

# RDI

REVUE DE DROIT IMMOBILIER  
23<sup>e</sup> année - bimestrielle

N<sup>o</sup>3

JUILLET-AOÛT 2001

pages 201 - 284

DROIT - URBANISME - CONSTRUCTION

## ARTICLES

Le permis de construire fusionnant  
les droits à construire 207

Le décret n<sup>o</sup> 2001-210  
du 7 mars 2001 portant  
code des marchés publics 211

## CHRONIQUES

Professionnels de la construction  
Responsabilité d'un expert judiciairement commis 245

Promotion immobilière et sociétés  
de construction  
Les associés d'une SCI ne sont pas contractuelle-  
ment liés aux créanciers de la société 248

## Urbanisme

L'appel en garantie de l'État par une commune  
à raison des condamnations encourues par elle  
au titre de l'article L. 160-5 du code de l'urbanisme  
ne peut être accueilli 267

DAJLOZ

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, Bernard Boubli,  
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 Kornprobst,  
Gilbert Leguay, François Llorens,  
Bertrand Lordonnois, François Magnin,  
Philippe Malinvaud, Franck Moderne,  
Claude Morel, Héléne Pauliat,  
André Pone, Hugues Périnet-Marquet,  
François Priet, Gervan Quigna,  
Gabriel Roujou de Boubée,  
Corinne Saint-Alary-Houin,  
Jean Schmidt, Marc Segonds,  
Pierre Solers-Couteaux,  
Jean-Luc Tixier, Daniel Tomasini,  
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 (2002/6 n°)  
France et DOM : 128 €  
Étranger : 144 €

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<sup>e</sup>  
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

## ARTICLES 201

### Responsabilité

**La responsabilité pour les désordres  
affectant des travaux de ravalement  
ou de peinture**  
par Jean-Pierre Karila ..... 201

### Permis de construire

**Le permis de construire fusionnant  
les droits à construire**  
par Alain Koenig ..... 207

### Marchés publics

**Le décret n° 2001-210 du 7 mars  
2001 portant code des marchés  
publics**  
par Jean-David Dreyfus ..... 211

### Arbitrage

**Réflexions sur le « Dispute  
Adjudication Board »**  
par Philippe Malinvaud ..... 215

## CHRONIQUES 223

### Assurance construction

La nullité du contrat pour fausse  
déclaration du risque commise  
de mauvaise foi, n'a pas besoin d'être  
rappelée par la police ..... 223

De la prescription biennale  
en assurance de responsabilité  
et de l'interprétation de l'objet  
de l'assurance ..... 223

Assurance dommages-ouvrage  
et dommages immatériels antérieurs  
à la réception ..... 224

Non-conformité ou vice.  
De la réduction du champ  
des responsabilités légales  
et des assurances obligatoires ..... 225

Le notaire satisfait à ses obligations,  
dès lors qu'il mentionne dans l'acte  
de vente l'absence d'assurance  
dommages ouvrage garantissant  
l'immeuble vendu ..... 226

Tentative - provisoirement ? - réussie  
de combinaison de la prescription  
biennale assurance et des dommages  
évolutifs ..... 226

Le juge civil reste - pour l'instant -  
compétent en matière de contentieux  
dans le domaine de l'assurance ..... 227

L'irritante question des plafonds  
de garantie ..... 228

Prévention et qualité. Est-on prêt  
à en payer le prix ? ..... 229

Déchéance et garantie  
des conséquences des condamnations  
*in solidum* ..... 230

Le contrat fait la loi des parties.  
DROC et franchise dans les polices  
des sous-traitants ..... 231

Prêt de main-d'œuvre  
et sous-traitance ..... 231

### Financement - Crédit immobilier

Programmation des aides budgétaires  
au logement pour 2001 ..... 232

Responsabilité vis-à-vis de tiers  
pour non-respect de l'affectation  
d'un crédit de financement  
à un programme immobilier ..... 233

Ouverture de crédit en pool bancaire.  
Opposabilité d'une réduction des agios  
aux membres d'un sous-groupe  
sans leur accord préalable (non) ..... 234

### Fiscalité de la construction

Taxes d'urbanisme ..... 235

### Habitat social

Mise en œuvre de la loi solidarité  
et renouvellement urbains ..... 237

Loi SRU : pouvoir des EPCI  
pour l'implantation de logements  
sociaux ..... 237

Mise en œuvre de la loi politique  
du logement ..... 238

Plan de relance de la production  
de logements sociaux ..... 238

Réforme du financement du logement  
locatif social dans les départements  
d'outre-mer ..... 238

Attribution des prêts  
pour la construction, l'acquisition  
et l'amélioration des logements locatifs  
aidés ..... 238

### Marchés de travaux privés et autres contrats

Aucun texte ne limite l'assiette  
des cotisations dues à l'Ordre  
des architectes aux activités relevant  
du monopole de l'architecte ..... 239

