

RDI

REVUE DE DROIT IMMOBILIER

24^e année - bimestrielle

N^o2

MARS-AVRIL 2002

pages 109 - 174

DROIT - URBANISME - CONSTRUCTION

ARTICLES

La maîtrise d'œuvre en droit public : actualité législative et réglementaire

119

CHRONIQUES

Foncier de la construction

Une servitude ne peut conférer le droit d'empiéter sur la propriété d'autrui

141

Professionnels de la construction

La prescription applicable à l'exception de nullité soulevée en matière de crédit-bail immobilier : l'arrêt du 30 janvier 2002

146

Responsabilité des constructeurs

La responsabilité décennale des organismes de contrôle technique

154

n'est pas applica

DALLOZ

01.03.02 Vol: 24 No. 2
0180-9849 22304673
EDITIONS CHIHAB
ZI. LOT B5
B.P.744 REGHAIA
GG ALGER
ALGERIE

28.05.02 15

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, 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,
Frank Moderne, Claude Morel,
Hélène Pauliat, André Pone,
Hugues Périnet-Marquet, Gurvan Quignan,
Gabriel Roujou de Boubée,
Corinne Saint-Alary-Houin,
Jean Schmidt, Marc Segonds,
Pierre Solers-Couteaux,
Jean-Luc Tixier, Daniel Tomasini

ÉDITION

Philippe Weiss, *Directeur éditorial*
Marie-Ève 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-

d'un article le service des abonnements sans

plus de 6 mois le service des numéros man-

ÉDITIONS DALLOZ

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 109

Marchés publics

Sous-traitance des marchés publics
(quelles évolutions depuis le nouveau
code des marchés publics et la loi
du 11 décembre 2001 portant mesures
urgentes de réformes à caractère
économique et financier ?)
par Séverin Abbattucci et B. Sablier 109

Maîtrise d'œuvre

La maîtrise d'œuvre en droit public :
actualité législative et réglementaire
par Philippe Terneyre..... 119

Urbanisme

Une disposition inopportune
concernant les aires
de stationnement aménagées
en violation des règles d'urbanisme
par Georges Liet-Veaux 123

CHRONIQUES 125

Assurance construction

Vers plus de sévérité envers les fautes
délibérées des assurés ? 125
Coassurance - attention danger ! 126
L'assureur dommages-ouvrage
ne garantit pas à l'égard
des responsables l'efficacité
des travaux qu'il a financés 126
La non-utilisation de l'assurance
dommages-ouvrage n'exonère pas
les constructeurs de leur responsabilité
légal..... 127
Le bénéficiaire de l'assurance
dommages-ouvrage. Suite et fin ? 128
Inopposabilité de l'expertise
dommages-ouvrage au sous-traitant ?... 129
Le sacro-saint principe indemnitaire
et l'assurance dommages-ouvrage 129
Sortir de son secteur déclaré d'activité
entraîne non-garantie 130

décennale 131

catastrophe naturelle et décennale..... 131

L'assurance obligatoire

de responsabilité ne couvre que

les dommages de nature décennale 132

Construction de piscine découverte

et assurance de responsabilité

décennale 132

Sous-traitance et clauses types

de l'assurance obligatoire 133

Le remboursement en valeur à neuf
suppose la reconstruction préalable
de l'immeuble incendié..... 134

Expropriation

Il appartient au juge des référés
d'apprécier objectivement si les effets
de l'acte litigieux caractérisent
une urgence justifiant que l'exécution
de la décision soit suspendue 135

Le décret du 17 juillet 1984 n'impose
pas de réaliser une étude
socio-économique pour chacune
des tranches d'un projet
d'infrastructure de transport
alors même que le coût de réalisation
de cette tranche est supérieur au seuil
fixé par ce décret 136

Le préjudice ressenti par l'exproprié
devant l'impossibilité de rétrocession
de son bien est apprécié par les
juridictions de droit commun 137

Le juge de l'expropriation peut rectifier
les erreurs matérielles contenues
dans son ordonnance d'expropriation ... 137

Les protocoles d'accord conclu
en matière agricole ne s'imposent pas
aux juridictions d'expropriation..... 138

Foncier de la construction

Construction sur le terrain d'autrui :
les règles de l'accession immobilière
sont inapplicables lorsqu'un
propriétaire empiète sur la parcelle
voisine..... 139

Construction sur le mur d'autrui :
l'absolutisme de la propriété interdit
qu'un voisin adosse un ouvrage
sur un mur ne lui appartenant pas 140

