

ARTICLES

**Les aspects économiques
du contrat de construction** 1

CHRONIQUES

Financement - Crédit immobilier
Réforme du régime du prêt conventionné (PC)
d'accession social (PAS) 42

Marchés publics de travaux
L'offre économiquement la plus
avantageuse peut être celle dont le coût
final est susceptible d'être le moins élevé 63

Professionnels de la construction
La prétendue autonomie des garanties
financières immobilières 73

Responsabilité des constructeurs

Le recours au maître de l'ouvrage contre

l'entrepreneur pour troubles de voisinage

est-il contractuel ?

Ref: BT PF 160102709
REVUE DE DROIT IMMOBILIER
01.01.02 Vol: 24 No. 1
0180-9849 22304673
EDITIONS CHIHAB
ZI. LOT B5
B.P.744 REGHAIA
GG ALGER
ALGERIE

DE: 31146678
22.04.02

90

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 Nicolaÿ, *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, Jean-Michel Berly,
Bernard Boubli, Michel Brisac,
Jean-Philippe Brouant, Marc Bruschi,
Maurice Carraz, Michel Degoffe,
Philippe Delebecque, Francis Donnat,
Luc Derepas, Jean-David Dreyfus,
Georges Durry, Christian Feucher,
Marie-Hélène Gozzi,
Henri Heugas Darraspen,
Yves Jégouzo, Emmanuel Kornprobst,
Gilbert Leguay, Bertrand Lordonnois,
François Magnin, Philippe Malinvaud,
Frack Moderne, Claude Morel,
Hélène Pauliat, André Pone,
Hugues Périnet-Marquet, Gurvan Quigna,
Gabriel Roujou de Boubée,
Corinne Saint-Alary-Houin,
Jean Schmidt, Marc Segonds,
Pierre Solers-Couteaux,
Jean-Luc Tixier, Daniel Tomasin

ÉDITION

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

ABONNEMENTS

Relations clients : Yvette Nay
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 (2002/6 n^{os})
France et DOM : 136 €
Étranger : 152 €

Les abonnés qui, à la réception de ce nu-
méro, constateront que la livraison précé-

ÉDITIONS DALLOZ

Société anonyme
au capital de 3 956 000 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° 0207K81195
ISSN 0180-9849

ARTICLES

Contrat de construction

**Les aspects économiques du contrat
de construction**
par Hugues Périnet-Marquet 1

**La nullité des contrats de
construction ou les chausse-trapes
éventuelles rencontrées
dans son application**
par Olivier Milhac 9

Responsabilité de l'État

**La responsabilité de l'État, maître
d'œuvre, à raison de sa fonction
de conseil envers les collectivités
locales, maîtres d'ouvrage**
par Andrée Marchessou 20

CHRONIQUES 25

Assurance construction

Marchés publics de services
d'assurance : une révolution
sans retour ? 25

L'action subrogatoire de l'assureur,
qui n'a pas encore payé son assuré,
est régularisée, dès lors que le paiement
est intervenu avant que le juge du fond
ait statué 31

Confirmation, en assurance dommage
ouvrage, de l'impossibilité
pour l'assuré d'assigner directement
en référé aux fins de désignation
d'expert 32

Le régime des catastrophes naturelles
ne s'applique pas, dès lors que les
dommages subis par l'immeuble
sont imputables, ne serait-ce
que partiellement, aux constructeurs 33

Environnement

La directive du 27 juin 2001 impose
l'évaluation des incidences
sur l'environnement des plans
de programmation 35

de l'impact sur l'environnement
dans un cadre d'urbanisme
est publiée 35

**La Cour européenne des droits
de l'homme opte pour un contrôle plus
étendu des atteintes aux droits garantis
par l'article 8 de la Convention** 36

Les nouvelles prescriptions relatives
à la production et à la distribution
de l'eau potable 36

Les plans de prévention des risques
naturels constituent des documents
d'urbanisme au sens
de l'article L. 600-3 du code
de l'urbanisme 36

Insuffisance des mesures de protection
des abords imposées par l'architecte
des bâtiments de France 38

Expropriation

Un terrain à bâtir doit être desservi
par un réseau d'électricité,
une alimentation en eau, une voie
d'accès, un réseau d'assainissement 39

Un projet de construction
d'un hôtel-restaurant non réalisé
ne constitue qu'une perte de chance
non indemnisable dans la procédure
d'expropriation 40

Le défaut de qualité de représentant
ne peut être soulevé pour la première
fois devant la Cour de cassation 40

Il appartient à l'administration
d'apprécier si les projets de travaux
routiers d'un coût au moins égal
à 15 244 901,72 euros doivent faire
l'objet d'une instruction mixte
à l'échelon central ou à l'échelon local . 41

L'administration, lorsqu'elle proroge
les effets d'un acte déclarant l'utilité
publique d'un projet, n'est pas tenue
de procéder aux formalités prévues
pour l'édition de cet acte 41

Financement - Crédit immobilier

Réforme du régime du prêt
conventionné (PC) et du prêt
d'accession sociale (PAS) 42

Aménagement de l'avance aidée
par l'État (dit PTZ) 45

Élargissement de l'activité des sociétés
de crédit foncier (SCF) 46

Habitat social

Conseils départementaux de l'habitat
social 47

Opère au titre de la loi SRO 47

Action de l'Etat en cas de carence
de la commune 47

Réalisation de surfaces à caractère
social hors logement 47

Subventions pour l'amélioration
des logements sociaux dans les DOM ... 47

Démolition et changement d'usage
de logements locatifs sociaux 48

Marchés de travaux privés et autres contrats

L'architecte bénéficie d'un monopole en Polynésie française pour certains ouvrages..... 48

