMATEUR EN EUROPE. A LA RECHERCHE DE PRINCIPES COMMUNS

INTRODUCTION AU TITRE III 261

102. La recherche de principes communs et la proposition d'une harmonisation 261

103. Limitation à l'étude de certains problèmes rencontrés par le consommateur de la construction 262

104. Plan du titre III 263

CHAPITRE 1. – CHAMP D'APPLICATION DE LA PROTECTION HARMONISÉE DU CONSOMMATEUR 265

Introduction 265

105. Le choix d'une harmonisation centrée sur un secteur spécifique de la construction. Nécessité d'une délimitation de son étendue 265

106. Plan 267

SECTION 1. – *Champ d'application quant aux immeubles et quant aux personnes* 267

107. Plan 267

§1. – La notion d'immeuble à usage d'habitation 268

108. Principe : limitation aux immeubles à usage d'habitation. Analyse en droit comparé 268

109. Justification. La fragilité du consommateur de la construction lors de la construction ou de l'acquisition sur plan de son habitation 271

110. Corollaire. L'exclusion des acquisitions à des fins autres que l'habitation 272

111. Exception au principe : les secondes résidences et les habitations acquises à titre spéculatif 275

112. Protection étendue aux immeubles à usage professionnel et d'habitation (usage mixte) 276

113. Modalités de l'appréciation de la destination de l'immeuble 280

§2. – La notion de consommateur 283

114. Le consommateur, acteur récent du droit de la construction 283

PAGES

115. Le consommateur dans le secteur de la construction et de la promotion d'habitations est-il nécessairement une personne physique accédant à la propriété en vue de son usage personnel ? 284
116. Aperçu de la situation dans les droits internes. 285
117. Incertitude de l'arrimage à l'acquis communautaire..... 287
118. Préférence pour une réserve des protections aux seules personnes physiques. Justifications et nuances. 289
119. Le partenaire du consommateur est-il nécessairement un professionnel ? 293

SECTION 2. – *Champ d'application quant aux modes d'accession à la propriété* 295

120. Une obsession commune : éviter que les régimes protecteurs ne soient contournés. Conséquences. 295
121. Indifférence quant au type d'habitation et quant au propriétaire du terrain lors de la conclusion du contrat..... 297
122. Notion de «mode d'accession à la propriété». Indifférence quant au type de contrat. Présentation. 299
123. Notion de «mode d'accession à la propriété». Aperçu en droit comparé. 301
124. Notion de «mode d'accession à la propriété». Conclusion..... 307
125. Exclusion des conventions portant sur l'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé («multipropriété à temps partagé» ou «*time-sharing*»)..... 308
126. Exclusion de la construction par «lots séparés»..... 309
127. Assimilation des «habitations à rénover» aux «nouvelles habitations»..... 317
128. Exclusion de la vente d'habitations achevées. Le risque financier comme condition de la protection des consommateurs.... 322

*Conclusion du chapitre Ier* 325

129. Le champ d'application de la protection du consommateur... 325
130. Immeubles et personnes concernés par les mesures de protection. 326
131. Modes d'accession à la propriété concernés par les mesures de protection..... 328

CHAPITRE 2. – LE CONTENU DES MESURES DE PROTECTION DU CONSOMMATEUR 331

Introduction 331

132. Présentation des cinq thèmes retenus. 331
133. Plan..... 334

PAGES

SECTION 1. – *La conclusion du contrat* 334

134. Présentation des problèmes. 334

135. Plan 336

§1. – Préambule. L'incidence de la conclusion d'un contrat préliminaire 336

136. Contrats préliminaires, promesses de contrats, conventions d'études et autres contrats préparatoires. Aperçu des solutions nationales..... 336

137. Perspectives d'harmonisation..... 343

§2. – Les techniques de protection relevant du droit des contrats et du droit de la consommation en général 348

138. Droits des contrats des Etats membres et acquis communautaire..... 348

139. Mesures préventives de protection : lutte contre la publicité trompeuse dans le secteur de la promotion immobilière. 348

