

RDI

REVUE DE DROIT IMMOBILIER

24^e année - bimestrielle

N^o3

MAI-JUIN 2002

pages 175 - 283

DROIT - URBANISME - CONSTRUCTION

ARTICLES

La conventionnalité du code de l'expropriation au regard du principe du droit à un procès équitable

175

CHRONIQUES

Financement de la construction

Mention obligatoire du taux effectif global dans tout prêt, même à finalité professionnelle

207

Marchés publics de travaux

La commune paye bien un prix dans le contrat de mobilier urbain

215

Responsabilité des constructeurs

Le respect de normes vicieuses n'est pas une cause étrangère, même pour le contrôleur technique

237

REVUE DE DROIT IMMOBILIER

EDITIONS CHIHAB

ZI. LOT B5

B.P. 744 REGHAIA

GG ALGER

ALGERIE

PO5 Clabon

les conseils

DALLOZ

248

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.fr

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

DIRECTRICE GÉNÉRALE
Nathalie de Baudry d'Asson

RÉDACTION

Directeur : Philippe Malinvaud,
Professeur à l'Université de Paris II

Comité de rédaction :

Pierre Nicolai, *Vice-président honoraire
du Conseil d'Etat*
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 Boublé, Michel Brisac,
Jean-Philippe Brouant, Marc Bruschi,
Maurice Carraz, Michel Degoffe,
Philippe Delebecque, Francis Donnat,
Luc Derepas, Jean-Luc Dreyfus,
Georges Durry, Christian Feucher,
Marie-Hélène Gozzi,
Henri Heugas Darraspen,
Yves Jegouzo, Emmanuel Kornprobst,
Gilbert Leguay, Bertrand Lordonnois,
François Magnin, Philippe Malinvaud,
Franck Moderne, Claude Morel,
Hélène Pauliat, André Pône,
Hugues Périnet-Marquet, Gurvan Quigna,
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-Eve Charbonnier, *Éditrice*
Arlette Courvasier, *Éditrice*

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°)
France et Dom : 136 €
Étranger : 152 €

Les abonnés qui, à la réception de ce
numéro, constateront que la livraison
précédente ne leur est pas parvenue, sont
priés d'en aviser le service des abonnements.

ARTICLES 175

Expropriation

**La conventionnalité du code de l'ex-
propriation au regard du principe du
droit à un procès équitable**
par René Hostiou 175

Contrat de construction

**Les nouveaux modèles Fidic de
contrat de construction internationale**
par Christopher R. Seppälä 183

CHRONIQUES 191

Environnement

Une nouvelle définition du principe de
participation du public 191

La loi Démocratie de proximité réorga-
nise la procédure du débat public 191

Un débat public ne peut plus être orga-
nisé après la publication d'une décision
de prise en considération du plan masse
du projet d'extension d'un aéroport 193

Les réformes apportées à l'enquête
publique et l'institution d'une déclara-
tion de projet 194

De nouvelles modalités d'information
du public 195

Recours des tiers en matière d'installa-
tions classées 196

Installations classées - servitudes 196

Le Conseil d'Etat apporte des restric-
tions à la délimitation de zones de
préemption dans les espaces naturels
sensibles 196

Comment calculer le délai pendant
lequel la commune peut mettre en
oeuvre son droit de substitution pour
préempter ? 198

Expropriation

Les juridictions d'expropriation appré-
cient souverainement la qualité d'un ter-
rain proche de la viabilité en fonction de
ses caractéristiques. 198

Les juridictions d'expropriation doivent
prendre pour base les regards possibles

l'opération 199

l'expropriation partielle ne remplace pas
une clôture 199

Ordonnance d'expropriation annulée 200

Éclaircissement du financement

Modification de certains prêts 1%, loge-
ment aux particuliers 204

Expérimentation d'une « Prime à l'ac-
cession très sociale » 205

Une offre de prêt remboursable in fine
ne doit pas comporter un échancier des
amortissements 206

Mention obligatoire du taux effectif glo-
bal dans tout prêt 207

Habitat social

Etablissement public de gestion immo-
bilière de Nord-Pas-de-Calais 208

Intervention des organismes HLM sur
le parc privé 208

Contrôle du logement social 208

Mise en oeuvre de la loi SRU 209

Caisse de garantie du logement
social 209

Participation des employeurs à l'effort
de construction 209

Marchés de travaux privés et autres contrats

Sur la violation de la directive 85/384
CEE du 10 juin 1985 210

Sur la reconnaissance de l'expérience
pertinente pour l'exercice de la profes-
sion d'architecte 210

L'obligation de conseil de l'architecte
n'est pas illimitée 211

Les travaux supplémentaires doivent
être autorisés par le maître de
l'ouvrage 212

Le marché à forfait peut faire l'objet
d'une résiliation unilatérale 212

Bouleversement de l'économie du
contrat 213

La réception, même tacite, doit être
contradictoire 214

Marchés publics de travaux

La commune paye bien un prix dans le
contrat de mobilier urbain 215

Un contrat de service public est-il
nécessairement une délégation de ser-
vice public ?

des marchés publics aux contrats d'as-
surance 217

exclus 218

Les modalités de contestation

Les effets indirects du nouveau code des

au capital de 3 956 040 euros

Siège social :
31-35, rue Froidevaux - Paris 14^e

Siret 572 195 550 00008

TVA FR 69 572 195 550

ISSN 0180-9849

Les litiges nés d'un marché de travaux publics ne relèvent pas systématiquement de la compétence du juge administratif 222

La protection des droits des architectes et le marché de conception-réalisation.. 223