La preuve du contrat d'architecte  
est administrée conformément  
aux articles 1341 et s. du code civil ..... 239

Contrat de maîtrise d'œuvre conclu  
à forfait ..... 239

Lorsque le prix dépend des quantités  
réalisées, le marché n'est pas à forfait ... 240

Le contrat d'entreprise de droit commun peut comporter une garantie conventionnelle de bonne fin ..... 240

La garantie de remboursement et la garantie de livraison dans le CCMI sont autonomes ..... 241

Le sous-traitant qui sous-traite à nouveau les travaux n'est pas responsable à l'égard d'un tiers victime d'un accident du travail, des fautes de son propre sous-traitant ..... 241

Des travaux portant sur un travail spécifique sont susceptibles d'être qualifiés de travaux de sous-traitance ... 241

L'envoi d'une simple lettre du maître d'ouvrage à l'entrepreneur principal ne répond pas aux exigences de l'article 14-1 ..... 242

Dans l'hypothèse d'un sous-traitant accepté et agréé, le préjudice réparable au titre du non-respect de l'article 14-1 doit prendre en compte les sommes que ce sous-traitant peut recevoir au titre de l'action directe ..... 243

Les droits du sous-traitant sont limités à ce que devait le maître d'ouvrage à l'entrepreneur principal lorsqu'il a eu connaissance de la présence de sous-traitant sur le chantier ..... 243

La mention de la présence par le coordonnateur du sous-traitant sur son registre journal n'est pas, à elle seule, suffisante à établir la connaissance du sous-traitant par le maître d'ouvrage ..... 244

L'acceptation et l'agrément tacite du sous-traitant sont possibles ..... 244

L'entrepreneur principal n'est pas tenu à l'égard des tiers, des faits, mêmes fautifs, de son sous-traitant ..... 244

*Professionnels de la construction*

Responsabilité d'un expert judiciairement commis ..... 245

*Promotion immobilière et sociétés de construction*

Les cessionnaires de parts d'une société d'attribution, attributaires en jouissance des locaux, ne disposent d'aucune action en responsabilité contractuelle à l'encontre du promoteur cédant ..... 247

Les associés d'une société civile immobilière ne sont pas contractuellement liés aux créanciers de la société et peuvent donc tenter une action en responsabilité fondée sur l'article 1382 à son égard ..... 248

*Responsabilité des constructeurs*

*Droit privé*

La mise en demeure de l'article 1792-6, al. 4, doit être postérieure à la réception ..... 250

Une rénovation importante est la construction d'un ouvrage ..... 251

La violation des règles d'urbanisme rend-elle l'ouvrage impropre à sa destination ? ..... 252

Est caché à la réception le défaut qui n'est apparu que plus tard dans son ampleur et ses conséquences ..... 253

Éléments d'équipement indissociables : critère et régime ..... 253

La participation active à une expertise est une diligence interruptive de la péremption d'instance ..... 254

Le crédit preneur n'a pas qualité pour agir ..... 255

N'est pas réputé constructeur celui qui vend sa maison en cours de rénovation ..... 255

Le vendeur après achèvement est garant des défauts cachés à la réception et devenus apparents lors de la vente ..... 256

Quelle est la limite de la mission du contrôleur technique au sens de l'article L. 111-24 CCH ? ..... 257

Avant réception, l'architecte n'est tenu que d'une obligation de moyens ..... 258

Avant réception, l'entrepreneur est tenu d'une obligation de résultat ..... 258

L'entrepreneur dispose d'une action contractuelle directe contre le fabricant ..... 259

Le recours d'un locateur d'ouvrage contre un autre est de nature délictuelle ..... 259

*Droit public*

La responsabilité contractuelle n'est pas d'ordre public ..... 260

Des désordres connus au moment de la réception des travaux n'engagent pas la responsabilité décennale des constructeurs ..... 260

L'existence de vices apparents doit être appréciée à date du procès-verbal de réception de l'ouvrage ..... 261

Des désordres légers, mais généralisés, peuvent rendre un immeuble impropre à sa destination ..... 261

L'irrecevabilité d'une action en garantie pour non-respect d'une procédure de conciliation préalable ne peut être opposée que si cette procédure couvre expressément les dommages relevant de la garantie décennale ..... 262

L'imputabilité commune à plusieurs constructeurs d'un même désordre justifie leur condamnation solidaire ..... 263

Les conditions de l'appel incident et de l'appel provoqué dans le contentieux de la responsabilité décennale ..... 263

*Urbanisme*

Un permis de construire délivré en application d'un zonage du POS incompatible avec le schéma directeur est entaché d'illégalité ..... 265

La notion d'alignement, au sens de l'article 6 du règlement d'un POS, doit s'entendre, en l'absence de précision contraire, comme la limite du domaine public au droit des parcelles privées ..... 266