Une servitude ne peut conférer le droit
d'empiéter sur la propriété d'autrui 141

Le concubin qui a réalisé
des constructions pendant la vie
commune du couple est de bonne foi
et peut bénéficier des règles de
l'accession immobilière 142

Pour admettre l'usucapion abrégé

titre, les juges du fond doivent relever,

du bien n'en était pas le véritable
propriétaire 142

L'autorisation donnée à son voisin

par un seul des colotis de bâtir

sans respecter les dispositions

du cahier des charges n'a pas d'effet

à l'égard de ses acquéreurs

si elle n'a pas été mentionnée

dans l'acte de vente 144

Professionnels de la construction

Le fait que l'expert n'ait pas la possibilité de prononcer une clôture est à l'origine d'une obligation de diligence des Parties 145

Si les modalités de paiement du prix sont particulièrement favorables à l'acquéreur, le notaire est tenu d'informer spécialement le vendeur..... 146

La prescription applicable à l'exception de nullité soulevée en matière de crédit-bail immobilier : l'arrêt du 30 janvier 2002..... 146

Responsabilité des constructeurs

Droit privé

L'installation d'un insert dans une cheminée préexistante n'est pas un ouvrage 149

Qu'importe la cause pourvu qu'on ait la gravité 150

Est caché à la réception le défaut qui n'est apparu que plus tard dans son ampleur et ses conséquences .. 150

Il n'y a pas faute du maître de l'ouvrage à ne pas recourir à un maître d'œuvre 151

Une utilisation anormale des lieux est une faute du maître de l'ouvrage..... 151

La faute du maître de l'ouvrage pris en sa qualité de maître d'œuvre..... 152

Catastrophe naturelle n'est pas nécessairement force majeure 152

Le juge doit évaluer le dommage dont il a constaté l'existence en son principe 152

Manquement du maître d'œuvre à l'obligation d'assistance à la réception 153

Responsabilité des constructeurs

Droit public

L'inauguration officielle d'un ouvrage public n'équivaut pas à une réception ... 154

La responsabilité décennale des organismes de contrôle technique... 154

L'indemnisation des désordres graves et apparents, susceptibles de rendre l'ouvrage impropre à sa destination 156

La mise en jeu des principes de la responsabilité décennale des constructeurs..... 156

Urbanisme

La construction de deux maisons d'habitation n'est pas, dans les circonstances de l'espèce, de nature à compromettre le développement normal d'une exploitation 158

La délivrance d'un PC dans une zone exposée à d'importants risques d'incendie de forêt est entachée d'erreur manifeste d'appréciation 159

La règle de hauteur prévue par un POS s'applique aux toitures-terrasses 159

La distance par rapport aux voies et emprises publiques se mesure en tout point du bâtiment 160

Le juge judiciaire est compétent pour connaître du litige relatif à l'exécution d'un contrat né de l'acceptation par la commune de l'offre qui lui a été faite dans le cadre de l'exercice du droit de délaissement..... 161

Cession du bien préempté 162

Le droit de rétrocession d'un bien préempté ne peut être exercé que sur demande expresse de l'ancien propriétaire 163

Illégalité du permis de construire 163

Il n'y a pas urgence en l'espèce à suspendre le refus du permis de démolir un immeuble frappé de péril 164

L'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme n'est pas applicable en cassation 165

En cas de non-lieu pour cause d'achèvement des travaux, la commune qui a délivré le permis de construire ne peut être condamnée au paiement des frais irrépétibles 165

Légalité du décret du 22 novembre 2000, qui prévoit que seules les requêtes introduites après sa publication peuvent être assorties d'une demande de suspension 167

Dans une instance de référé-suspension, un requérant peut être représenté à l'audience publique par son conjoint..... 167

Appréciation globale de l'urgence, compte tenu de l'ensemble des intérêts publics et privés en cause 168

INDICES - TARIFS ET TAUX 171

TABLES 175



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 développement massif du photocopillage, en permettant la reproduction non autorisée de documents, nuit à la qualité de l'édition et de la diffusion de l'écrit. Cette pratique, qui constitue une atteinte à la propriété intellectuelle, est aujourd'hui menacée.

Le droit de reproduction, en totalité ou en partie, de la présente publication est interdite sans autorisation de l'auteur, de son éditeur ou de son représentant.

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° et 3° 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.

© Éditions Dalloz - 2002