

R D I

REVUE DE DROIT IMMOBILIER

24^e année - bimestrielle

N^o 5

SEPTEMBRE-OCTOBRE 2002

pages 355 - 440

DROIT - URBANISME - CONSTRUCTION

ARTICLES

La suspension du contrat
de prêt au profit de l'acquéreur
de l'immeuble à construire 355

CHRONIQUES

Financement de la construction
Vente à des particuliers des logements HLM 380

Marchés publics de travaux
Les contrats d'assurance relèvent toujours
de la compétence du juge judiciaire 394

Responsabilité des constructeurs
Les panneaux d'isolation d'un poulailler
industriel sont des EPERS 421

Le délai de prescription de l'action en non-
conformité court du jour de la livraison

DES MANUSCRITS À L'ÉDITION

DALLOZ

0180-9849
EDITIONS CHIHAB
ZI. LOT B5
B.P. 744 REGHAIA
CC. ALGER

22304673

29.11.02

جامعة السليمانية
المكتبة المركزية

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 Pöne,
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-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°)
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.

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 00090
Code APE 221A
TVA FR 69 572 195 550

CFPAP n° 0207K81195
ISSN 0180-9849

ARTICLES

Financement de la construction La suspension du contrat de prêt au profit de l'acquéreur de l'immeuble à construire par Jean-François Péricaud 355

CHRONIQUES

Assurance construction

Non-respect délibéré des règles d'urbanisme et faute intentionnelle..... 361
Les panneaux d'isolation préfabriqués sont des EPERS 362
Chirinian + Danger !..... 363

Environnement

Obligation de faire figurer des données environnementales dans le rapport annuel des sociétés cotées 367
Création de la conférence permanente habitat-construction-développement durable 368
Le non-respect d'un arrêté de remise en état est constitutif d'une faute au sens de l'article 1382 du code civil..... 369
Trouble du voisinage et séparation des autorités administratives et judiciaires .. 370
Identification du débiteur de l'obligation de remise en état du site d'exploitation d'une installation classée..... 371
Abus du droit d'usage de l'eau d'un cours d'eau non domanial..... 372
Nouvelle illustration de la difficile coexistence de l'agriculture et de l'industrie 373

Expropriation

Les décisions de la commission nationale du débat public relatives au déroulement du débat public ne font pas grief, contrairement à celles décidant ou refusant d'organiser un tel débat 375
Le juge de l'expropriation rend l'ordonnance d'expropriation sans débats contradictoires, sans modifier l'état parcellaire visé à la déclaration d'utilité publique et sans l'avis de la commission des opérations immobilières et de l'architecture aujourd'hui supprimée 375
Les expropriés peuvent à partir de l'arrêté de cessibilité mettre l'expropriant en demeure de notifier ses offres d'indemnisation 376

tuer ne peut être octroyé même si des recours administratifs sont encourus 377

Les juridictions d'expropriation ne peuvent modifier le classement au plan d'occupation des sols d'un terrain non constructible même si certains équipements de viabilité pourraient éventuellement modifier cette qualification 377

Financement de la construction

Adaptations réglementaires du prêt à la location sociale (PLS)..... 378
Adaptation du prêt à taux zéro (PTZ)... 379
Vente à des particuliers des logements HLM 380
S'agissant d'une promesse de vente conclue sous condition suspensive d'obtention d'un prêt (art. L. 312-16 c. consom.), les diligences contractuelles sont satisfaites par la production de quatre attestations de refus de prêt..... 381

Foncier de la construction

La servitude conférée au concessionnaire par la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie (EDF) ne peut faire obstacle au droit du propriétaire d'opérer des modifications de sa propriété conformes à son utilisation normale 383
Sauf convention contraire, l'accession opère de plein droit et n'est pas subordonnée à l'action du propriétaire du sol ou à celle du créancier poursuivant..... 384
Une assignation en bornage n'interrompt pas la prescription acquiescive..... 385
L'action en démolition d'une construction empiétant sur la propriété d'autrui n'est pas soumise à la prescription trentenaire 386
La question préjudicielle prévue par l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme en matière de sanctions civiles des règles d'urbanisme, lorsqu'une construction a été édifiée conformément à un permis de construire, est inapplicable en cas de violation de dispositions constructuelles, de servitudes de droit civil ou de troubles anormaux de voisinage..... 387

Habitat social

Financement des MOUS pour le renouvellement urbain..... 388
1% logement et renouvellement urbain. 388
Inventaire annuel des logements sociaux 389
Vente de logements sociaux..... 389
Logements financés en PCL..... 389
Acquisition d'immeubles et conventionnement 389

Marchés de travaux privés

Le maître de l'ouvrage qui fait le choix d'être son propre maître d'œuvre en supporte le risque..... 390

L'entrepreneur doit informer le maître de l'ouvrage sur le risque d'impropriété du sol 390

