

RDI



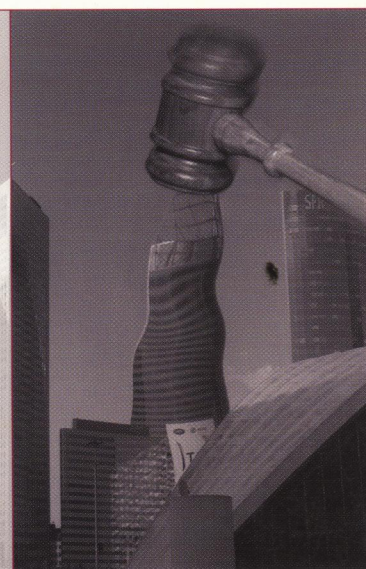
URBANISME - CONSTRUCTION

ARTICLE

L'arrêt *Commune de Courbevoie* : une occasion manquée ?

par Pierre Soler-Couteaux

240



FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION

Devoir de mise en garde
du prêteur, emprunteur profane
ou averti et stipulation expresse
de crédit professionnel

par Henri Heugas-Darraspen

265

PROPRIETE DES PERSONNES PUBLIQUES

Le domaine public
des établissements publics
industriels et commerciaux
face à la directive TVA

par Norbert Foulquier

277

FONCIER DE LA CONSTRUCTION

Une servitude conventionnelle ne
peut pas interdire au propriétaire
du fonds servant la jouissance
d'une partie de son fonds

par Elodie Gavin-Millan-Oosterlynck

268

RESPONSABILITE ET ASSURANCE DES CONSTRUCTEURS

Catastrophe naturelle n'est pas
nécessairement force majeure

par Philippe Malinvaud

283

URBANISME - CONSTRUCTION

N° 5 - Juin 2008

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

Rubriques

Jean-Louis Bergel, Bernard Boubli,
Stéphane Braconnier, Jean-Christophe
Chaput, Laurent Fonbaustier, Norbert
Foulquier, Elodie Gavin-Millan-
Oosterlynck, Luc Grynbaum, Henri
Heugas-Darraspen, René Hostiou, Yves
Jégouzo, Emmanuel Kornprobst, Gilbert
Leguay, François Magnin, Philippe
Malinvaud, Franck Moderne, Claude
Morel, Catherine Movschin, Rozen
Noguellou, 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
(2008 : 10 n°)
France et Dom : 180 €
Étranger : 198 €

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° 0212 T 81195
ISSN 0180-9849

Imprimé en France par JOUVE
11 bd Sébastopol - Paris 1^{er}
Dépôt légal : Juin 2008

TRIBUNE

ACTUALITÉS

ARTICLE

Urbanisme

L'arrêt *Commune de Courbevoie*, une opération manquée ?
par **Pierre Soler-Couteaux**..... 240

CHRONIQUES

Environnement et construction

Protection des personnes et des paysages :
vers une augmentation des contraintes
pesant sur l'implantation des antennes-relais
de téléphonie mobile et des éoliennes ?..... 251

Troubles du voisinage : inapplicabilité de
la préoccupation au sein des copropriétés 254

Troubles du voisinage et prise en compte
de la destination collective 255

Articulation de l'article L. 514-20 du
code de l'environnement et de la garan-
tie des vices cachés 256

Expropriation en vue de la construction

De la faculté pour l'expropriant de procéder
à la régularisation d'une opération d'expro-
priation annulée par le juge administratif.... 258

Financement de la construction

L'offre de prêt, consécutive à une pro-
messe de vente, est conditionnée par une
véritable offre de prêt sans réserve
conforme et le respect de règles contrac-
tuelles et de formalisme..... 262

Devoir de mise en garde du prêteur,
emprunteur profane ou averti et stipula-
tion expresse de crédit professionnel 265

Inclusion dans le calcul du TEG des parts
sociales du prêteur souscrites comme
condition d'octroi du prêt et des frais de
forçage liés à un découvert 266

Foncier de la construction

La propre carence de l'emprunteur ne
l'autorise pas à mettre en avant le non-
respect du délai de dix jours pour deman-
der l'annulation du prêt..... 267

Une servitude conventionnelle ne peut pas
interdire au propriétaire du fonds servant
la jouissance d'une partie de son fonds.... 268

Marchés de travaux privés et autres contrats

Le maître d'œuvre n'a pas à indiquer au
maître d'ouvrage les conséquences du
défaut d'agrément du sous-traitant dont il
a révélé la présence 270

La connaissance, par le maître d'ou-
vrage, de l'existence du sous-traitant peut
résulter de sa seule présence à des réu-
nions de chantier 271

La loi du 31 décembre 1975 relative à la
sous-traitance est une loi de police (suite) 272

Marchés publics de travaux

Les marchés des organismes de droit
public 274

Pénal de la construction et de l'urbanisme

L'harmonie du paysage et le juge répressif 275
Le permis tardif..... 276

Propriété des personnes publiques

Le domaine public des établissements
publics industriels et commerciaux face à
la directive TVA..... 277

Responsabilité et assurance des constructeurs

Nécessité de présenter *ab initio* l'en-
semble des moyens de nature à fonder la
demande..... 280

Immeuble impropre à sa destination,
esthétique et standing 281

Application dans le temps de l'article
1792-1 au vendeur d'immeuble après
achèvement 282

Catastrophe naturelle n'est pas nécessai-
rement force majeure..... 283

TABLES

233

236

240

251

Requiem pour l'article 1792-4^{ème} du code civil 285

Décennale et dommages collatéraux 286

Police RC décennale garantie avant réception 287

Police dommages-ouvrage : la sanction en cas de non-respect du délai de 90 jours 288

