

RDI

REVUE DE DROIT IMMOBILIER

23^e année - bimestrielle

N^o1

JANVIER-MARS 2001

pages 1 - 106

DROIT - URBANISME - CONSTRUCTION

ARTICLES

Loi SRU

Entrée en vigueur du volet
urbanisme

1

L'article 72 de la loi SRU
et les contrats de construction

13

Lotissement et règles d'urbanisme

25

CHRONIQUES

Assurance-construction

L'assurance de choses

n'est pas concernée par l'article L. 121-2
du code des assurances

34

Vente d'immeuble à construire

Garantie pour vices cachés

ou pour défaut de conformité :

une jurisprudence incertaine

74

31-35, rue Froidevaux,
75685 Paris Cedex 14
Tél. rédaction 01 40 64 53 97
Fax 01 40 64 54 66
E.mail : a.courvasier@dalloz.tm.fr

**PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL,
DIRECTEUR DE LA PUBLICATION**
Charles Vallée

DIRECTEUR GÉNÉRAL
Philippe Chagnon

RÉDACTION

Directeur : Philippe Malinvaud,
Professeur à l'Université de Paris II
Comité de rédaction :
Pierre Nicolay, *Vice-président honoraire*
du Conseil d'État,
Ernest E. Franck, *Président de chambre*
honoraire

à la Cour de cassation,
Roger Saint-Alary, *Professeur émérite*
de l'Université Paris II

Rubriques

François de Béchillon-Boraud,
Jean-Louis Bergel, Bernard Boublis,
Michel Brisac, M. Brouant,
Marc Bruschi, Maurice Carraz,
Pierre Carrias, Philippe Delebecque,
Francis Donnat, Georges Durry,
Christian Feucher, Marie-Hélène Gozzi,
Henri Heugas Darraspen,
Yves Jégouzo, Emmanuel Komprobst,
Gilbert Leguay, François Llorens,
Bertrand Lordonnois, François Magnin,
Philippe Malinvaud, Franck Moderne,
Claude Morel, Hélène Pauliat,
André Pone, Hugues Périnet-Marquet,
François Priet, Gurvan Quigna,
Gabriel Roujou de Boubée,
Corinne Saint-Alary-Houin,
Jean Schmidt, Marc Segonds,
Pierre Solers-Couteaux,
Philippe Terneyre, Jean-Luc Tixier,
Daniel Tomasin, Laurent Touvet

ÉDITION

Philippe Weiss, *Directeur éditorial*
Marie-Ève Charbonnier, *Éditeur*
Arlette Courvasier, *Éditeur*

ABONNEMENTS

Relations clients : Marie-Hélène Tylman
Abonnements : BP 150
94208 Ivry-sur-Seine Cedex
Tél. 0 820 800 017, fax 01 40 64 89 92

Abonnement annuel partant du premier
numéro de l'année (5 n°s)
France et DOM : 840 F - 128,06 €
Étranger : 940 F - 143,30 €

Les abonnés qui, à la réception de ce nu-
méro, constateront que la livraison précé-
dente ne leur est pas parvenue, sont priés
d'en aviser le service des abonnements sans
délai. L'éditeur ne pouvant garantir pendant
plus de 6 mois le service des numéros man-
quants.

ÉDITIONS DALLOZ

Société anonyme
au capital de 3 956 040 euros
Siège social :
31-35, rue Froidevaux - Paris 14^e
RCS Paris 572 195 550
Siret 572 195 550 00098
Code APE 221A
TVA FR 69 572 195 550

CPPAP n° 61792
ISSN 0180-9849

EDITORIAL

La RDI fait peau neuve,
par Philippe Malinvaud..... 1

ARTICLES

Urbanisme

**L'entrée en vigueur du volet
urbanisme de la loi relative à la
solidarité et au renouvellement
urbains : la gestion de la transition,**
par Pierre Soler-Couteaux..... 1

Construction

**L'article 72 de la loi SRU et les
contrats de construction,**
par Corinne Saint-Alary-Houin
et Daniel Tomasin..... 13

Marchés publics

**Marchés publics et monopole
des géomètres-experts,**
par René Bénétière..... 17

Urbanisme

Lotissement et règles d'urbanisme,
par Gilles Godfrin..... 25

CHRONIQUES

Assurance construction

L'obligation de conseil et
d'information de l'assureur et des
intermédiaires envers l'assuré..... 33