140. Remèdes en droit des contrats des Etats membres. Vices du consentement et devoir d'information. 356

141. Remèdes en droit européen de la consommation et des contrats. Vente à distance et porte-à-porte en droit de la construction et de la promotion immobilière..... 361

142. Remèdes en droit européen de la consommation et des contrats. Clauses abusives et pratiques commerciales déloyales en droit de la construction et de la promotion immobilière. 366

143. Conclusion. L'acquis communautaire comme assise de la protection du consommateur de la construction ?..... 369

§3. – Formalisme et mentions obligatoires 370

§3.1. Le formalisme. Généralités 370

144. Le formalisme en droit de la consommation..... 370

145. Les sanctions du non-respect des règles de forme..... 372

146. Le formalisme dans les contrats organisant l'accession à la propriété d'habitations. Aperçu..... 373

§3.2. Exigence d'un contrat écrit 375

147. Promotion immobilière et consommateurs. Exigence d'un contrat écrit..... 375

§3.3. Présence obligatoire de mentions informatives..... 381

148. Promotion immobilière et consommateurs. Présence dans le contrat de mentions informatives..... 381

149. Les mentions obligatoires des contrats du «secteur protégé» en France..... 383

PAGES

150. L'article 7 de la loi Breyne. 388
151. Le silence du Code civil néerlandais et le contrat type *G.I.W.* 392
152. La pratique contractuelle en Angleterre. 396
153. Aperçu du droit applicable en Italie et en Allemagne. 401
154. Harmonisation européenne et mentions obligatoires. Présentation. 402
155. A. Information relative au bien à construire ou en construction. 405
156. B. Information relative à la durée des travaux. 407
157. C. Information relative au prix. 410
158. D. Information relative aux garanties ou assurances portant sur l'achèvement et la qualité de l'ouvrage. 414
159. La sanction de l'absence de mentions obligatoires. 415
160. Harmonisation européenne et mentions obligatoires. Conclusion. 419

§3.4. Assistance d'un professionnel lors de la signature du contrat . . . 421

161. L'intervention du notaire ou du solicitor en cas de transfert de droits immobiliers 421
162. Les autres cas d'accession à la propriété de nouvelles habitations. 426
163. Conclusion. L'intervention d'un professionnel ne devrait pas s'imposer lors de la signature du contrat. 431

§4. – Conclusion 434

164. La protection du consommateur lors de la conclusion du contrat. Présentation d'une solution harmonisée. 434

SECTION 2. – *Le droit de repentir*. 435

165. Droit de repentir en droit des contrats. Généralités. 435
166. A propos du bedenktijd en droit néerlandais de la construction. 440
167. Droit général de rétractation et de réflexion dans le Code Français de la Construction et de l'Habitation. 445
168. Droit de repentir dans les autres Etats membres. 448
169. Conclusion. Le droit de repentir dans la perspective d'une harmonisation européenne du droit de la promotion immobilière. 453

SECTION 3. – *Conditions financières, garanties de payement et garanties d'achèvement* 457

170. Les risques liés au préfinancement par le consommateur de la construction de l'habitation. 457
171. Plan. 459

§1. – Versement échelonné du prix 459

PAGES

172. La pratique des contrats anglais de construction. 459
173. L'échelonnement impératif des payements en France. 463
174. Les versements échelonnés aux Pays-Bas. 466
175. Les modalités financières de la construction dans la loi Breyne. 469
176. Recherche d'une règle harmonisée. Présentation. 472
177. Premier principe. L'interdiction de tout versement avant la signature du contrat. 473
178. Deuxième principe. L'échelonnement des payements au fur et à mesure de la construction. 475
179. Troisième principe. Le transfert de la propriété des constructions dès l'incorporation au sol des matériaux. 477

§2. – Garanties de paiement 479

180. Réserves à propos de la pratique du versement direct d'un acompte ou «deposit» au promoteur. 479
181. La garantie de payement du promoteur. Comparaison des solutions nationales. 480
182. La garantie de payement du promoteur. Perspectives. 484

