

RDI

SOMMAIRE

URBANISME - CONSTRUCTION

N° 3 - Mars 2009

31-35, rue Froidevaux,
75685 Paris Cedex 14
Tél. Rédaction : 01 40 64 53 49
Fax : 01 40 64 54 66
e-mail : s.prevost@dalloz.fr

PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL,
DIRECTEUR DE LA PUBLICATION
Charles Vallée

RÉDACTION

Directeur : Philippe Malinvaud,
*Professeur émérite de l'Université
Panthéon-Assas (Paris II)*

Secrétaire générale : Rozen Noguellou
*Professeur de droit public à l'Université
de Nantes*

Rédacteur : Antoine Vincent

Rubriques

Jean-Louis Bergel, Bernard Boubli,
Stéphane Braconnier, Jean-Christophe
Chaput, Laurent Fonbaustier, Norbert
Foulquier, Elodie Gavin-Millan-
Oosterlynck, Henri Heugas-Darraspen,
René Hostiou, Yves Jégouzo, Emmanuel
Kornprobst, Gilbert Leguay, François
Magnin, Philippe Malinvaud, Franck
Moderne, Claude Morel, Catherine
Movschin, Rozen Noguellou, David
Noguero, Hugues Périnet-Marquet, Lucien
Rapp, Gabriel Roujou de Boubée, Corinne
Saint-Alary-Houin, Jean Schmidt, Pierre
Soler-Couteaux, Franck Steinmetz, Daniel
Tomasin, Olivier Tournafond, Laetitia
Tranchant, François-Guy Trebulle,
Françoise Zitouni

ÉDITION

Philippe Weiss, *Directeur éditorial*
Sébastien Prévost, *Secrétaire d'édition*

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
(2009 : 11 n°)
France et Dom : 195 €
Étranger : 215 €

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

Filiale des éditions Lefebvre-Sarrut

CPPAP n° 0212 T 81195
ISSN 0180-9849

Imprimé en France par JOUVE
11 bd Sébastopol - Paris 1^{er}
Dépôt légal : Mars 2009

TRIBUNE

ACTUALITÉS

ARTICLES

Urbanisme

Aménagement commercial :
les suites réglementaires
de la « réforme LME »

par **Alexandre Graboy-Grobescio** 144

Responsabilité et assurance des constructeurs

La prescription en droit de la construction
après la loi du 17 juin 2008

par **Armelle Bouty** 150

CHRONIQUES

Environnement et construction

Évolutions du droit communautaire des
déchets intéressant le secteur de la
construction 156

Responsabilité liée à l'exhaussement
résultant de dépôts non-autorisés de
déchets de démolition 161

Expropriation en vue de la construction

Les conditions requises pour interjeter
appel 163

La déchéance de la procédure en appel .. 163

L'équilibre des droits des parties dans la
procédure du contradictoire 164

L'évaluation des biens expropriés 165

Les conditions de l'effet relatif des
contrats 166

Les obstacles à la procédure de rétroces-
sion 166

Article L. 13-17 du code de l'expropria-
tion : le contentieux de l'estimation du
service des domaines ne relève pas des
juridictions administratives 167

Foncier de la construction

La victime du trouble anormal de voisi-
nage est celle qui subit le dommage 169

Habitat social

Parution du décret relatif aux statuts des
sociétés civiles immobilières d'accession

progressive à la propriété (SCIAPP) 171

Le Conseil de l'Europe condamne la
politique du logement de la France 172

Calcul du prélèvement dû pour non-res-
pect du seuil de 20 % de logements
sociaux 173

L'électrosensibilité n'ouvre pas droit au
relogement 175

Marchés publics de travaux

Contrat de partenariat et urgence 176

Pénal de la construction et de l'urbanisme

La détermination du pénement respon-
sable des délits en matière de permis de
construire 178