La mise en compatibilité d'un POS préalable à l'intervention d'une déclaration d'utilité publique s'effectue selon une procédure distincte de l'élaboration, de la modification ou de la révision dudit plan ..... 266

L'appel en garantie de l'État par une commune à raison des condamnations encourues par elle au titre de l'article L. 160-5 du code de l'urbanisme ne peut être accueilli ..... 267

L'autorité administrative ne peut s'immiscer dans un litige d'ordre privé pour refuser de délivrer un permis de construire ..... 269

Le juge administratif s'assure que l'avis conforme ou le refus de visa conforme de l'Architecte des bâtiments de France n'est pas entaché d'une erreur d'appréciation ..... 269

Le préfet ne peut modifier les dispositions d'un lotissement que si ces modifications sont proposées par l'ensemble des colotis ..... 271

Un auvent métallique confère à la parcelle sur laquelle il est édifié la nature d'un immeuble bâti qui, réalisé depuis moins de 10 ans, échappe au droit de préemption urbain ..... 272

Le droit de préemption peut être exercé pour reloger des personnes évincées de leur logement par une opération d'aménagement, s'il est justifié par une politique locale de l'habitat ..... 273

Une commune ne peut légalement exercer le droit de préemption urbain en vue de réaliser une action ou une opération d'aménagement dont elle a transféré la compétence à une EPCI ..... 274

L'urgence justifiant la suspension de l'apposition de scellés n'est pas établie, nonobstant l'atteinte qu'elle porte à la libre disposition d'un bâtiment, faute pour la requérante de s'être conformée à la législation sur l'urbanisme commercial..... 275

Une action en démolition d'une construction peut être fondée sur la violation d'une règle générale d'urbanisme de nature permissive..... 277

**INDICES - TARIFS  
ET TAUX** 279

**TABLES** 283

par Jean-Pierre FABRA

Docteur en droit, Avocat à la Cour de Paris

Professeur à l'Institut d'études économiques, juridiques, politiques appliquées à la Construction et à l'habitation (ICP)

Professeur à l'Institut des Assurances de Paris (IAP) Chargé d'enseignement à l'Université de Paris I

**L'ESSENTIEL**

La jurisprudence récente incarne, semble-t-il, l'orientation vers l'application de la garantie biennale de dommages matériels au profit de l'application alternative de la responsabilité contractuelle de droit commun et de la garantie décennale, selon que les travaux de ravalement ou de peinture constituent ou non une fonction d'entretien, après son état de conservation des décennies.

Le droit positif relatif à la réparation/indemnisation des désordres affectant des travaux de ravalement ou de peinture, soignée, en l'état de la jurisprudence la plus récente, mieux cerner les domaines respectifs de l'application des diverses responsabilités ou garanties encourues, après la réception des travaux, ou les locaux d'ouvrages immobiliers.

Le problème est de fait, posé si y a maintenant plus d'une quinzaine d'années, à propos des travaux de ravalement, lorsque la Cour Suprême, dans un arrêt du 3 février 1985, dont il sera parlé ci-après, a énoncé que lesdits travaux ne constituaient pas la construction d'un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil, et que par conséquent, les désordres les affectant ne pouvaient relever que de la responsabilité contractuelle de droit commun, l'article 1147 du code civil étant alors expressément visé par la Cour Suprême.

En ce qui concerne les travaux de peinture, la question des domaines respectifs des garanties légales et de la responsabilité contractuelle de droit commun a été mise en relief notamment par un arrêt de la Cour Suprême du 27 avril 2000, dont il sera plus amplement parlé ci-après.

Cette question centrale se « double » d'une autre : celle consistant à savoir si ne faut pas distinguer selon que lesdits travaux de ravalement et/ou de peinture sont exécutés sur un

murant, se limiterait pas pour la distinction proposée, la quelle nous paraît néanmoins être opportune.

**Le régime de réparation/indemnisation des dommages affectant les travaux de ravalement**

**SOUS LES RÉGIMES ANTERIEURS À LA LOI DU 4 JANVIER 1978**

Les travaux de ravalement ne sont à l'évidence pas constitutifs de la construction d'un édifice (article 1792 c. civ.), mais peuvent constituer des gros ouvrages s'ils ont pour fonction d'assurer l'étanchéité (article 11 b) du décret du 27 déc. 1967 pris pour l'application de la loi du 3 janv. 1967 aux bâtiments à usage d'habitation ou à caractéristiques similaires, la solution étant étendue par la jurisprudence aux autres bâtiments). La garantie-décennale était donc applicable aux travaux de ravalement assurant une fonction d'étanchéité, considérés alors comme de gros ouvrages, à défaut de règles spéciales



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<sup>er</sup> 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).

EDITIONS DALLOZ  
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<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> 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.