

ARTICLES

Le droit de l'urbanisme après la loi SRU : ni tout à fait le même, ni tout à fait un autre... 285

Les dispositions fiscales de la loi SRU : une réforme raisonnée de la fiscalité de l'urbanisme 305

CHRONIQUES

Assurance construction
Les intérêts à la condamnation principale sont-ils de nature compensatoire ou moratoire ? 343

Marchés publics de travaux
L'exercice du référé précontractuel n'est pas exclusif de celui du référé-suspension, mais tous deux ne peuvent être exercés que jusqu'à la signature du marché 377

Promotion immobilière et sociétés de construction

Les garanties d'ordre public de remboursement sont distinctes et

Ref: PF 120201/05

Df: 29967449

REVUE DE DROIT IMMOBILIER

01.09.01 Vol: 23 No. 4

0180-9849

22101144

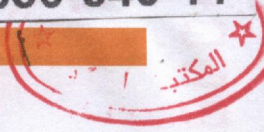
21.11.01

LIBRIS - C2

144 BOULEVARD KRIM BELKACEM

ALGER

ALGERIE



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 Boublil, Michel Brisac,
Jean-Philippe Brouant, Marc Bruschi,
Maurice Carraz, Pierre Carrias,
Michel Degoffé, 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,
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,
Jean-Luc Tixier, Daniel Tomasin

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^o)
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 sans délai. L'éditeur ne pouvant garantir pendant plus de 6 mois le service des numéros manquants.

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

ARTICLES 285

Urbanisme

Le droit de l'urbanisme après la loi SRU : ni tout à fait le même, ni tout à fait un autre...
par Pierre Soler-Couteaux 285

Fiscalité de la construction

Les dispositions fiscales de la loi SRU : une réforme raisonnée de la fiscalité de l'urbanisme
par Emmanuel Kornprobst 305

Urbanisme

La pérennité des projets d'intérêt général dans un droit de l'urbanisme en mutation
par Anne-Marie Tournepeiche 313

Déontologie et responsabilité de l'expert judiciaire

La déontologie et la responsabilité de l'expert judiciaire
par Jean-François Péricaud 321

Expropriation

L'indemnisation des agriculteurs expropriés
par Pierre Carrias 333

CHRONIQUES 343

Assurance construction

Les intérêts attachés à la condamnation principale sont-ils de nature compensatoire ou moratoire ? 343

La renonciation implicite de l'assureur de responsabilité décennale au bénéfice de l'expiration du délai de dix ans 344

La fin d'une « chorégraphie pour un ballet infernal » et d'une « querelle de préséance » 345

La Convention de règlement n'est pas opposable aux assurés. Le droit de transiger donné à l'assureur ne peut s'exercer que dans les limites de sa garantie 346

Pour une solution de l'affaire Sprinks ... 346

Le champ d'application des obligations d'assurance 349

De la responsabilité et de l'assurance d'un fabricant de coques de piscine 350

La garantie de bon fonctionnement ne fonctionne décidément plus 350

Environnement

Les chaufferies d'immeubles collectifs peuvent entrer dans le champ d'application de la police des installations classées 352

L'information des populations sur les plans d'urgence applicables autour des installations Seveso 352

Le décret de classement d'une réserve naturelle ne permet pas de soumettre à autorisation des travaux réalisés hors du périmètre de la réserve ou de ses zones de protection 352

L'interdiction d'afficher sur les arbres ne peut être tournée par l'utilisation de dispositifs artificiels 353

La loi du 17 janvier sur l'archéologie préventive 354

Expropriation

Ne constitue pas la tranche d'un grand projet d'infrastructure la déviation d'une route nationale dont le réaménagement a été lui-même considéré comme un grand projet d'infrastructure 355

Les demandes de mise à l'enquête publique déposées avant le 1^{er} août 1997 ne sont pas soumises aux dispositions du premier alinéa de l'article 19 de la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie .. 356

La Cour de cassation rappelle qu'elle est juge de l'application du droit alors que les juridictions inférieures apprécient souverainement les faits 357

La décision d'un conseil municipal créant une zone d'aménagement différé ne peut recevoir application qu'après les formalités de publicité accomplies .. 357

Des terrains appartenant à une indivision constituée par les époux ne peuvent constituer une unité foncière avec ceux appartenant en propre au mari seul 358

Propriété et construction

La protection du droit à l'image sur ses biens suppose la preuve d'un trouble certain au droit d'usage ou de jouissance du propriétaire 358