L'architecte ne répond que de sa mission contractuelle..... 48

L'acceptation d'un nouveau débiteur ne vaut pas décharge de l'ancien..... 49

Le forfait n'exclut pas le paiement des travaux hors devis..... 49

Application du compte *pro rata* à la sous-traitance..... 50

La nullité du contrat ne peut être prononcée lorsque la caution a été fournie antérieurement au début des travaux..... 51

En cas de nullité prononcée sur le fondement de l'article 14 de la loi de 1975, le sous-traitant est fondé à réclamer le montant des sommes déboursées, sans que soit prise en compte la valeur de l'ouvrage.. 51

La cause de nullité de l'article 14 peut être purgée par l'acceptation, par le sous-traitant, d'une délégation de paiement à son profit..... 52

La connaissance du sous-traitant par le maître d'ouvrage découle d'éléments de fait..... 53

Le maître d'ouvrage doit vérifier que l'entrepreneur principal justifie avoir fourni la caution..... 54

L'impossibilité d'exercer l'action directe n'est pas un obstacle à la mise en œuvre de l'article 14-1 de la loi de 1975..... 55

La nullité du contrat, prévue par l'article 14, n'est pas limitée aux hypothèses visées à l'article 13-1... 56

Le banquier cessionnaire de créance d'un sous-traitant de premier rang, ne peut réclamer à l'entrepreneur principal le paiement de sommes que celui-ci a déjà payé au sous-traitant de second rang..... 56

Marchés publics de travaux

Les marchés publics, contrats de droit privé..... 57

Mais la loi intervient pour décider que tous les marchés passés en application du code des marchés publics sont des contrats administratifs..... 58

Les services techniques de l'État soumis au code des marchés publics..... 58

Pour la première fois, le législateur donne une définition de la délégation de service public..... 59

La Cour de justice donne une interprétation extensive du caractère onéreux d'une « relation » entre une

personne publique et une personne privée..... 59

La loi MURCEF soumet aux règles de publicité les marchés de certaines personnes qui échappaient à la fois au code des marchés publics et aux mesures de transposition du droit communautaire..... 61

Le statut spécial de l'UGAP est partiellement contraire au droit communautaire..... 61

Le « mieux-disant social » n'est pas un critère de choix du titulaire du marché.. 62

L'égalité de traitement implique l'impartialité des membres de la commission d'appel d'offres..... 63

L'offre économiquement la plus avantageuse peut être celle dont le coût final est susceptible d'être le moins élevé..... 63

Le renouvellement du conseil municipal et la composition de la commission d'appel d'offres..... 64

Le Conseil d'État rappelle les obligations de la personne publique contractante quand l'État a manqué à son obligation de transposition d'une directive..... 65

La loi MURCEF modifie sur quelques points la procédure de passation des délégations de service public..... 66

Délégation qui dresse la liste des candidats admis à présenter une offre ?..... 66

Interdiction de la sous-traitance totale d'un marché public..... 67

L'effet couperet du décompte général et définitif et les intérêts moratoires..... 67

Le formalisme n'est pas absolu en droit des marchés publics..... 68

Une application de l'avis Société Bernard Consultant..... 69

Pénal de la construction et de l'urbanisme

Droit de propriété et qualité de bénéficiaire..... 70

Le particularisme de l'astreinte..... 70

Risques liés à l'amiante..... 71

Professionnels de la construction

Expertise mixte..... 72

L'expertise ordonnée par le premier arrêt du 14 mars 1990, cassé, qui est réputé ne pas exister, ne pouvait fonder techniquement la décision de la cour de renvoi..... 72

La critique des conclusions techniques du rapport de l'expert commis, à défaut de la demande de nullité de ce rapport, ne peut prospérer au seul motif du non-respect des articles 233 et 278 du NCPC..... 72

La prétendue autonomie des garanties financières immobilières..... 73

Promotion immobilière et sociétés de construction

Dépassement par un promoteur de ses droits de construire dans une ZAC..... 75

Pas de droit de rétractation de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation dans le contrat de maîtrise d'œuvre..... 76

La qualification de contrat de construction de maison individuelle s'impose lorsque le maître d'œuvre se réserve le choix des entreprises..... 77

Le garant qui a réparé les désordres de nature décennale bénéficie d'un recours contre l'assureur « dommages-ouvrage »..... 77

La personnalité morale de la société subsiste aussi longtemps que ses droits et obligations à caractère social ne sont pas liquidés..... 79

Une SCI de construction-vente qui n'a pas réalisé son objet social et revendu des terrains non bâtis a-t-elle une activité effective de nature civile ou commerciale ?..... 80

Les associés d'une SCI, sont tenus à l'exécution de la totalité de l'engagement si l'obligation de la société est indivisible..... 81

Affectio societatis et apport à une SCI : la qualité d'associée de l'épouse est réelle..... 83

Responsabilité des constructeurs

Droit privé

L'article 1792 s'applique aux ouvrages de génie civil..... 84

L'installation d'un chauffage est-il un ouvrage ?..... 84

Confirmation : les dommages évolutifs sont réparables..... 85

Réception tacite : il faut faire des réserves !..... 85

L'impropriété s'entend de la destination de l'ouvrage..... 86

Habilitation à agir du syndicat de copropriété : assouplissement de la jurisprudence..... 86

Cas du maître de l'ouvrage assurant la maîtrise d'œuvre..... 87

Suivant les circonstances, la sécheresse peut être ou non un cas de force majeure..... 88

Les désordres faisant l'objet de réserves relèvent aussi de la responsabilité de droit commun.... 89

Quels désordres sont des dommages intermédiaires ?..... 89