§3. – Garanties d'achèvement et de remboursement 487

183. Plan. 487

§3.1. Introduction 487

184. Les garanties d'achèvement et de remboursement. Présentation du problème. 487

§3.2. Les garanties imposées par la loi et les règlements 490

185. Les garanties imposées par la loi et les règlements. Présentation. 490
186. Les garanties imposées par la loi et les règlements. Observations critiques. 501
187. Première observation critique : la dualité des garanties d'achèvement et de remboursement. Renvoi. 502
188. Deuxième observation critique : à propos des garanties «intrinsèques» d'achèvement. 503
189. Troisième observation critique : la libération des garanties. . . . 509

§3.3. Les mécanismes de garantie dans les systèmes autorégulés 511

190. Angleterre et Pays-Bas : la fragilité de la position du consommateur en dehors des systèmes de garanties. 511
191. Les garanties d'achèvement ou de remboursement du *N.H.B.C.* et du *G.I.W.* 516

§3.4. Les garanties d'achèvement et de remboursement. Perspectives 518

PAGES

192. Ebauche d'un régime harmonisé de garanties. 518

§4. – Conclusion 523

193. Les conditions financières de l'acquisition, illustration des sensibilités différentes des systèmes étudiés. 523

194. Les conditions financières de l'acquisition. Présentation d'une solution harmonisée. 525

SECTION 4. – *Constat de l'achèvement de l'ouvrage* 527

195. Exposé des problèmes liés au constat de l'achèvement de l'ouvrage. 527

196. Plan. 529

§1. – Notion d'«achèvement» 530

197. Examen comparatif des solutions nationales. 530

198. Achèvement des travaux. Tentative de définition. 533

§2. – L'assistance d'un professionnel 535

199. Préambule. Le monopole et l'indépendance de l'architecte en Europe. 535

200. Présence d'un conseiller technique lors du constat de l'achèvement. Aperçu des solutions nationales. Présentation des deux hypothèses. 545

201. Première hypothèse. Situation lorsque le consommateur ne prend pas l'initiative de la construction. 545

202. Deuxième hypothèse. Situation lorsque le consommateur prend l'initiative de la construction. 552

203. Palliatif en droit anglais dans les deux hypothèses. Inspection de l'ouvrage par les experts des *building societies* et du *N.H.B.C.* 557

204. Conclusion. La présence d'un architecte ou d'un conseiller technique lors du constat de l'achèvement : perspectives d'harmonisation. 559

§3. – La réfection des défauts constatés lors de l'achèvement 565

205. Introduction. La quête du «*perfect final result*». 565

206. La réfection des défauts constatés lors de l'achèvement. Notion. 571

207. Conséquence. Absence de prolongation de l'effet des garanties d'achèvement. 576

208. L'*exceptio non adimpleti contractus* ou *right to withhold performance* et les autres mécanismes de retenue sur le solde du prix. 578

PAGES

209. La réfection des défauts constatés lors de l'achèvement. Perspectives d'harmonisation. 583

§4. – Conclusion 585

210. Assistance à l'achèvement et consignation du solde du prix. Perspectives. 585

SECTION 5. – *Réfection des défauts cachés* 587

211. Objet de la présente section. Renvois aux titres I et II. 587

212. Plan. 589

§1. – Extension du champ d'application de la responsabilité du constructeur 590

213. Responsabilité du vendeur v. responsabilité du constructeur. . 590

214. Comparaison fonctionnelle des solutions nationales. France, Belgique et Pays-Bas. 591

215. Evolution du droit en Angleterre. Le *N.H.B.C* et le *Defective Premises Act 1972* face à la jurisprudence *Murphy* et le principe *caveat emptor*. 595

216. Perspectives d'harmonisation : extension à tout promoteur, vendeur ou constructeur d'habitations du régime de la responsabilité et des garanties du droit de la construction. 603

§2. – Assurances et garanties. Spécificités du secteur de la construction d'habitations 605

