

# RDI

DROIT - URBANISME - CONSTRUCTION

ARTICLES

- Développement durable  
et construction** 71
- L'objet de l'assurance  
dommages ouvrage** 83
- Espoirs et imperfections  
des marchés de définition** 89

CHRONIQUES

- Financement de la construction**  
**Responsabilité du prêteur envers l'emprunteur** 123
- Foncier de la construction**  
**Les habitants d'un hameau ne peuvent être  
privés de l'eau qui leur est nécessaire** 126
- Responsabilité des constructeurs -  
droit privé**  
**A propos de la notion d'EPERS** 137
- Urbanisme**  
**Location avec promesse d'achat  
et droit de préemption** 154



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 Pône,  
Hugues Périnet-Marquet, Gurvan 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 Sebban,  
*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

### Environnement

Développement durable et construction  
**par François Guy Trébulle**..... 71

### Assurance

L'objet de l'assurance dommages  
ouvrage  
**par Michel Zavaro**..... 83

### Marchés publics de travaux

Espoirs et imperfections des marchés de  
définition  
**par Taha Bangui**..... 89

## CHRONIQUES

### Assurance construction

La tempête suit l'incendie : revirement  
de jurisprudence ..... 103

En matière de police dommages-  
ouvrage, nullité des prises de position  
sur les garanties concomitantes à l'envoi  
du rapport d'expertise préliminaire : les  
assurés disposent de deux années pour  
agir..... 105

Les exclusions de garanties posées par  
les clauses types en matière d'assurance  
construction sont-elles conformes aux  
exigences posées par l'article L. 113-1  
du code des assurances ?..... 107

La fin des dommages évolutifs ?..... 108

Responsabilité solidaire d'un fabricant  
de fenêtres et de l'entreprise de pose ; la  
modification, contrairement aux  
ajustements, affecte la structure même  
des produits..... 109

Défaut de souscription des assurances  
obligatoires : responsabilité des  
mandataires sociaux et des notaires ..... 110

Le recadrage des garanties légales en  
matière de travaux sur existants ..... 110

### Environnement

Ne commet pas d'erreur manifeste  
d'appréciation le Préfet qui accorde un  
permis de construire des éoliennes dont  
la hauteur modifiera l'aspect de certains  
paysages de très grande qualité mais  
dont le nombre et la disposition, eu  
égard à la topographie des lieux, en  
atténuent la perception ..... 112

### Expropriation

Après une ordonnance d'expropriation  
le propriétaire peut percevoir de son  
locataire une indemnité d'occupation  
jusqu'à son départ effectif..... 117

Les anciens propriétaires expropriés ne  
peuvent demander la rétrocession de  
leur bien cinq ans après l'ordonnance  
d'expropriation si les travaux visés par  
la déclaration d'utilité publique ont été  
sérieusement commencés ..... 119

Les conclusions du commissaire du  
Gouvernement peuvent entraîner  
l'annulation de la procédure si celui-ci a  
profité d'éléments d'information non  
accessibles aux expropriés lui conférant  
ainsi le rôle de partie au procès ..... 120

En vue de la fixation des indemnités  
une contestation sérieuse sur le fond du  
droit ne peut être soulevée devant les  
juridictions d'expropriation si le juge du  
droit commun est saisi..... 121

### Financement de la construction

Plafonds de ressources pour 2006 des  
bénéficiaires des logements locatifs  
sociaux ..... 122

L'établissement de crédit prêteur a une  
responsabilité spécifique à l'égard de  
l'emprunteur profane, plus étendue qu'à  
l'égard de l'emprunteur averti..... 123

Nouveaux plafonds de ressources des  
bénéficiaires des avances remboursables  
sans intérêt pour l'acquisition ou la  
construction de logements en accession  
à la propriété (PTZ)..... 123

### Foncier de la construction

Les habitants d'un hameau ne peuvent  
être privés de l'eau qui leur est  
nécessaire..... 126

Les servitudes du fait de l'homme ne  
sont opposables aux acquéreurs d'un  
fonds que si elles sont mentionnées  
dans leur titre de propriété ou si elles  
font l'objet d'une publication..... 128

La « modernisation » d'une servitude  
ancienne en fonction des conditions  
actuelles de vie ne peut conduire à  
établir une servitude différente de celle  
que les parties ont voulu constituer à  
l'origine ..... 129

Une convention n'ayant pour objet que  
de permettre un passage pour cause  
d'enclave et de fixer les modalités de  
l'assiette de ce passage ne modifie pas  
le fondement légal de la servitude, si  
bien que la disparition de l'enclave  
entraîne l'extinction de la servitude par  
application de l'article 685-1 du code  
civil. Le propriétaire du fonds peut alors  
exiger la suppression des ouvrages  
installés en vertu de cette servitude ..... 131

### Responsabilité des constructeurs - droit privé

Il ne suffit pas d'affirmer, encore faut-  
il motiver ..... 132

De la distinction entre les désordres  
évolutifs et les désordres nouveaux..... 133

Les éléments d'équipement dissociables  
installés sur des existants ne relèvent  
pas des articles 1792 et s., mais de la  
responsabilité de droit commun ..... 134

Les désordres faisant l'objet de réserves  
relèvent de la responsabilité de droit  
commun ..... 136

Les travaux de peinture à l'occasion d'un ravalement relèvent de la responsabilité de droit commun ..... 136

La violation délibérée et consciente de ses obligations par le constructeur est une faute dolosive..... 137

Tiens, voilà un EPERS ! Voire ! ..... 137

### Responsabilité des constructeurs - droit public

Sur le caractère contradictoire de l'expertise ..... 139

La responsabilité des constructeurs en cas de fraude ou de dol ..... 140

Sur la responsabilité du fabricant dans le contexte de la garantie décennale ..... 141

Les vices de conception comme source de responsabilité décennale ..... 143

Sur les causes d'interruption du délai décennal ..... 145

Les recours en garantie entre constructeurs..... 146

### Urbanisme

Un POS peut régir des situations réglementées par le code civil..... 147

Un certificat d'urbanisme négatif peut être délivré sur un terrain situé dans les parties actuellement urbanisées d'une commune en raison de sa localisation .. 149

Une construction entreprise sur le fondement d'un permis de construire devenu caduc peut être poursuivie sous le régime de la déclaration de travaux .. 150

Le vendeur d'un immeuble à construire peut se fonder sur un mandat général pour demander un permis modificatif. Les travaux modifiant l'aspect extérieur d'un immeuble en copropriété doivent être autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires..... 151

Un président d'association peut agir en référé sans y être habilité ..... 153

Légalité du recours à la préemption d'un bien destiné à être donné à bail avec promesse d'achat à une société pour lui permettre de développer son activité ..... 154

Le Conseil d'Etat, plus libéral que la Cour, sur les conditions d'indemnisation du préjudice résultant de l'illégalité d'une ZAC..... 156

**INDICES - TARIFS  
ET TAUX 159**

**TABLES 163**

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

### Schmidt periodicals GmbH

Dettendorf - D-83075 Feinbach - 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<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.