

RDI

REVUE DE DROIT IMMOBILIER
27^e année - bimestrielle

N°6

NOVEMBRE - DECEMBRE 2005
pages 363 - 484

DROIT - URBANISME - CONSTRUCTION

COLLOQUE

**La sécurisation financière des
partenaires à l'opération immobilière :
le rêve impossible ?** 363

ARTICLE

**Deux permis de construire sur un même
terrain : fin d'un questionnement** 407

CHRONIQUES

Assurance construction
**Délimitation du champ des assurances
obligatoires** 418

Professionnels de la construction
**Durée de la garantie financière d'achèvement :
portée de l'engagement du banquier** 453

Urbanisme
**Nature juridique des actes délimitant
les zones d'assainissement** 470

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 Panthéon-
Assas (Paris II)

Rubriques

François de Béchillon-Boraud,
Jean-Louis Bergel, Jean-Michel Berly,
Bernard Boubli, Michel Brisac,
Jean-Philippe Brouant, Maurice Carraz,
Michel Degoffe,
Francis Donnat, Jean-David Dreyfus,
Christian Feucher, Laurent Fonbaustier,
Elodie Gavin-Millan-Oosterlynck,
Marie-Hélène Gozzi,
Henri Heugas-Darraspén,
Yves Jegouzo, Emmanuel Kornprobst,
Gilbert Leguay, Bertrand Lordonnois,
François Magnin, Philippe Malinvaud,
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 (0,12 € TTC / min.),
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

LA SECURISATION FINANCIERE DES PARTENAIRE A L'OPERATION IMMOBILIERE : LE REVE IMPOSSIBLE ?

La sécurisation des relations entre professionnels

La sécurisation financière des relations entre maîtres d'ouvrage et constructeurs dans les marchés privés

par Corinne Saint-Alary Houin 363

La sécurisation financière des relations entre maîtres d'ouvrages et entreprises dans les contrats publics

par Stéphane Braconnier 371

La sécurisation financière du sous-traitant

par Hugues Périnet-Marquet 376

Sécurisation des relations entre professionnels

par Jean-Michel Berly 382

La sécurisation financière des relations entre professionnels : maîtres d'ouvrage et entreprises

par Régis Piette 384

La sécurisation du consommateur face au professionnel

La sécurisation financière de l'acquéreur dans la vente d'immeuble à construire

par Olivier Tournafond 388

La sécurisation financière du maître de l'ouvrage dans le contrat de construction de maisons individuelles

par Jean-Marc Le Masson 392

La sécurisation financière du maître de l'ouvrage dans le contrat de construction de maisons individuelles

par Marie-Paule Directeur 400

La sécurisation financière des partenaires à l'opération immobilière : le rêve impossible ?

Synthèse

par Philippe Simler 403

ARTICLE

Urbanisme

Deux permis de construire sur un même terrain : fin d'un questionnement par Pierre Soler-Couteaux 407

En matière de police RC décennale, la déchéance pour inobservation inexcusable des règles de l'art, est-elle conforme aux exigences posées par l'article L. 113-1 du code des assurances ? 417

Délimitation du champ des assurances obligatoires 418

CHRONIQUES

Assurance construction

Obligation d'information sur la prescription biennale sous peine d'inopposabilité 413

En matière de police RC décennale, la garantie de l'assureur ne concerne que le secteur d'activité professionnelle déclaré par le constructeur : l'intégration des techniques utilisées dans la définition des activités couvertes

Environnement

Prescription applicable en cas de trouble de voisinage 424

Préoccupation et diversité des bâtiments sur le fonds d'émergence de la nuisance 422

Expropriation

Les effets d'une cession amiable conclue hors procédure d'expropriation ne sont pas transmissibles aux héritiers

Les juridictions d'expropriation peuvent statuer en écartant les conclusions du commissaire du Gouvernement pour se conformer au principe conventionnel de l'égalité des armes..... 428

Financement de la construction

Baisse des taux de rémunération de l'épargne réglementée et des taux des prêts au logement adossés..... 429