217. Présentation du problème. Limites. 605

218. Les garanties après achèvement des organismes d'autorégulation anglais et néerlandais. 606

219. L'assurance dommages-ouvrage obligatoire en France. 610

220. La vacuité du droit belge. 614

221. Situation en Allemagne et en Italie. Bref aperçu. 616

§3. – Conclusion : vers un système européen de garantie ? 617

222. Analyse comparative des solutions nationales. Renvoi. 617

223. Pour un «système européen de garantie». Propositions quant à son contenu. 619

224. A. Type de défauts couverts : la question des défauts apparents. 621

225. B. Durée des garanties : pour un double délai en fonction de la gravité du vice. 623

226. C. Modalités d'appel à la garantie. 626

227. D. Seuils et plafonds d'intervention. 628

Conclusion du chapitre 2 630

PAGES

228. La protection du consommateur aux différents stades de la construction. Synthèse. 630
229. L'arbitrage, la médiation et la conciliation dans le secteur de la construction d'habitations. Bref aperçu en droit comparé. . 631
230. Les modes alternatifs de règlement des litiges de construction dans le secteur de l'habitation. Perspectives d'harmonisation. 638

CONCLUSION DU TITRE III 644

231. Objet du titre III. Rappel. 644
232. Le contenu de l'harmonisation. Des solutions (souvent) similaires par des voies très différentes. 644
233. La forme de l'harmonisation. Annonce du titre IV. 646

TITRE IV

HARMONISATION ET CORÉGULATION

INTRODUCTION AU TITRE IV 649

234. *Hard law v. soft law*. A la recherche d'un compromis. 649
235. Plan du titre IV. 650

CHAPITRE 1. – AUTORÉGULATION ET DROIT EUROPÉEN. ETAT DES LIEUX . . 651

Introduction 651

236. *Soft law*, gouvernance et autorégulation. 651
237. Plan 652

SECTION 1. – *L'autorégulation. Notions de base* 653

238. L'autorégulation. Caractéristiques et tentative de définition. . 653
239. Les formes d'autorégulation au sens large. Aperçu. 657
240. Avantages de l'autorégulation. Présentation sommaire. 659
241. L'autorégulation et la protection des consommateurs. 661

SECTION 2. – *Autorégulation et droit européen de la consommation* 665

242. La place de l'autorégulation dans le développement du droit européen de la consommation. Les balbutiements. 665
243. L'approfondissement de l'autorégulation. L'exemple de la réglementation relative à la normalisation. 669
244. La consécration : le Livre blanc sur la gouvernance européenne (2001), l'accord interinstitutionnel «mieux légiférer» (2003) et la directive «services» (2006). 672

PAGES

245. Vers le recours à la corégulation du droit de la consommation dans le secteur de la construction d'habitations ? Renvoi. 677

CHAPITRE 2. – LA CORÉGULATION DANS LA PERSPECTIVE D'UNE HARMONISATION EUROPÉENNE DU DROIT DE LA CONSTRUCTION ET DE LA PROMOTION D'HABITATIONS 678

246. Justification du recours à la corégulation. 678
247. La divergence des cultures nationales face au *soft law*, obstacle à la corégulation ? 683
248. Propositions pour une harmonisation du droit de la construction et de la promotion d'habitations par la corégulation. Définition d'un cadre général. 689
249. Protection contre les sinistres contractuels. Critères essentiels, code de bonne conduite et contrats standards. 696
250. Garantie d'achèvement et garantie contre les défauts. 699
251. Force obligatoire, sanctions et remèdes des consommateurs. . . 702

CONCLUSION DU TITRE IV 710

252. L'harmonisation par la corégulation. Une démarche en trois temps. 710

CONCLUSIONS GÉNÉRALES

253. Pour une harmonisation du droit de la consommation dans le secteur de la construction ? Oui mais... 713
254. Protection du consommateur de la construction. Champ d'application et exigences essentielles : propositions de *lege ferenda*. 715
255. La place de la corégulation dans le système harmonisé des protections. 718
256. Les limites et les prolongements de notre recherche. 719

BIBLIOGRAPHIE 721

INDEX ALPHABÉTIQUE. 803

TABLE DES MATIÈRES 815