

RDI

REVUE DE DROIT IMMOBILIER

27^e année - bimestrielle

N^o2

MARS - AVRIL 2005

pages 75 - 160

DROIT-URBANISME - CONSTRUCTION

ARTICLE

**La fragilité de l'obligation d'assurance
de responsabilité décennale
s'imposant au constructeur étranger
édifiant sur le sol français**

75

CHRONIQUES

Assurance construction

**Loi Chatel, obligation d'information
avant tacite reconduction**

87

Environnement

**A propos de quelques développements récents
des droits environnementaux de l'homme**

98

Financement de la construction

Refondation du prêt à taux zéro (PTZ)

110

Urbanisme

**Une convention d'aménagement
est un contrat sui generis soumis aux règles
fondamentales du traité de l'Union**

150

DAJLOZ

SOMMAIRE

ARTICLE

Assurance construction

La fragilité de l'obligation d'assurance de responsabilité décennale s'imposant au constructeur étranger édifiant sur le sol français
 par **Juliette Sénéchal**..... 75

Le juge exerce un contrôle normal sur la durée retenue pour proroger les effets de la décision déclarant certains travaux d'utilité publique 110

Financement de la construction

Refondation du prêt à taux zéro (PTZ). 110
 Obligation de délivrer un logement décent s'agissant d'un logement de la loi de 1948. Exigence pour le bail en cours..... 113

Marchés publics de travaux

« Rectification » du code des marchés publics..... 115
 Deux lois retouchent le code des marchés..... 117
 Pondération des critères de choix des offres : obligation ou faculté ? 117
 Le régime des marchés des sociétés d'économie mixte concessionnaire d'autoroute..... 117
 Obligations minimales de publicité et de transparence et conventions d'aménagement 119
 Accords de collaboration inter administratifs et « in house » : précisions de la CJCE..... 123

Pénal de la construction et de l'urbanisme

Constatation des infractions..... 124
 Obstacle au droit de visite 124
 Sanctions répressives : publication du jugement de condamnation 124
 Mesure de restitution : la démolition 125

Professionnels de la construction et de l'immobilier

Une note de synthèse claire aurait évité une demande de correction d'erreur matérielle qui l'est moins 125
 Un prolongement intéressant de la loi du 11 février 2004 : la Cour demande que le sapiteur soit choisi sur la liste 126
 Même si les documents contractuels des marchés ne le prévoient pas, la mission de l'expert s'étend utilement à l'examen des ouvrages existants dont l'état, à défaut qu'ils soient repris, peut être à l'origine de dégradations des constructions objet de ces marchés 127

Responsabilité des constructeurs - droit privé

La réalisation et le montage de moteurs et de transformateurs démontables ne sont pas assimilables à des travaux de construction d'un ouvrage 128
 Le caractère apparent ou caché relève du pouvoir souverain des juges du fond 129
 L'impropriété à la destination peut résulter du non-respect des règles d'urbanisme 130

CHRONIQUES

Assurance construction

Loi Chatel : obligation d'information avant tacite reconduction 87
 L'exercice de l'action directe n'entre pas dans le champ d'application de la prescription biennale du code des assurances mais l'interruption de la prescription de l'action en responsabilité dirigée contre l'assuré est sans effet sur l'action directe dirigée contre l'assureur 89
 La responsabilité civile du notaire quant aux stipulations impératives au sujet de la souscription ou non d'une police dommages-ouvrage devant figurer dans les actes : le notaire est-il assimilé à un constructeur ? 91

Responsabilité et assurance en marchés publics..... 92
 Assurance obligatoire de dommages..... 92
 Police dommages-ouvrage : la qualité pour déclarer..... 93
 Date de souscription des assurances obligatoires de responsabilité décennale 94

Acceptation des risques et déchéance de garantie 95
 La charge des risques en cours de construction 96
 Attention aux conditions générales « bateau » 97

Environnement

A propos de quelques développements récents des droits environnementaux de l'homme..... 98
 L'effectivité du contrôle de la CJCE sur les mesures prises par les Etats membres pour assurer la valorisation ou l'élimination des déchets 102
 Précisions sur l'obligation d'information pesant sur le vendeur d'un ancien site industriel 104

Expropriation

Les conséquences d'une opération de préemption déclarée illégale 107
 Un mémoire tardif ne peut être écarté sans débats contradictoires justifiant cette décision 108
 Réduire de moitié la rémunération des commissaires enquêteurs fonctionnaires méconnaît le principe d'égalité... 109

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, Marc Bruschi,
 Maurice Carraz, Michel Degoffe,
 Francis Donnat, 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,
 Franck Moderne, Claude Morel,
 Hélène Pauliat, André Pöne,
 Hugues Périnet-Marquet, Gervan Quigna,
 Aurélie Robineau-Israël,
 Gabriel Roujou de Boubée,
 Corinne Saint-Alary-Houin, Jean Schmidt,
 Marc Segonds, Pierre Soler-Couteaux,
 Jean-Luc Tixier, Daniel Tomasini,
 François Guy Trébulle

ÉDITION

Philippe Weiss, *Directeur éditorial*
 Marie-Ève Charbonnier, *Éditeur*
 Arlette Courvasier, *Éditeur*
 Véronique Duvivier-Thill,
 Dominique Vatan-Halna,
 Assistantes 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 (2005 : 6 n°)
 France et Dom : 150 €
 Étranger : 166 €

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° 0207K81195
 ISSN 0180-9849

éro

ent

l.

73502

oz.fr

54 69

Les plafonds sont-ils des éléments d'équipement dissociables ?	131
Le locataire n'a pas qualité pour agir sur le fondement de l'article 1792	131
L'acceptation délibérée des risques est une cause d'exonération distincte de l'immixtion fautive d'un maître d'ouvrage notoirement compétent	132
Il incombe à celui qui invoque le bénéfice de la prescription d'en rapporter la preuve	133
Application du principe de la réparation intégrale	134
Urbanisme	
Le champ d'application de la servitude d'inconstructibilité frappant les entrées de ville	134
Précisions sur l'interprétation d'une règle de densité	136

La précision du document graphique d'un plan de masse doit être adaptée à la finalité de ce document	137
La légalité d'une autorisation d'exploitation d'une installation classée doit être appréciée au regard des dispositions du document local d'urbanisme applicable au terrain d'assiette de ladite installation	139
Pas d'urgence, en l'espèce, à suspendre un PLU	140
Les servitudes résultant de l'identification d'un risque naturel ne donnent pas lieu à indemnisation	141
Le transfert d'un permis de construire requiert l'accord de son titulaire	143
L'affichage du permis de construire sur un panneau apposé sur le bâtiment de la poste est régulier	144
La circonstance qu'une autorisation a été obtenue par fraude ou manœuvre ne suffit pas à caractériser l'urgence	145

La précision du projet justifiant la préemption s'apprécie au jour où elle s'exerce	146
Le Conseil d'Etat précise les conditions de la rétrocession d'un bien illégalement préempté	147
Urgence à suspendre une décision de préemption nonobstant la renonciation du vendeur à la vente	148
Une convention d'aménagement est un contrat <i>sui generis</i> soumis aux règles fondamentales du traité de l'Union	150

**INDICES - TARIFS
ET TAUX 155**

TABLES 159

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



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.