

# RDI

REVUE DE DROIT IMMOBILIER

28<sup>e</sup> année - bimestrielle

N°1

JANVIER - FEVRIER 2006

pages 1 - 70

DROIT-URBANISME - CONSTRUCTION

## ARTICLES

**Profession d'architecte  
sous ordonnance** 1

**Pratique de la VEFA  
dans le secteur libre** 15

**Nouveau régime des autorisations  
d'utilisation du sol** 23

## CHRONIQUES

**Assurance construction**  
**Réparation des désordres insuffisamment  
indemnisés** 32

**Environnement**  
**Droit à l'information et préservation  
de l'esthétique de l'immeuble** 42

**Responsabilité des constructeurs**  
**droit privé**  
**Isolation phonique et devoir d'information  
du constructeur** 56

**droit public**  
**Garantie de parfait achèvement comme modalité  
de la responsabilité contractuelle** 62



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

#### RÉDACTION

**Directeur:** Philippe Malinvaud  
*Professeur émérite de l'Université de Paris II*

#### Rubriques

François de Béchillon-Boraud,  
Jean-Louis Bergel, Jean-Michel Berly,  
Bernard Boubli, Michel Brisac,  
Jean-Philippe Brouant, Maurice Carraz,  
Michel Degoffe, Jean-David Dreyfus,  
Christian Feucher, Laurent Fonbaustier,  
Elodie Gavin-Millan-Oosterlynck,  
Marie-Hélène Gozzi,  
Henri Heugas-Darraspen,  
Yves Jegouzo, Emmanuel Kornprobst,  
Gilbert Leguay, Bertrand Lordonnois,  
François Magnin, Philippe Malinvaud,  
Laurence Marion, Franck Moderne, Claude  
Morel, Hélène Pauliat, André Pöne,  
Hugues Périnet-Marquet, Gervan Quigna,  
Aurélien Robineau-Israël,  
Gabriel Roujou de Boubée,  
Corinne Saint-Alary-Houin, Jean Schmidt,  
Marc Segonds, Pierre Soler-Couteaux,  
Jean-Luc Tixier, Daniel Tomasin,  
François Guy Trébulle

#### ÉDITION

Philippe Weiss, *Directeur éditorial*  
Marie-Eve Charbonnier, *Éditeur*  
Arlette Courvasier, *Éditeur*  
Marie-Anne Sebbat,  
*Secrétaire de Rédaction*

#### 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 (2006: 6 n°)  
France et Dom: 155 €  
Étranger: 171 €

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°  
RCS Paris 572 195 550  
Siret 572 195 550 00098  
Code APE 221A  
TVA FR 69 572 195 550

CPPAP n° 0207K81195  
ISSN 0180-9849

## ARTICLES

### Professionnels de la construction et de l'immobilier

La profession d'architecte sous  
ordonnance  
**par Michel Huet**..... 1

### Promotion immobilière et sociétés de construction

Pratique de la vente en l'état futur  
d'achèvement dans le secteur libre  
**par Guillaume Daudré**..... 15

### Urbanisme

Le nouveau régime des autorisations  
d'utilisation du sol: lisibilité, sécurité,  
conformité  
**par Pierre Soler-Couteaux**..... 23

## CHRONIQUES

### Assurance construction

Prescription biennale assurance. Une  
certaine lecture de l'article R. 112-1,  
alinéa 2. Une interruption n'est pas une  
suspension..... 31

En en cas de réparation inefficace,  
l'assureur dommages-ouvrage est tenu  
de compléter son indemnisation..... 32

La sanction civile de la non justification  
d'assurance de RC décennale à  
l'ouverture du chantier..... 33

La DROC comme critère d'application  
dans le temps des polices RC décennale  
: l'exception qui confirme la règle... ?... 35

Le « trou légal » de l'ordonnance  
relative à l'exercice et à l'organisation  
de la profession d'architecte..... 36

Un détournement de fonds légalisé ! .... 37

Assurance construction: vers une vraie  
réforme ? ..... 38

Qualification de la garantie  
effondrement en cours de chantier et  
définition de l'activité exercée..... 39

La faute intentionnelle doit être  
caractérisée par une volonté de créer le  
dommage..... 40

La notion de dommages accidentels ..... 40

### Environnement

La délicate articulation du droit à  
l'information et de la préservation de  
l'esthétique de l'immeuble..... 42

Indépendance de l'action en réparation  
des troubles de voisinage en matière de  
vues..... 43

Appréciation du caractère anormal de la  
suppression de jours de souffrance ..... 45

### Expropriation

Pas d'entrée en vigueur du nouvel  
article L. 11-2 du code de  
l'expropriation pour cause d'utilité  
publique avant le 11 février 2004 ..... 46

### Pénal de la construction et de l'urbanisme

Incidences de l'ordonnance n° 2005-  
1527 du 8 décembre 2005 relative au  
permis de construire et aux  
autorisations d'urbanisme..... 47

Réglementation et seuil de pollution..... 48

### Professionnels de la construction et de l'immobilier

Incidence de la « loi de sauvegarde des  
entreprises » sur le droit immobilier..... 49

Application du mécanisme de garantie  
des cautions de l'article L. 313-50 du  
code monétaire et financier en matière  
immobilière..... 50

### Responsabilité des constructeurs - droit privé

Le caractère apparent ou caché  
s'apprécie par rapport au maître de  
l'ouvrage, non du syndicat des  
copropriétaires ou des acquéreurs de  
l'ouvrage..... 52

Application du principe de la réparation  
intégrale..... 53

L'action en responsabilité contractuelle  
de droit commun des constructeurs pour  
faute prouvée se prescrit par dix ans à  
compter de la réception..... 53

Le défaut d'assurance des constructeurs  
est une faute civile engageant leur  
responsabilité à l'égard du maître de  
l'ouvrage..... 54

Avant réception, l'entrepreneur est tenu  
d'une obligation de résultat..... 55

Le constructeur doit informer le maître  
de l'ouvrage de l'insuffisance des  
normes en matière d'isolation phonique  
pour la construction envisagée..... 56

La faute du maître de l'ouvrage  
n'exonère totalement le constructeur  
que si elle est la cause unique du  
dommage..... 57

### Responsabilité des constructeurs - droit public

Le fait que des travaux publics aient été  
effectués en partie pour le compte de  
personnes privées ne modifie pas les  
règles de compétence juridictionnelle... 58

Il appartient au juge saisi de qualifier la  
nature de l'action en responsabilité  
formée par le maître de l'ouvrage..... 59

La réception sans réserve interdit en  
principe au maître de l'ouvrage de se  
réclamer de la responsabilité  
contractuelle des constructeurs..... 59



Sur la réception de l'ouvrage comme ligne divisoire des responsabilités contractuelles et post-contractuelles.....	60
Les effets de la réception sur les droits et obligations nés antérieurement.....	61

La garantie de parfait achèvement comme modalité de la responsabilité contractuelle des constructeurs.....	62
--	----

INDICES - TARIFS ET TAUX	66
--------------------------	----

TABLES	69
--------	----

*Ce numéro contient un encart broché « RDI/ AJDI »*

**Schmidt periodicals GmbH  
Dettendorf - D-83075 Feilnbach - Allemagne**

Tous les volumes des Revues antérieures à 1999  
sont réimprimés par Schmidt Periodicals GmbH

E-mail : [schmidt@periodicals.com](mailto:schmidt@periodicals.com)



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).

**ÉDITIONS 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.