Urbanisme

Un emplacement réservé répondant à un projet d'aménagement peut être maintenu pendant une longue période de temps 290

Légalité d'un arrêté de prise en considération de la mise à l'étude d'un projet d'auto-route qui délimitait les terrains concernés 291

Légalité d'une indemnité compensant la non-réalisation d'une obligation contractuelle 293

L'usufruitier successif a un intérêt pour agir contre un permis de construire 294

Table alphabétique

ASSURANCE

Assurance construction > Garantie avant réception > Bénéfice > Entrepreneur 287
Assurance dommages-ouvrage > Indemnisation > Répétition de l'indu > Délai 288

CONTRAT D'ENTREPRISE

Responsabilité > Ouvrage impropre à sa destination > Désordre esthétique > Villa de standing 281

CREDIT IMMOBILIER

Intérêt > Taux effectif global > Frais inclus > Acquisition de parts sociales 266
Intérêt > Taux effectif global > Frais de forçage > Découvert autorisé > Frais de forçage 266
Protection du consommateur > Champ d'application > Crédit professionnel > Stipulation expresse 265
Protection du consommateur > Renégociation > Délai de réflexion > Carence de l'emprunteur 267

DOMAINE PUBLIC

Occupation > Location immobilière > TVA 277

DROIT PENAL DE LA CONSTRUCTION

Environnement > Paysage > Harmonie > Plan d'occupation des sols > Conformité > Disposition claire et précise > Devoir du juge 275
Permis de construire > Construction sans permis > Obtention ultérieure > Régularisation 276

ENVIRONNEMENT

Installations classées > Passif environnemental > Garantie des vices cachés 256
Paysage > Protection > Eolienne 251
Paysage > Protection > Relais de téléphonie mobile 251

EXPROPRIATION

Procédure > Annulation > Régularisation 258

MARCHE PUBLIC

Passation > Droit communautaire > Organisme de droit public > Activité concernée 274

PROPRIETE

Trouble du voisinage > Destination collective > Terrain agricole > Maison d'habitation 255
Trouble du voisinage > Pré-occupation > Copropriété 254

RESPONSABILITE DES CONSTRUCTEURS

Cause de la demande > Autorité de la chose jugée 280
Dommage aux tiers > Force majeure > Catastrophe naturelle 286
Force majeure > Catastrophe naturelle 283
Présomption de responsabilité > Débiteur > Vendeur après achèvement 282

RESPONSABILITE DES FABRICANTS

Notion d'EPERS 285

SERVITUDE

Servitude conventionnelle > Nullité > Empiètement 268

SOUS-TRAITANCE

Agrément > Non-présentation > Maître d'œuvre > Obligation d'information 270
Maître de l'ouvrage > Connaissance > Réunion de chantier 271
Ordre public > Loi de police > Contrat étranger > Construction en France 272

URBANISME

Autorisation d'urbanisme > Sursis à statuer > Prise en considération > Contrôle du juge 291
Contentieux > Exception d'illégalité > Règle de substitution 240
Participations financières > Obligation contractuelle > Distinction > Non-réalisation d'équipement > Indemnité compensatrice 293
Permis de construire > Contentieux > Intérêt à agir > Usufruitier 294
Plan d'occupation des sols > Emplacement réservé > Durée 290

VENTE

Condition suspensive > Obtention du prêt > Exigences de forme 262
Condition suspensive > Obtention du prêt > Offre véritable > Absence de réserve 262
Garantie > Garantie des vices cachés > Installations classées > Passif environnemental 256

Table chronologique des décisions de jurisprudence rapportées

2007

AVRIL

26 CAA Paris (04PA00833).....293

AOÛT

8 CA Montpellier (06-4534).....256

OCTOBRE

20 CJCE (C-174-06).....277

NOVEMBRE

7 Cass. 3^e civ. (06-17.413, 06-19.448, 06-14.227, 06-11.750, 06-17.589, 06-17.867, 06-17.729).....262
8 Cass. 1^{re} civ. (04-18.668).....267
12 CE (281345).....291
14 CE (305987).....294
16 CAA Versailles (06VE00882).....258
27 CA Grenoble (06-523).....255
28 CE (300823).....251

DÉCEMBRE

6 Cass. 1^{re} civ. (05-17.842).....266
11 Cass. crim. (07-82.817).....276
11 Cass. crim. (06-87.445).....275
12 Cass. 3^e civ. (06-18.288).....268
19 CE (297148).....290
19 Cass. 3^e civ. (06-19.392).....282
20 Cass. 1^{re} civ. (06-16.543).....265

2008

JANVIER

30 Cass. 3^e civ. (06-14.641).....272

FÉVRIER

5 Cass. com. (06-20.783).....266
7 Cass. 2^e civ. (05-22.007).....254
7 CE (297227).....240
13 Cass. 3^e civ. (06-22.093).....280
26 Cass. 3^e civ. (07-12.141).....271
27 Cass. 3^e civ. (06-19.348, 06-19.415).....286
27 Cass. 3^e civ. (06-19.348, 06-19.415).....283

MARS

6 Cass. 2^e civ. (07-12.124).....287
11 Cass. 3^e civ. (06-21.284).....288
11 Cass. 3^e civ. (07-10.651).....281
12 Cass. 3^e civ. (07-13.651).....270

AVRIL

10 CJCE (C-393-06).....274