

RDI

REVUE DE DROIT IMMOBILIER

29^e année - bimestrielle

N°1

JANVIER - FEVRIER 2007

pages 1 - 102

DROIT - URBANISME - CONSTRUCTION

COLLOQUE

Les nouvelles règles de la rénovation immobilière

1

CHRONIQUES

Assurance construction

Plafonds de garantie et responsabilité civile décennale : une fausse réponse pour de vrais problèmes...

66

Habitat social

Réalisation des aires d'accueil des gens du voyage

80

Pénal de la construction et de l'urbanisme

L'usurpation des propriétés immobilières

85

Promotion immobilière et sociétés de construction

Conséquence du défaut de contenance dans une vente du secteur protégé

87

Responsabilité des constructeurs - droit privé

Prescription de l'action en responsabilité contractuelle de droit commun pour défaut de conformité

93

Les nouvelles règles de la rénovation immobilière

Le nouveau cadre administratif et fiscal

Le nouveau champ des autorisations ou déclarations d'urbanisme en matière de rénovation

par Pierre Soler-Couteaux 1

Le cadre administratif de la rénovation urbaine

par Bernard Lamorlette 7

Réforme de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation.

De l'affectation à l'usage

par Patrick Wallut 9

Les nouvelles règles fiscales applicables à la rénovation immobilière

par Jean Schmidt 13

Les nouvelles règles de droit privé

Le nouveau contrat : la vente d'immeuble à rénover

par Blandine Mallet-Bricout 17

Vente d'immeuble à rénover et vente d'immeuble à construire

par Brice Golfier 31

Les nouvelles règles de responsabilité du rénovateur

par Philippe Malinvaud 39

Les nouvelles règles d'assurance du rénovateur

par Gilbert Leguay 47

Les nouvelles règles d'assurance en matière de travaux de rénovation

par Pascal Dessuet 51

Les nouvelles règles de la rénovation immobilière

Conclusion
par Hugues Périnet-Marquet 59

CHRONIQUES

Assurance construction

Prescription biennale 61

Quai Branly - Une décision ponctuelle du BCT conforme à la volonté pragmatique du législateur de 1978 adoptée en décembre 2006 remise en cause en février 2007 63

La légalisation des plafonds de garantie en police responsabilité civile décennale : une fausse réponse pour de vrais problèmes 66

Dernière minute - assurance construction - vers une vraie réforme ? 75

Expropriation

Excède la compétence de la juridiction administrative le tribunal administratif, saisi d'une question préjudicielle, qui tranche la question de savoir si les terrains, dont la rétrocession est demandée par les anciens propriétaires, ont reçu une destination conforme à celle prévue dans l'arrêté de déclaration 76

Défaut d'utilité publique d'une expropriation destinée à bénéficier à une entreprise privée, dont les perspectives de développement paraissent fragiles 77

Habitat social

Quota de 20% de logements sociaux : calcul du nombre de résidences principales 78

Localisation des logements sociaux 79

Réalisation des aires d'accueil des gens du voyage 80

Exonération fiscale en raison des activités poursuivies 82

Notion de charges récupérables 83

Statut du directeur d'un OPAC 83

Accidents subis par les usagers 84

Pénal de la construction et de l'urbanisme

La publicité des débats relatifs à l'astreinte 85

L'usurpation des propriétés immobilières 85



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 Degoffé, Jean-David Dreyfus,
Christian Feucher, Laurent Fonbaustier,
Elodie Gavin-Millan-Oosterlyncq,
Marie-Hélène Gozzi, Luc Grynbaum
Henri Heugas-Darraspen,
Claude Jacquet, Yves Jegouzo,
Emmanuel Kornprobst, Gilbert Leguay,
Bertrand Lordonnois, François Magnin,
Philippe Malinvaud, Laurence Marion,
Franck Moderne, Claude Morel,
Hélène Pauliat, André Pönc, Philippe
Pelletier, Hugues Périnet-Marquet, Gurvan
Quigna, Aurélie Robineau-Israël,
Gabriel Roujou de Boubée,
Corinne Saint-Alary-Houin, Jean Schmidt,
Marc Segonds, Pierre Soler-Couteaux,
Philippe Terneyre, Jean-Luc Tixier,
Daniel Tomasin, Olivier Tournafond,
François Guy Trébulle

ÉDITION

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

ABONNEMENTS

Relations clients : Marie-Hélène Tylman
Abonnements : 80, avenue de la Marne -
92541 Montrouge Cedex
Tél. : 0 820 800 017, fax 01 41 48 47 92

Abonnement annuel partant du premier
numéro de l'année (2007 : 6 n^{os})
France et Dom : 165 €
Étranger : 181 €

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

Filiale des éditions Lefebvre-Sarrut

CPPAP n° 0207K81195
ISSN 0180-9849

Promotion immobilière et sociétés de construction

Dans les ventes du secteur protégé le déficit de contenance relève des articles 1619 et s. c. civ. et la restitution d'une partie du prix intervenue en application de ces textes ne constitue pas en soi un préjudice indemnisable dont le vendeur pourrait demander garantie à l'architecte qui a dirigé les travaux 87

La garantie décennale peut être mise en oeuvre quand bien même les normes légales et réglementaires auraient été respectées..... 89

Responsabilité des constructeurs - droit privé

Les travaux confortatifs d'un ouvrage sont eux-mêmes un ouvrage..... 90

Syndicat de copropriété : assouplissement confirmé des conditions d'habilitation..... 91

L'action en responsabilité contractuelle de droit commun pour défaut de conformité se prescrit par dix ans à compter de la réception..... 93

Le béton peut-être un produit défectueux pour un castor..... 94

INDICES - TARIFS
ET TAUX 99

TABLES 101

Ce numéro contient un encart broché « RDI/AJDI »

Schmidt periodicals GmbH

Dettendorf - D-83075 Feilnbach - Allemagne

Tous les volumes des Revues antérieures à 2000 sont réimprimés par Schmidt Periodicals GmbH

E-mail : 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^{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).

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^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.