Trouble de voisinage et exploitation porcine 360

Trouble du voisinage et utilisation d'une piscine 360

Indivisibilité des servitudes et effet extinctif de la prescription : l'application du principe d'indivisibilité au profit du fonds dominant suppose que la servitude préexiste à la division de l'héritage 361

La violation des règles, même imprécises, de l'article R. III-21 du code de l'urbanisme peut être invoquée au soutien d'une action en démolition fondée sur l'article 1382 du code civil 363

Habitat social

Définition de la politique locale de l'habitat au titre de la mise en œuvre du droit de préemption urbain 365

Légalité d'une subvention régionale en faveur d'un organisme d'HLM 365

La mise en place d'une allocation municipale d'habitation répond à un objectif d'intérêt communal 366

La clarification des relations financières entre les collectivités locales et les SEM immobilières 366

Mise en œuvre de la loi solidarité et renouvellement urbains 367

Concours du 1 % logement dans le secteur locatif social 367

ANAH et organisme d'HLM 367

Marchés de travaux privés et autres contrats

Les litiges relatifs aux sociétés d'architecture relèvent de la compétence des juridictions civiles 367

Responsabilité de l'architecte. L'architecte responsable répond du dommage pour le tout 368

Travaux supplémentaires : une autorisation expresse et non équivoque peut suffire 368

Le solde du prix du marché est fixé par le décompte définitif 369

Il appartient à l'entrepreneur d'établir le préjudice qu'il allègue en raison d'un retard de chantier 369

Le caractère manifestement excessif des pénalités de retard doit être constaté 370

Le retard consécutif à l'abandon de chantier n'est pas un dommage immatériel après réception 370

Marchés publics de travaux

Deux directives communautaires peuvent s'appliquer simultanément à un marché public 371

Les contrôles exercés par l'État sur les SA d'HLM en font des pouvoirs adjudicateurs 372

La France va être amenée à compléter le nouveau code des marchés publics pour se trouver en conformité avec le droit communautaire 372

Le fait qu'une entité ne poursuive pas un but lucratif ne permet pas de la qualifier *ipso facto* d'organisme de droit public 373

Le défaut de transposition d'une directive aboutit à la condamnation de la France pour manquement 374

Le conseil municipal doit motiver sa décision de ne pas suivre l'avis du jury d'un concours de maîtrise d'œuvre 374

L'administrateur judiciaire doit se voir notifier la mise en régie du marché par le maître de l'ouvrage 375

L'intervention du décompte général et définitif met fin aux relations contractuelles entre le maître de l'ouvrage et le maître d'œuvre 375

Une autorisation de plaider au nom de la commune peut être attribuée à un de ces contribuables, à raison d'une violation du code des marchés publics, à la condition d'établir le préjudice financier qui en est résulté pour celle-ci 375

L'exercice du référé précontractuel n'est pas exclusif de celui du référé-suspension, mais tous deux ne peuvent être exercés que jusqu'à la signature du marché 377

L'ordonnance rendue par le juge du référé précontractuel n'a pas à être prononcée en audience publique 378

Promotion immobilière et sociétés de construction

La renonciation du maître d'ouvrage délégué à sa mission peut être jugée abusive et entraîner l'indemnisation du préjudice 379

Le contrat de vente « en kit » est un contrat de construction de maison individuelle dès que le vendeur s'engage à procéder à la construction d'un chalet d'un certain modèle pour un certain prix 380

Pas de déduction pour les pénalités de retard supérieures à treize jours dues par le garant 382

Les garanties d'ordre public de remboursement et de livraison sont distinctes et autonomes 382

Responsabilité des constructeurs

Droit privé
L'installation de la climatisation est un ouvrage 384

L'insalubrité du jardin n'est pas un dommage à l'ouvrage 385

La garantie s'étend aux dommages affectant les existants indissociables des travaux neufs 386

Le caractère apparent ou caché relève-t-il du pouvoir souverain des juges du fond ? 386

Préjudice futur et dommages évolutifs : même combat ? 387

Éléments d'équipement dissociables : critère et régime 388

Après vente de l'ouvrage, le maître de l'ouvrage doit justifier d'un intérêt direct et certain 389

Le crédit-bailleur peut transférer au crédit-preneur son droit d'agir en garantie 390

L'acceptation délibérée des risques par le maître de l'ouvrage est une cause d'exonération 390