L'assurance de chose n'est pas
concernée par l'article L. 121-2 du
code des assurances..... 34

À quelles conditions la faute de
l'assuré peut-elle diminuer l'obligation
de l'assureur ?..... 35

Le jeu de l'assurance obligatoire de
responsabilité peut être subordonné à la
déclaration de chantier à l'assureur..... 36

Travaux sur existants et assurance
obligatoire..... 36

Un exemple un peu macabre de travaux
de bâtiment..... 37

La portée de l'exclusion des dommages
subis par les produits livrés..... 38

L'effondrement d'un ouvrage existant
avant réception couvert au titre
d'une garantie de responsabilité de
droit commun accessoire à la garantie
d'assurance de responsabilité
obligatoire..... 39

L'application de la garantie de
livraison de la loi du 19 décembre 1990
à une clinique vétérinaire..... 40

Baux en vue de la construction

Cession et résiliation du bail à
construction... Ne pas confondre..... 40

Concessions de travaux publics

Concession de travaux publics et droit
communautaire : la communication
interprétative de la Commission..... 42

Environnement

La détermination du seuil financier des
travaux au-delà duquel l'enquête
publique est nécessaire tient compte du
coût de l'ensemble de l'opération..... 43

La loi du 13 décembre 2000
d'orientation pour l'outre-mer crée un
office de l'eau dans chacun des
départements d'outre-mer..... 43

Financement des mesures de
prévention et d'indemnisation des
risques naturels majeurs..... 44

Les premières mesures de prévention
du risque d'exposition au plomb sont
mises en œuvre..... 44

Extension des mesures de prévention
des risques sismiques..... 44

La loi du 13 décembre 2000 apporte
diverses modifications au régime
juridique des parcs naturels régionaux.. 45

Possibilité de redéfinir le périmètre de
protection des monuments historiques
à l'occasion de l'élaboration ou de la
révision du plan local d'urbanisme..... 46

Expropriation

Montant de l'indemnité : quelle est la
date de référence ?..... 46

Classement en monument historique :
pas d'indemnisation pour l'interdiction
de bâtir..... 47

Financement - Crédit immobilier

Le prêt renouvellement urbain (PRU)... 48

Subventions pour surcharges foncières
en Ile-de-France..... 50

Clôture unilatérale de deux PEL :
responsabilité de la banque..... 51

Habitat social

Quotas de logements sociaux dans les
communes urbanisées et principe de
libre administration des collectivités
locales..... 52

Intercommunalité et habitat social..... 52

Art. L. 303-3-1 CCH et construction de
logements sociaux..... 52

Subventions de l'État pour les actions
foncières en matière sociale..... 52

Prêts pour le renouvellement urbain..... 52

Subventions de l'État en Région Ile-de-France..... 53

Marchés de travaux privés et autres contrats

Responsabilité de l'architecte : tout dépend de l'étendue de sa mission 53

Responsabilité de l'architecte : son obligation de renseignement va au-delà d'une simple recommandation..... 53

Bouleversement dans l'économie d'un contrat de pilotage imputable au maître de l'ouvrage 54

Pas de travaux supplémentaires sans autorisation écrite..... 54

Bouleversement de l'économie du contrat dû au montant des travaux supplémentaires 54

Charge de travaux de démolition non prévus : une question de preuve 55

Contrat de construction de maison individuelle : étendue de la garantie de livraison à prix et délai convenus 55

Réception tacite : une reconnaissance difficile 56

Réception des travaux sans réserves : responsabilité du maître d'ouvrage 56

Une cour d'appel ne peut refuser de déduire de ses propres constatations la présence effective d'un sous-traitant sur le chantier..... 56

L'existence d'une délégation de paiement implique l'acceptation du sous-traitant et du principe même de la délégation 57

Le sous-traitant peut demander au maître de l'ouvrage, sur le fondement de l'article 14-1, le paiement de l'intégralité de la créance qu'il possède à l'encontre de l'entrepreneur principal..... 57

Le sous-traitant est responsable des dommages qu'il cause aux objets entreposés dans les lieux où il travaille et l'entrepreneur principal encourt une part de responsabilité en la matière pour défaut surveillance..... 59

Le paiement de travaux supplémentaires effectués par le sous-traitant suppose une autorisation ou acceptation expresse 59

Le sous-traitant est tenu d'une obligation de résultat à l'égard de l'entrepreneur principal 60