L'obligation de l'assureur demeure une obligation de droit privé..... 224

La composition des commissions d'appel d'offres 225

Offres anormalement basses et droit communautaire 225

L'acceptation d'une proposition de l'administration ne donne pas toujours naissance à un accord..... 226

Professionnels de la construction et de l'immobilier

Rapport 2001 de la Cour de cassation.. 227

Expertise, assignation en mairie..... 229

Contrat d'adhésion ou commune volonté des parties ? et la sécurité juridique ? 229

Promotion immobilière et sociétés de construction

La substitution d'un nouveau débiteur au premier n'implique pas décharge du débiteur d'origine sauf déclaration expresse du créancier 230

Le promoteur et la responsabilité contractuelle de droit commun lorsqu'il commet une faute dolosive 231

Les opérations de l'expert désigné par l'assureur dommages-ouvrage ne sont pas opposables au sous-traitant..... 232

Responsabilité des constructeurs droit privé

Le ravalement est un ouvrage s'il assure une fonction d'étanchéité..... 234

Éléments d'équipement dissociables : il faut motiver sur la gravité 234

Le juge ne peut écarter des pièces au motif qu'elles sont produites après dépôt du rapport d'expertis..... 235

L'immixtion fautive ne suffit pas ; il faut la compétence notoire..... 236

L'acceptation délibérée des risques par le maître de l'ouvrage est une cause autonome d'exonération..... 236

contrôleur technique..... 237

L'interruption de la prescription par un copropriétaire joue au profit du syndicat de copropriété pour les désordres affectant les parties communes..... 239

Pas de TVA si la victime peut être considérée comme un sous-traitant..... 240

Établissement d'une obligation de résultat..... 241

La garantie de parfait achèvement n'exclut pas la responsabilité de droit commun 241

L'action du maître de l'ouvrage contre l'architecte du constructeur est de nature délictuelle 241

L'action du maître de l'ouvrage contre le sous-traitant est de nature délictuelle 242

droit public

La prise de possession de l'ouvrage ne vaut réception qu'à certaines conditions 243

La réception des prestations de maîtrise d'oeuvre met fin aux obligations contractuelles du maître d'oeuvre 244

Le juge peut procéder lui-même à la qualification de l'action en responsabilité formée contre les constructeurs 245

Sur la qualification de la conduite d'opération..... 246

Urbanisme

Le dernier alinéa de l'article L. 146-2 c. urb., qui oblige à prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation, n'est pas applicable aux plans d'aménagement de zone..... 247

Le POS élaboré par une communauté urbaine existant à la date de la promulgation de la loi du 12 juillet 1999 doit être soumis pour avis dans son intégralité aux conseils municipaux des communes membres(1re et 2e esp.)..... 248

Révision du POS, rapport du commissaire-enquêteur 251

Constructions admises..... 251

Les parties enterrées des constructions ne sont pas prises en compte pour apprécier la distance aux limites séparatives..... 253

Le règlement du POS ne peut autoriser pour les constructions existantes un coefficient d'occupation des sols supérieur à celui normalement applicable.... 253

Incompétente de la juridiction administrative 254

Le juge administratif refuse d'appliquer la théorie du propriétaire apparent lorsqu'il apparaît clairement que le titre présenté à l'administration n'est pas valide..... 254

Le maire ne peut accorder une autorisation de lotir lorsqu'il est intéressé à sa délivrance..... 255

La procédure de modification des documents du lotissement s'impose à des 256

SRU ne dispense pas du permis de construire la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre..... 256

Permis modificatif..... 257

Le maire est tenu de vérifier auprès du demandeur qu'il dispose des titres d'habitant à construire 258

Permis de construire (délivrance) 259

étant le permis de construire, la commune bénéficiaire peut en demander la réalisation à tout moment 259

Participation pour dépassement du COS 259

Délai de recours - affichage 261

La seule concurrence commerciale ne donne pas intérêt à agir contre un permis de construire délivré une entreprise concurrente même située à proximité..... 263

L'autorité compétente pour retirer une décision est celle qui serait compétente, à la date du retrait, pour prendre cette décision..... 264

Droit de préemption renforcé 265

Espaces naturels sensibles..... 265

Application aux plans de prévention des risques naturels prévisibles..... 267

L'article R. 600-1 c. urb. est applicable en cassation 268

L'article R. 600-1 n'est pas applicable à la demande de référé-suspension..... 269

Une même requête ne peut contenir à la fois des conclusions fondées sur l'article L. 521-2 CJAet des conclusions fondées sur l'article L. 521-3 270

Il peut y avoir urgence dans certaines circonstances à suspendre l'exécution d'un certificat d'urbanisme négatif..... 271

Le juge des référés est tenu de rouvrir l'instruction lorsque lui parvient après la clôture un mémoire dont le contenu est susceptible d'influencer son appréciation de l'urgence 272

L'urgence est caractérisée dès lors que l'exécution des travaux par ailleurs imminente entraînerait l'abattage de nombreux arbres..... 272

Sous réserve de la dispense de la condition d'urgence, la demande de suspension d'un projet d'aménagement fondée sur l'absence d'étude d'impact obéit au régime de droit commun du référé suspension..... 273

Le juge des référés ne commet pas d'erreur de droit en justifiant l'urgence par la seule circonstance que la construction d'un mur de clôture était susceptible d'être entreprise à tout moment..... 274

Renvoi préjudiciel au juge administratif (art. L. 480-13, c. urb.) 274

Violation des règles d'urbanisme 276

Le maire est tenu de mettre fin à un 277

Remise en état des lieux - Astreinte..... 277

INDICES - TARIFS ET TAUX 274

..... 275