La victime ne peut réclamer la réparation d'un sinistre déjà indemnisé..... 391

Les travaux supplémentaires doivent donner lieu à une autorisation écrite du maître de l'ouvrage 391

Le bouleversement de l'économie du contrat évince les règles applicables au forfait 392

Marchés publics de travaux

Les contrats d'assurance relèvent toujours de la compétence du juge judiciaire 394

La règle fixée à l'article 2 de la loi du 11 décembre 2001 a un large champ d'application 395

La réforme permanente des marchés publics 397

Une concession de service public n'est pas soumise en l'état actuel du droit à la directive services 397

La résurrection du marché d'entreprise de travaux publics ? 398

L'achat d'œuvres d'art par les collectivités locales 399

L'action en responsabilité consécutive à une procédure illégale de passation 400

Le référé permet d'obtenir communication de documents relatifs à un marché public 401

Contrat inabouti, acte détachable et responsabilité administrative 402

La restauration sociale des fonctionnaires est-elle soumise au code des marchés publics ? 402

Des précisions sur le délai maximum de paiement 404

Ordre de service et travaux supplémentaires 405

Le juge des référés peut-il ordonner une expertise afin d'évaluer les travaux supplémentaires effectués par un sous-traitant ? 406

Le référé-suspension peut-il être employé en cas de résiliation d'un marché public ? 407

De nouvelles contraintes de sécurité imposées à l'entrepreneur peuvent s'analyser comme des sujétions imprévues 408

Le droit communautaire exige l'ouverture de recours efficaces devant le juge national 408

Pénal de la construction et de l'urbanisme

Application du droit commun : loi n° 2002-1062 du 6 août 2002 portant amnistie 410

Éléments constitutifs du délit de défaut de permis de construire - Sursis à exécution du permis 410

Régime de la démolition et de la mise en conformité sollicitées à l'occasion de l'action civile 410

Régime de démolition dans le cadre de l'action publique 411

Promotion immobilière et sociétés de construction

Le banquier prêteur est libéré de tout contrôle de qualification du contrat (art. L. 231-10 CCH) 412

Le garant de livraison est responsable des dommages résultant de sa faute 414

Le garant de livraison doit mettre en demeure le constructeur qui ne s'exécute pas. Sa négligence constitue une faute personnelle qui engage sa responsabilité 415

La déclaration réglementaire d'ouverture du chantier effectuée par l'entrepreneur (art. R 421-40 du code de l'urbanisme) fait courir la garantie de livraison 415

Responsabilité des constructeurs

La mise en place d'une isolation thermique de façade n'est pas la construction d'un ouvrage 416

Biennale ou décennale pour une fosse septique ? 417

Syndicat de copropriété : l'autorisation doit viser tous les désordres 418

Syndicat de copropriété : l'irrégularité de l'autorisation n'a d'effet qu'à l'égard de celui qui l'invoque 418

L'action en justice interrompt la prescription, quel que soit son fondement... 419

Une transaction ne vaut reconnaissance de responsabilité que pour les désordres existants 420

Les panneaux d'isolation d'un poulailler industriel sont des EPERS 421

Les tuyaux convenant à des usages polyvalents ne sont pas des EPERS 422

Le bref délai de l'article 1648 court du jour de la découverte du vice 423

Le délai de prescription de l'action en non-conformité court du jour de la livraison des matériaux à l'entrepreneur 424

Urbanisme

Les actes par lesquels la commission organise un débat public ne sont pas susceptibles de recours pour excès de pouvoir 426

Les dispositions des plans de prévention des risques naturels prévisibles sont des dispositions d'urbanisme au sens de l'article L. 600-2 du code de l'urbanisme 427

Les travaux sur un immeuble existant en zone NC doivent respecter la vocation de la zone 429

En l'absence d'indications contraires, la référence faite par un POS à la largeur de la voie publique doit s'entendre comme comprenant non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation automobile mais également la partie de l'emprise réservée à la circulation des piétons 429

La concertation prévue par l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme doit se dérouler avant que le projet de création de ZAC ne soit arrêté dans sa nature et ses options essentielles et que ne soient pris les actes conduisant à la réalisation effective de l'opération 430

Appréciation souveraine des juges du fond sur le caractère suffisamment motivé de l'avis du commissaire enquêteur 431

Des travaux de faible importance n'empêchent pas la péremption du permis de construire 431

La condition d'urgence n'est pas remplie lorsque la construction est, à la date du jugement, pour l'essentiel terminée 432

La notification d'un jugement du mandataire à un requérant ne fait pas courir le délai d'appel à l'égard de la partie qu'il représente 433

Une demande de sursis à exécution accompagnant un pourvoi en cassation n'est pas soumise à l'obligation de notification prévue à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme 434

La commune partie civile n'a pas à démontrer un préjudice personnel et direct 435

INDICES - TARIFS ET TAUX 436

TABLES 439

