

RDI

REVUE DE DROIT IMMOBILIER

24^e année - bimestrielle

N°4

JUILLET-AOÛT 2002

pages 285 - 354

DROIT - URBANISME - CONSTRUCTION

ARTICLES

- Projet d'intérêt général
et procédures foncières 285
- La révision d'urgence
des plans sociaux 296

CHRONIQUES

Environnement

- Construction et préjudice personnel résultant
de l'atteinte à l'environnement 307

Responsabilité des constructeurs

- Responsabilité in solidum : le recours
du solvens est de nature quasi-délictuelle 324

Urbanisme

- Le calcul des possibilités de construction

dans le cadre d'un permis de construire

- 10 par 1000 334

Ref: BT PP 160102700

REVUE DE DROIT IMMOBILIER

01.07.02 - Vol: 24 - No. 4

0180 9848

0180 9848

22304673

27.09.02

DAJIC

B.P. 744 REGHAIA
GG 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.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 Nicolaÿ, *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 Boubli, 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 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°)
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

sans délai, l'éditeur ne pouvant garantir
pendant plus de 6 mois le service des
numéros manquants.

ÉDITIONS DALLOZ

Société anonyme
au capital de 1 256 000 euros
Siège social :
31-35, rue Froidevaux - Paris 14°
RCS Paris 572 195 550
Code APE 227A
TVA FR 69 572 195 550

CPPAP n° 0207K81195
ISSN 0180-9849

ARTICLES 285

Urbanisme

La réforme de l'enquête publique
par Arnaud Claude 285

Déclaration de projet d'intérêt général et déclaration d'utilité publique
par Pierre Bon 287

La révision d'urgence des plans locaux d'urbanisme
par François Priet 296

CHRONIQUES 301

Assurance - construction

Limite de l'obligation de conseil de l'assureur 301

La déclaration de sinistre doit, pour produire effet, être précise 301

La prescription biennale de l'article L. 114-1 et l'assurance dommages-ouvrage 302

Un rappel et un revirement 303

Cause génératrice du dommage ou d'roc? droit commun ou droit spécifique? 303

Toujours le problème des activités non déclarées lors de la souscription du contrat 304

Secteur d'activité ou origine du sinistre attention aux risques de dérives 305

Absence d'ouvrages et absence d'ouvrage 306

Précision à propos des « cat-nat » 306

La franchise dans les assurances des sous-traitants 306

Environnement

Construction et préjudice personnel résultant de l'atteinte à l'environnement (2 espèces) 307

Prise en compte du dommage écologique 309

Soils pollués - Obligations pesant sur le vendeur non exploitant d'un site pollué 309

Les plans d'élimination des déchets mis en oeuvre par la France n'assurent pas une transposition suffisante des directives 311

Expropriation

L'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas à un recours dirigé contre une déclaration d'utilité publique emportant mise en conformité des plans d'occupation des sols 314

Le ministre chargé de l'agriculture n'a pas à contresigner un décret déclarant d'utilité publique des travaux alors même que des opérations de remembrement sont nécessaires 315

Le juge de l'expropriation est seul compétent pour fixer l'indemnité d'expropriation d'un bien dont l'expropriant a pris possession sans payer ou consigner l'indemnité 315

Un appel incident peut être interjeté même si l'intéressé a encouru la forclusion pour former un appel à titre principal 316

Un pourvoi formé contre une ordonnance d'expropriation est irrecevable si les recours administratifs formés à son encontre sont définitivement rejetés 317

Les juridictions d'expropriation ne peuvent se prononcer sur la validité des actes administratifs précédant la phase judiciaire de l'expropriation (3 espèces) 317

Les juridictions d'expropriation ne peuvent modifier le classement au plan d'occupation des sols (POS) d'une parcelle expropriée 318

Fiscalité de la construction

Détermination du fait générateur de la TVA due à raison de la vente d'immeubles en l'état futur d'achèvement ... 319

Responsabilité des constructeurs - droit privé

Ouvrages de génie civil : critère d'assurance 320

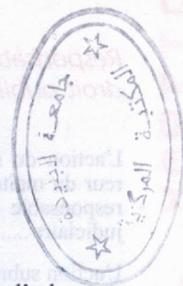
La mise en jeu de la garantie n'exige pas la recherche de la cause des dommages 322

