

# RDI



## URBANISME - CONSTRUCTION

### ARTICLE

## Le droit de préemption urbain à la croisée des chemins

par Jean-François Struillou

304

### ARTICLE

## Le droit de préemption des communes sur les cessions de fonds de commerce et artisans et de baux commerciaux

par Alain Boituzat

313

### RESPONSABILITÉ ET ASSURANCE DES CONSTRUCTEURS

## Troubles de voisinage: vers une restriction de la notion de voisin occasionnel

par Philippe Malinvaud

345

### CHRONIQUES

#### HABITAT SOCIAL

## Première application juridictionnelle de la loi DALO

par Françoise Zitouni

332

## Résurgence de la notion de dol dans le contentieux des travaux publics

par Franck Moderne

347

#### PROMOTION IMMOBILIÈRE

## Vente d'immeuble à rénover: décréter ou réformer?

par Olivier Tournafond

338

#### URBANISME

## Une commune peut préempter à la condition d'avoir un projet réel, même s'il n'est pas précis

par Pierre Soler-Couteaux

358



# RDI

URBANISME - CONSTRUCTION

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, 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°  
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<sup>er</sup>

# SOMMAIRE

N°s 6/7 - Juillet/Août 2008

## TRIBUNE

## ACTUALITÉS

## ARTICLES

### Urbanisme

Le droit de préemption urbain à la  
croisée des chemins  
par Jean-François Struillou ..... 304

Le droit de préemption des communes  
sur les cessions de fonds de commerce et  
artisans et de baux commerciaux  
par Alain Boituzat ..... 313

## CHRONIQUES

### Environnement et construction

Le notaire et le bailleur peuvent être res-  
ponsables de l'impossibilité d'exploiter le  
local loué résultant du voisinage d'une  
installation classée ..... 326

### Pénal de la construction et de l'urbanisme

La sécurité sur les chantiers de construc-  
tion : à propos du coordonnateur et de la  
délégation de pouvoirs ..... 336

### Foncier de la construction

Bibliographie ..... 329

L'acquéreur d'une parcelle enclavée ne  
peut se voir opposer la renonciation de  
l'auteur de la division au bénéfice de la  
servitude légale de passage convention-  
nellement aménagée ..... 330

### Promotion immobilière

Le problème des substitutions de garan-  
ties ..... 337

Vente d'immeuble à rénover : décréter  
ou réformer ? ..... 338

### Habitat social

Première application juridictionnelle de  
la loi DALO ..... 332

Conditions de vente de logements locatifs  
sociaux vacants à des acquéreurs non  
occupants ..... 333

Ouvrage public « mal planté » -  
Immeuble comprenant des logements  
sociaux ..... 335

### Propriété des personnes publiques

La libération du domaine public par un  
commerçant saisonnier : le poids de l'in-  
tentation dans la liquidation de l'astreinte. 340

Incorporation au domaine public mari-  
time et contraventions de grande voirie .. 342

### Responsabilité et assurance des constructeurs

Vers une restriction de la notion de voi-  
sin occasionnel tenu des troubles de voi-  
sinage ..... 345



# RDI

# SOMMAIRE

**URBANISME - CONSTRUCTION**

**N°s 6/7 - Juillet/Août 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*  
**Rédacteur :** Antoine Vincent

**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 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<sup>e</sup>  
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<sup>er</sup>

## TRIBUNE

## ACTUALITÉS

## ARTICLES

### Urbanisme

Le droit de préemption urbain à la  
croisée des chemins  
par **Jean-François Struillou** ..... 304

Le droit de préemption des communes  
sur les cessions de fonds de commerce et  
artisansaux et de baux commerciaux  
par **Alain Boituzat** ..... 313

## CHRONIQUES

### Environnement et construction

Le notaire et le bailleur peuvent être  
responsables de l'impossibilité d'exploiter le  
local loué résultant du voisinage d'une  
installation classée ..... 326

### Pénal de la construction et de l'urbanisme

La sécurité sur les chantiers de construc-  
tion : à propos du coordonnateur et de la  
délégation de pouvoirs..... 336

### Foncier de la construction

Bibliographie ..... 329  
L'acquéreur d'une parcelle enclavée ne  
peut se voir opposer la renonciation de  
l'auteur de la division au bénéfice de la  
servitude légale de passage convention-  
nellement aménagée ..... 330

### Promotion immobilière

Le problème des substitutions de garan-  
ties ..... 337  
Vente d'immeuble à rénover : décréter  
ou réformer ? ..... 338

### Habitat social

Première application juridictionnelle de  
la loi DALO ..... 332  
Conditions de vente de logements locatifs  
sociaux vacants à des acquéreurs non  
occupants ..... 333

### Propriété des personnes publiques

La libération du domaine public par un  
commerçant saisonnier : le poids de l'in-  
tentation dans la liquidation de l'astreinte. 340  
Incorporation au domaine public mari-  
time et contraventions de grande voirie.. 342

Ouvrage public « mal planté » -  
Immeuble comprenant des logements  
sociaux ..... 335

### Responsabilité et assurance des constructeurs

Vers une restriction de la notion de voi-  
sin occasionnel tenu des troubles de voi-  
sinage ..... 345