Faute du maître de l'ouvrage pris en sa qualité de maître d'œuvre 391

Le locateur d'ouvrage peut renoncer au bénéfice de la prescription 392

La réparation des désordres s'étend à tous les travaux et essais nécessaires .. 392

Attention à la peinture ! Responsabilité de droit commun 393

Désordres à l'immeuble voisin : le recours subrogatoire du maître de l'ouvrage contre les constructeurs suppose la preuve d'une faute 394

La moquette routière n'est pas un EPERS 394

Le vendeur fabricant est tenu d'une obligation de conseil 395

Urbanisme

Zonage NA : application de la théorie du changement fondamental des circonstances de fait... 396

Le juge des référés rejette, faute d'urgence, la demande de suspension d'une délibération prescrivant la révision du POS 397

L'article L. 111-3 du code de l'urbanisme issu de la loi SRU dispense de permis de construire la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre 397

Construction méconnaissant les prescriptions du permis initial : un permis modifié peut être délivré 398

Le juge des référés suspend le refus du maire d'ordonner l'interruption des travaux réalisés sur le fondement d'un permis de construire périmé 399

Le juge des référés suspend une décision de refus de permis de construire 400

Prorogation du délai de recours contentieux : une simple lettre n'est pas un recours gracieux 400

Non-réalisation dans les délais : la caducité ne touche pas les tranches achevées à temps..... 401	du recours pour excès de pouvoir formé contre cette décision 404
La délivrance d'un nouveau permis de démolir a pour effet de rapporter un permis de démolir antérieurement délivré..... 402	Procédure contentieuse : deux précisions importantes..... 405
Décision de préemption d'une collectivité publique : pas d'urgence, pas de suspension..... 403	Précisions sur le champ d'application du nouveau régime de référé-suspension 406
La recevabilité d'une demande de référé tendant à la suspension d'un permis de construire est subordonnée à la recevabilité	La condition d'urgence n'est pas remplie lorsque l'arrêté dont la suspension est demandée a pour seul objet de déclarer l'utilité publique d'une ligne électrique en vue de l'établissement de servitudes..... 407

INDICES - TARIFS	
ET TAUX	409
TABLES	413

Le droit de l'urbanisme a longtemps bénéficié d'une certaine stabilité. Il même les réformes importantes, les pas l'ont effacé tout le sentiment - mais peut-être à un certain effet de perspective - de s'inscrire dans une continuité et de constituer la mise en œuvre d'une réorganisation globale de l'espace. On pense, bien sûr, à la loi d'orientation foncière qui perfectionne la loi de 1963 et les textes de 1978.

En 1962, cette discipline appartenait à la catégorie des indices juridiques construits sur le granite, par une administration à la fois experte et rigoureuse. Pendant un temps, même la décentralisation et l'évolution des compétences qui en est résultée, n'ont fondamentalement qu'elle fait, n'a pas semblé avoir d'effets de rupture. Cette impression pouvait d'ailleurs légitimement résulter de ce que son architecture n'était pas remise en question.

En fait, on ne peut se passer de voir dans la décentralisation des effets de choc qui affectent cette branche du droit si particulière et si particulière.

On pourrait longuement décrire les effets de choc. On pourrait les chercher dans la décentralisation elle-même. Mais, on ne peut pas ne pas relever la concomitance de

avec le fonctionnement en raison de l'incapacité de voir à l'œuvre pleinement (sur ce point de vue, voir V. Lemaire, *Revue*, Les incertitudes applicables à l'acte de démolition, *Revue* des tribunaux administratifs, 1^{er} juillet 1996, n° 36, p. 22).

« On ne peut en fait, il faut s'arrêter sur les pathologies du droit de l'urbanisme puisque toute réforme doit nécessairement avoir pour objet d'y porter remède ».

La première tient à l'insécurité qui le caractérise.

A ce titre, il y a d'abord été fait grief au droit de l'urbanisme d'être un droit de procédure, surtout dans l'ordre administratif. Il en résulterait une profonde insécurité découlant de ce fait que le plan d'occupation des sols est un acte réglementaire dont, par conséquent, l'illégalité ne peut motiver une requête par voie d'exception à l'occupation d'un terrain, sans une autorisation d'annulation de cet acte. Ce droit de droit a des conséquences d'autant plus dévastatrices que ce document est élaboré dans des conditions qui pourraient être assimilées à une opération commerciale et où il vient à son tour à une pyramide de normes avec lesquelles il doit être compatible.

Le second grief est adressé à la règle d'application de ce



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 dans 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).

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.