Modification du prêt à l'accession sociale (PAS)..... 429

Fixation du loyer maximum des logements conventionnés..... 430

Le dol commis par un notaire ayant établi un acte de crédit promoteur ne lui interdit pas d'invoquer la faute de la banque victime, pour limiter sa responsabilité..... 433

Octroi des prêts et subventions de l'Etat pour les logements locatifs sociaux..... 433

Le prêt immobilier accordé à un particulier pour financer l'achat d'un terrain en vue de sa revente n'est pas soumis au régime de protection du consommateur (art. L. 312-2 c. consom.)..... 435

Les frais de notaire et d'inscription hypothécaire sont des éléments déterminables du TEG..... 435

En vertu de l'interdépendance des contrats, l'annulation d'un contrat d'achat immobilier entraîne celle du prêt immobilier accordé pour financer cet achat, sauf renonciation par un acte positif à la résolution du prêt (art. L. 312-12 c. consom.)..... 436

Marchés de travaux privés et autres contrats

Le silence du contrôleur technique engage sa responsabilité pour dol..... 438

Un refus de permis de construire n'engage pas nécessairement la responsabilité de l'architecte..... 438

Le marché à forfait est soumis à des conditions..... 439

Les conditions générales du marché cèdent devant les conditions particulières..... 439

Les garde-corps indispensables sont intégrés au forfait..... 440

La commande de travaux supplémentaires doit être prouvée..... 441

La réparation en nature ne peut être imposée à la victime d'un dommage.... 442

Le mandataire d'un GME n'exerce pas un contrôle sur les sous-traitants des entreprises du groupement..... 442

La réception tacite peut être assortie de réserves..... 443

Les désordres cachés à la réception sont ceux qui ne peuvent être décelés..... 443

Marchés publics de travaux

Réforme du droit de la commande publique..... 444

Le nouveau régime des services allégés de l'article 30 du code des marchés publics..... 445

Extension de la jurisprudence sur les prestations « in house » aux concessions de service public..... 446

Condamnation de l'Etat français pour violation des règles de concurrence par la loi MOP..... 447

Le contrat de mobilier urbain est un marché public..... 448

Liberté surveillée pour les marchés à procédure adaptée en matière de publicité..... 449

Pénal de la construction et de l'urbanisme

Continuation des travaux malgré un arrêté d'interruption..... 451

Point de départ du délai pour la démolition ou la remise en état des lieux..... 451

Régime de l'astreinte..... 451

Discrimination et vente immobilière..... 452

Recours par un syndic de copropriété aux services d'une personne exerçant un travail dissimulé..... 452

Professionnels de la construction et de l'immobilier

A quel moment le banquier qui a délivré une garantie financière d'achèvement (GFA) est-il libéré de ses obligations ? Comment interpréter l'article R 261-24 du CCH lorsque le maître de l'ouvrage intervient également en qualité de maître d'oeuvre ? Que peut faire le banquier pour obtenir la constatation d'un achèvement évident du fait de l'occupation de l'immeuble ?..... 453

Responsabilité des constructeurs - droit privé

Un enrochement est-il un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil ?... 457

L'entrepreneur n'a pas un droit à réparer en nature..... 458

Tsunami sur le droit des biens : des vues régulières sur le fonds voisin peuvent être un trouble de voisinage engageant la responsabilité du constructeur..... 459

Le maître d'oeuvre a un recours délictuel contre l'entrepreneur avec lequel il a été condamné in solidum à l'égard du maître de l'ouvrage..... 460

Urbanisme

Premier contentieux à propos d'une directive territoriale d'aménagement..... 462

Un schéma directeur est opposable à une autorisation d'urbanisme commercial..... 464

Le contenu du rapport de présentation du POS/PLU postérieurement à l'annulation d'une révision..... 465

Les effets de la jonction des requêtes sur le respect du contradictoire..... 466

Pas de droit à la restitution d'une participation forfaitaire lorsque la commune a réalisé les équipements qui en justifiaient la prescription..... 467

Définition de l'unité foncière..... 469

Les actes délimitant les zones d'assainissement ne sont pas des documents d'urbanisme..... 470

Le juge doit vérifier que les jugements invoqués devant lui sont devenus définitifs..... 472

INDICES - TARIFS ET TAUX 475

TABLES 477

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