Promotion immobilière

Le garant de livraison n'a pas de recours
subrogatoire contre le constructeur de
maison individuelle garanti 179

Vente d'immeuble à rénover : actualité et
bibliographie 182

Une réhabilitation lourde n'est pas une
vente d'immeuble à construire si les tra-
vaux sont réalisés par un tiers 182

Vices apparents : dol du vendeur d'im-
meuble à construire et point de départ du
délai de garantie 183

Toujours la question de l'achèvement
libératoire pour le garant financier 185

TABLES

Table alphabétique

137

140

144

156

Responsabilité et assurance des constructeurs

- La présomption de l'article 1792 tombe en l'absence d'imputabilité..... 186
- Non-paiement de la prime, rupture du contrat et procédure à suivre 187
- Déclaration de l'aggravation du risque en cours de contrat et influence de l'opinion de l'assureur au regard du questionnaire. 188
- Police dommages-ouvrage : la prise en charge des désordres objets de réserves..... 190
- L'exception de nullité du contrat d'assurance ne peut être soulevée par l'assureur que s'il respecte le délai légal de 60 jours. 191

Urbanisme

- Portée des avis émis par les services de l'aéronautique à l'occasion de l'instruction du permis de construire 193
- Précisions sur la fixation du prix de rétrocession du bien illégalement préempté..... 196
- L'expression des avis et accords de l'établissement public chargé du schéma de cohérence territoriale peut être déléguée au bureau..... 198

ASSURANCE

- Assurance dommages-ouvrage> Garantie>Désordre>Réserve 190
- Contrat>Aggravation des risques> Déclaration> Questionnaire> Appréciation de l'assureur 188
- Contrat>Nullité>Fausse déclaration> Déclaration de sinistre> Délai de réponse..... 191
- Contrat> Résiliation> Non-paiement de la prime> Accord des parties>Procédure à suivre 187

BAIL D'HABITATION OU MIXTE

- Trouble de jouissance> Relogement>Électrosensibilité>Antenne relais>Preuve 175

CONSTRUCTION

- Généralités>Prescription>Loi du 17 juin 2008 150

DROIT PENAL DE LA CONSTRUCTION

- Permis de construire>Infraction> Responsabilité pénale>Non-propriétaire 178

ENVIRONNEMENT

- Déchet> Directives communautaires>Construction 156
- Déchet> Réemploi> Exhaussement des sols>Conditions..... 161

EXPROPRIATION

- Contentieux> Compétence> Indemnité>Estimation du service des domaines>Compétence judiciaire 167
- Indemnité d'expropriation>Fixation> Élément de comparaison> Accord amiable 165
- Indemnité d'expropriation> Terrain agricole>Contrat d'exploitation>Effet relatif 166
- Procédure> Appel> Déchéance> Date d'expédition du mémoire> Preuve 163
- Procédure>Appel>Recevabilité> Délai>Mémoire 163
- Procédure> Procès équitable> Égalité des armes>Commissaire du gouvernement..... 164
- Rétrocession>Déclaration d'utilité publique> Délai> Nouvelle déclaration..... 166

LOGEMENT SOCIAL

- Accession à la propriété>Société civile immobilière d'accession progressive à la propriété>Statuts 171

- Généralités> Politique du logement> Conseil de l'Europe> Condamnation> Charte sociale européenne..... 172
- Quota de logements sociaux> Communes déficitaires>Prélèvement annuel>Calcul 173

MAISON INDIVIDUELLE

- Contrat de construction>Garantie de livraison> Obligation du garant>Recours subrogatoire 179

MARCHE PUBLIC

- Contrat de partenariat>Recours> Conditions>Urgence 176

PROPRIETE

- Trouble du voisinage> Réparation>Victime>Immeuble endommagé>Vente 169

RESPONSABILITE DES CONSTRUCTEURS

- Garantie décennale> Champ d'application>Travaux réalisés> Louage d'ouvrage>Constataion nécessaire 186