Les désordres évolutifs : gravité requise dans le délai (2 espèces) 323

Le juge doit indiquer le fondement juridique de sa décision 323

La responsabilité du constructeur (art. 1792-1, 2°) 324

Responsabilité in solidum : le recours du solvens est de nature délictuelle 324



Responsabilité des constructeurs - droit public

L'action du sous-traitant contre l'assureur du maître de l'ouvrage ou du tiers responsable relève de la compétence judiciaire 326

L'action subrogatoire de l'assureur obéit au même régime que celle du subrogeant..... 327

La combinaison de la responsabilité contractuelle et de la responsabilité décennale des constructeurs..... 328

Urbanisme

La décision par laquelle la commission nationale du débat public refuse d'organiser un débat public est une décision susceptible de recours pour excès de pouvoir..... 330

La commission ne peut plus organiser de débat après la date limite fixée par le décret du 10 mai 1996 330

L'affectation à usage d'habitation est une question de fait..... 331

Un plan de prévention des risques d'inondation ne peut subordonner l'urbanisation d'une zone à la réalisation d'une étude hydraulique..... 332

Le classement en zone d'urbanisation future de 49,3 ha d'espaces naturels est incompatible avec l'objectif de constitution d'une « ceinture verte » retenu par le SDRIF..... 333

Le classement en espaces naturels d'une bande de 16 à 26 mètres le long de l'Orge n'est pas suffisant au regard de l'objectif de protection des vallées humides arrêté par le SDRIF..... 334

Le calcul des possibilités de construction d'un terrain doit prendre en compte la partie dudit terrain classé en espace boisé..... 334

Erreur manifeste d'appréciation à maintenir le classement d'un terrain en emplacement réservé, dès lors qu'aucun projet n'a été engagé pendant les quarante années qu'a duré le classement et que la destination envisagée par la commune paraît peu vraisemblable..... 335

Indivisibilité, en l'espèce, des dispositions illégales du plan d'aménagement et du programme d'équipement public d'une ZAC..... 336

La consultation visant à sélectionner un aménageur n'a pour objet ni la passation d'un marché public, ni l'attribution d'une délégation de service public..... 337

L'acquéreur évincé a intérêt à agir contre la décision de préemption alors même que la promesse de vente dont il bénéficiait serait devenue caduque..... 338

La notification de la préemption et sa transmission au représentant de l'Etat dans le délai imparti par l'article L. 213-2 sont une condition de la légalité de la décision de préemption 338

Une demande d'autorisation de lotir peut être refusés sur le fondement des dispositions d'ordre public du RNU, même dans une commune dotée d'un POS..... 339

La transformation d'un magasin de vente de motocyclettes en restaurant accessible aux automobilistes change la destination de la construction et est par suite soumise à permis de construire 340

L'énumération qui figure à l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme des pièces qui doivent être jointes au dossier de la demande de permis de construire est limitative 341

Un permis de construire qui reprend pour l'essentiel un précédent arrêté s'analyse comme un permis modificatif 342

Le Conseil d'Etat confirme son exigence concernant la preuve par témoignage de l'affichage du permis de construire 342

En assortissant la suspension d'une décision d'opposition à travaux d'une obligation pour le maire de laisser effectuer des travaux de protection du bâtiment concerné à titre conservatoire, le juge des référés ne prononce pas une injonction qui ferait obstacle à l'exécution ultérieure de la décision contestée. 343

L'article L. 480-13 ne s'applique pas lorsque la demande de démolition est fondée sur l'existence d'une servitude de passage..... 343

Sauf lorsque les constructions sont effectuées sans permis de construire ou en méconnaissance d'une décision juridictionnelle suspendant le permis, le maire ne peut ordonner l'interruption des travaux sans avoir, au préalable, mis l'intéressé à même de présenter ses observations..... 344

Est punissable la poursuite de travaux de construction nonobstant une décision de sursis à exécution du permis de construire 345

La liquidation de l'astreinte prononcée par le juge répressif doit être arrêtée à la date de l'achèvement des travaux de remise en état des lieux 345

INDICES - TARIFS ET TAUX 347

TABLES 350



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 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).

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^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

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.