Lorsque sa mission est arrêtée prématurément, un maître d'ouvrage délégué ne peut prétendre à la rémunération initialement fixée 60

La preuve de l'existence et celle du caractère onéreux d'un contrat d'assistance à maîtrise d'œuvre sont libres 60

Marchés publics de travaux

Un contrat ayant partiellement pour objet la réalisation de travaux sur un système de chauffage existant, pour le compte d'un EPIC, est un marché de travaux publics..... 61

Le critère d'attribution lié à la lutte contre le chômage est légal au regard du droit communautaire 61

Conditions diverses de légalité d'une procédure d'attribution de marché au regard du droit communautaire 62

Les motifs justifiant recours à la procédure de conception-réalisation doivent figurer dans l'avis d'appel à la concurrence..... 62

Un avenant bouleversant l'économie du contrat ne peut être conclu sans mise en concurrence préalable qu'en cas de sujétion réellement imprévisible..... 63

L'entrepreneur à qui est imposé une modification entraînant un surcroît de plus de 100 % du montant du marché ne commet pas de faute en cessant les travaux 64

La forclusion de l'entrepreneur à contester le décompte général du marché n'est pas un moyen d'ordre public susceptible d'être invoqué par le maître de l'ouvrage après l'expiration du délai d'appel..... 65

Le délai de mandatement des sommes dues à l'entrepreneur ne peut commencer à courir avant la transmission du marché ou de son avenant à l'autorité préfectorale..... 65

Le pouvoir réglementaire précise les conditions dans lesquelles le juge du référé précontractuel peut enjoindre à la collectivité de différer la signature du contrat 66

Pénal de la construction et de l'urbanisme

Construction en contravention avec les dispositions du permis de construire 67

Accident du travail et responsabilité pénale du gérant de fait d'une société de construction..... 67

Le titulaire d'une délégation de pouvoirs peut-il être considéré, même en l'absence d'un contrat de travail l'unissant à une personne morale, comme un représentant de cette dernière au sens de l'article 121-2 du code pénal ? 68

Professionnels de la construction

Révision de la formation des coordonnateurs 70

Promotion immobilière et sociétés de construction

De l'application du droit commun à la vente d'immeubles à construire 71

Vers une confusion des vices apparents et des défauts de conformité ? 72

En l'absence de réception des travaux, quel est le point de départ pour agir en garantie des vices apparents ? 72

L'acte interruptif de prescription ouvre un nouveau délai pour agir... jusqu'à prescription 73

Une garantie en chasse une autre : droit des constructeurs contre vices cachés ... 74

Garantie pour vices cachés ou pour défaut de conformité : une jurisprudence incertaine 74

Conclusion d'un acte de location-vente : il faut un acte authentique 75

Les pénalités de retard ne peuvent être inférieures au minimum prévu par la loi..... 76

Une société civile immobilière ne peut poursuivre ses associés en paiement d'appel de fonds sans qu'ait été vérifié au préalable si l'activité effective de la société était de nature civile ou commerciale 77

La banque qui a consenti un crédit à la SCI et exigé la remise de l'intégralité des prix de vente des locaux est bénéficiaire d'une stipulation pour autrui à son profit 78

Seuls les associés et la société peuvent invoquer la nullité d'une cession de parts en violation d'une clause d'agrément..... 79

Responsabilité des constructeurs

Droit privé

Le délai de un an de la garantie de parfait achèvement peut être interrompu 80

Le caractère apparent ou caché doit être apprécié par référence au maître de l'ouvrage qui procède à la réception des travaux 80

À quelle date faut-il se placer pour apprécier l'impropriété à la destination en cas de désordres évolutifs ? 81

L'impropriété à la destination peut s'entendre de la non-obtention des économies d'énergie promises 82

Viole le principe du contradictoire le juge qui retient d'office un moyen sans inviter les parties à présenter leurs explications..... 83

Le syndicat de copropriété n'a pas qualité pour agir dans le cas où le trouble collectif touche différemment les divers copropriétaires 83