URBANISME

- Permis de construire>Délivrance> Servitude aéronautique>Avis de l'aviation civile>Portée 193
- Permis de construire>Infraction> Responsabilité pénale>Non-propriétaire 178
- Préemption>Illégalité>Rétrocession>Fixation du prix..... 196
- Schéma de cohérence territoriale> Ouverture à l'urbanisation>Avis de l'établissement public> Compétence>Délégation..... 198
- Urbanisme commercial> Réforme>Modernisation de l'économie>Loi du 4 août 2008> Décret d'application 144

VENTE

- Vente d'immeuble à rénover> Définition> Vente d'immeuble à construire>Engagement de construire>Tiers 182
- Vente d'immeuble à rénover> Garantie>Garantie d'achèvement> Cessation>Habitabilité 185
- Vente d'immeuble à rénover> Garantie>Vice apparent>Délai> Prise de possession..... 183
- Vente d'immeuble à rénover> Généralités>Actualité et bibliographie 182
- Vente d'immeuble à rénover> Nullité>Dol>Vice dissimulé..... 183

Table chronologique des décisions de jurisprudence rapportées

2008

JANVIER

- 16 Civ. 3^e (04-20.218)..... 186

AVRIL

- 1^{er} Crim. (07-86.506)..... 161

JUIN

- 3 Civ. 3^e (07-10.353)..... 163
- 26 TA Montpellier (0506631)..... 198

JUILLET

- 2 Civ. 3^e (07-15.602)..... 163
- 7 CAA Marseille (06MA02609) 167

OCTOBRE

- 2 Civ. 2^e (06-15.426)..... 188
- 2 Civ. 2^e (07-18.327)..... 187
- 3 CE (306082)..... 173
- 6 CE (290795)..... 193
- 7 Civ. 3^e (07-17.657)..... 165
- 8 Civ. 3^e (07-16.271)..... 169
- 22 Civ. 3^e (07-18.090)..... 164
- 22 Civ. 3^e (07-18.091)..... 164

NOVEMBRE

- 4 Civ. 3^e (07-19.089)..... 190
- 12 TA Grenoble (0802439)..... 198
- 19 Civ. 3^e (07-15.705)..... 166
- 19 Civ. 3^e (07-18.832)..... 166

DÉCEMBRE

- 3 Civ. 3^e (07-20.931)..... 179
- 15 Colmar (08/1243)..... 175
- 17 Civ. 3^e (07-17.285)..... 183
- 31 CE (293853)..... 196

2009

JANVIER

- 13 Crim. (08-86.216) 178
- 14 Civ. 3^e (07-20.410)..... 185
- 23 CAA Nantes (08NT01579) 176
- 28 Civ. 3^e (07-20.492)..... 182
- 28 Civ. 3^e (07-21.818) 191

RDI

URBANISME - CONSTRUCTION

ARTICLE

Aménagement commercial : les suites réglementaires de la « réforme LME »

par Alexandre Graboy-Grobescio

144



ARTICLE

La prescription en droit de la construction après la loi du 17 juin 2008

par Armelle Bouty

150

CHRONIQUES

ENVIRONNEMENT ET CONSTRUCTION

La directive du 19 novembre 2008 relative aux déchets et la construction

par François Guy Trebulle

156

HABITAT SOCIAL

Le décret du 26 janvier 2009 relatif aux SCI d'accession progressive à la propriété

MARCHÉS PUBLICS DE TRAVAUX

Contrat de partenariat et urgence

par Lucien Rapp

176

PROMOTION IMMOBILIÈRE

Pas de recours du garant de livraison contre le constructeur de maison individuelle garanti

par Daniel Tomasin

179

La vente d'un immeuble à rénover par un tiers n'est pas une vente d'immeuble à construire

par Olivier Tournafond

182

URBANISME

Précisions sur la fixation du prix de rétrocession du bien illégalement préempté