La responsabilité du vendeur réputé constructeur peut-elle être recherchée sur le fondement de la garantie des vices de droit commun ?	84	ouvrages n'étaient pas en état d'être recus, en dépit d'une prise de possession anticipée	89	Le classement en zone NC peut se fonder sur toute considération relative à la richesse naturelle du sol	94
Il n'y a pas en soi faute du maître de l'ouvrage à ne pas recourir à un maître d'œuvre	85	Les désordres constatés dans les peintures des charpentes extérieures d'un ouvrage public à vocation culturelle sont susceptibles d'engager la responsabilité contractuelle des constructeurs	90	La hauteur d'une construction doit être mesurée à partir du niveau du sol existant	95
La faute du maître de l'ouvrage, qui dissimule la composition d'un remblai qu'il a réalisé, justifie une exonération partielle de la responsabilité des constructeurs	85	L'entrepreneur doit attirer l'attention du maître de l'ouvrage sur les insuffisances des ouvrages ou installations projetés sous peine d'engager sa responsabilité contractuelle	90	Une sous-concession d'une durée de 16 ans a le caractère d'une « concession à long terme »	95
L'ouvrage sinistré doit être réparé ou refait de manière à être conforme à sa destination, même s'il en résulte une plus value pour le maître de l'ouvrage ..	86	Un constructeur assigné en réparation peut demander au juge saisi de procéder directement au partage des responsabilités sans former nécessairement un appel en garantie	90	La distance séparant une construction de ses emplacements de stationnement se mesure en ligne droite	96
La condamnation à indemnité emporte intérêts au taux légal, même lorsque l'indemnité allouée n'est qu'une provision	86	Les fautes commises par le maître de l'ouvrage après la réception des travaux sont de nature à exonérer, partiellement ou totalement, les constructeurs de leur responsabilité décennale	91	La demande de modification des documents d'un lotissement doit porter sur un objet précis	96
L'incendie d'un immeuble en cours de rénovation relève-t-il des articles 1788, 1789, ou de la responsabilité de droit commun ?	87	La responsabilité décennale des constructeurs ne peut être engagée qu'après la réception des travaux, si les désordres constatés rendent l'ouvrage impropre à sa destination ou affectent sa solidité	91	Certificat d'urbanisme positif : pas d'obligation de notification des recours	96
Le maître de l'ouvrage condamné pour troubles de voisinage peut exercer un recours contre le maître d'œuvre et l'entrepreneur pour faute	87	Le délai de garantie décennale peut commencer à courir à compter de la réception provisoire des travaux si les documents contractuels le prévoient expressément	92	L'administration n'est pas tenue de notifier la délivrance d'un nouveau permis qui se substitue à un permis annulé	97
<i>Droit public</i>		<i>Urbanisme</i>		L'interruption des travaux de démolition rend caduc le permis de construire	98
Les litiges entre le maître de l'ouvrage et les constructeurs, à la suite de dommages causés aux tiers, se situent dans un cadre contractuel	88	L'imprécision d'un plan d'exposition au bruit le rend inopposable	93	Le redevable de la TLE due au titre d'une construction en infraction est le responsable des travaux ainsi réalisés ...	98
La responsabilité contractuelle des constructeurs peut rester engagée à l'égard du maître de l'ouvrage malgré la prise de possession de l'ouvrage	89			Le gérant d'une SCI est pénalement responsable des travaux réalisés en infraction au permis de construire	99
La responsabilité contractuelle d'une entreprise est engagée à l'égard du maître de l'ouvrage dès lors que les					

**INDICES - TARIFS
ET TAUX 100**

TABLES 105



Le pictogramme qui figure ci-contre mérite une explication. Son objet est d'alerter le lecteur sur la menace que représente pour l'avenir de l'écrit, particulièrement dans le domaine de l'édition technique et universitaire, le développement massif du photocopillage.

Le Code de la propriété intellectuelle du 1^{er} juillet 1992 interdit en effet expressément la photocopie à usage collectif sans autorisation des ayants droit. Or, cette pratique s'est généralisée dans les établissements d'enseignement supérieur, provoquant une baisse brutale des achats de livres et de revues, au point que la possibilité même pour les auteurs de créer des œuvres nouvelles et de les faire éditer correctement est aujourd'hui menacée.

Nous rappelons donc que toute reproduction, partielle ou totale, de la présente publication est interdite sans autorisation de l'auteur, de son éditeur ou du Centre français d'exploitation du droit de copie (CFC, 20, rue des Grands-Augustins, 75006 Paris).

31-35, rue Froidevaux, 75685 Paris cedex 14

Le Code de la propriété intellectuelle n'autorisant, aux termes de l'article L. 122-5, 2^o et 3^o a), d'une part, que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective » et, d'autre part, que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration, « toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause, est illicite » (art. L. 122-4).

Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles L. 335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle.