

Domat droit public/privé

Droit de l'urbanisme et de la construction

JEAN-BERNARD AUBY
HUGUES PÉRINET-MARQUET

6^e édition

Montchrestien



© 2001, Éditions Montchrestien, E.J.A., Paris.
31, rue Falguière - 75741 Paris Cedex 15
I.S.B.N. : 2-7076-1273-1
I.S.S.N. : 0767.4309

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION GÉNÉRALE	1
SECTION 1	2
Les grandes étapes	2
§ 1. La marche vers l'autonomie	2
A. Les signes précurseurs	2
B. Les pas décisifs	4
§ 2. L'épanouissement	6
A. L'épanouissement au travers d'un renforcement des techniques de protection	7
1) La protection des grands équilibres urbains et ruraux	7
2) La protection du cadre de vie individuel	8
3) La protection des cocontractants des constructeurs	9
B. L'épanouissement au travers d'un élargissement des techniques d'intervention	10
1) L'intervention incitative	10
2) L'intervention coercitive	11
§ 3. La décentralisation	13
A. Une réforme profonde	13
B. Des résultats contrastés	15
§ 4. Les oscillations	16
A. La vogue du libéralisme	17
B. Le retour de l'interventionnisme	19
SECTION 2	20
Les grands enjeux	20
§ 1. L'activité économique du secteur de la construction	20
§ 2. La recherche de la sécurité juridique	23
A. La simplification du droit	24
B. La limitation du contentieux	25
§ 3. La ville et sa politique	25
§ 4. Les effets de la construction communautaire	27
Première partie DROIT DE L'URBANISME	31
TITRE 1	33
Les cadres de l'intervention publique en matière d'urbanisme	33

Chapitre 1	LES CADRES ADMINISTRATIFS DE L'INTERVENTION PUBLIQUE EN MATIÈRE D'URBANISME	35
SECTION 1	Les administrations responsables de l'urbanisme	35
§ 1.	Les administrations étatiques chargées de l'urbanisme	36
A.	Les administrations centrales	36
B.	Les administrations déconcentrées	38
§ 2.	Les compétences des collectivités locales	40
A.	Rôle des départements et des régions	40
B.	Pouvoirs communaux	41
§ 3.	Les mécanismes de contrôle et de liaison	42
A.	Les groupements de collectivités locales	42
B.	Le contrôle administratif des décisions locales	45
C.	Les commissions de conciliation	46
D.	Les agences d'urbanisme d'agglomération	47
E.	Les conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement	47
F.	Les groupements d'intérêt public de développement social urbain	48
SECTION 2	Les organismes d'intervention	48
§ 1.	Les établissements publics d'aménagement urbain	48
§ 2.	Les établissements publics fonciers	50
§ 3.	Les sociétés d'économie mixte	51
SECTION 3	Les associations foncières urbaines	52
§ 1.	Objet des associations foncières urbaines	54
§ 2.	Constitution des associations foncières urbaines	55
§ 3.	Fonctionnement des associations foncières urbaines	57
SECTION 4	Le contrôle des citoyens	58
A.	Les référendums	59
B.	Les enquêtes publiques	59
C.	La concertation	60
D.	L'information des administrés	61
E.	Les prérogatives reconnues aux associations	63
Chapitre 2	LA FISCALITÉ DE L'URBANISME	67
SECTION 1	Inventaire des taxes et participations	71
§ 1.	L'énumération des articles L. 332-6 et L. 332-6-1 du code de l'urbanisme	71
§ 2.	La portée de l'énumération légale	77
A.	La disparition de la distinction des participations alternatives et des participations additionnelles	77
B.	Le caractère limitatif de l'énumération légale	78
C.	Le cas particulier des participations dans les zones d'aménagement concerté	80
D.	Les équipements propres	81
§ 3.	La nature juridique des taxes et participations	81

SECTION 2	Champ d'application des taxes et participations	82
§ 1.	Redevables et opérations taxées	82
A.	Le principe : le paiement par le constructeur	83
B.	L'hypothèse du préfinancement par un aménageur	85
C.	Les exonérations	87
§ 2.	Équipements financés	90
A.	Le cas des taxes et participations à caractère fiscal	90
B.	Le cas des programmes d'aménagement d'ensemble (PAE)	91
C.	Le cas des participations individualisées	92
§ 3.	Champ d'application spatial des taxes et participations	93
A.	Les taxes et participations dont le champ d'application spatial est limité	93
B.	Les autres taxes et participations	95
SECTION 3	Consistance des taxes et participations	95
§ 1.	Forme	95
§ 2.	Montant	96
A.	Les taxes et participations tarifées	96
B.	Les participations non tarifées	101
C.	Éléments complémentaires contribuant à déterminer le poids des taxes et participations	102
§ 3.	Cumuls	103
SECTION 4	Établissement et destination des participations	104
§ 1.	Compétence d'institution et de liquidation	104
A.	Taxes et participations à caractère fiscal	104
B.	Autres participations	105
§ 2.	Bénéficiaires	106
§ 3.	Affectation	106
A.	Taxes et participations à caractère fiscal	106
B.	Autres participations	107
SECTION 5	Recouvrement et contentieux des participations	108
§ 1.	Recouvrement	108
§ 2.	Contentieux	109
A.	Contentieux des taxes et participations à caractère fiscal	110
B.	Contentieux des autres participations	111
Chapitre 3	LE CONTENTIEUX ADMINISTRATIF DE L'URBANISME	115
SECTION 1	Aspects procéduraux	117
§ 1.	Problèmes de recevabilité	117
A.	Intérêt pour agir	118
B.	Notification des recours	119
C.	Divisibilité des décisions	122
§ 2.	Le sursis à exécution et le référé-suspension	123
A.	L'application du sursis à exécution en matière d'urbanisme	123
1)	La procédure	123
2)	Le fond	124

B. Le mécanisme nouveau du référé-suspension.....	126
§ 3. L'exception d'illégalité.....	127
§ 4. Le régime des référés préfectoraux.....	128
§ 5. L'obligation pour le juge de se prononcer sur tous les moyens de la requête.....	129
SECTION 2 Responsabilité de la puissance publique en matière d'urbanisme.....	129
§ 1. Le principe de non-indemnisation des servitudes d'urbanisme.....	129
§ 2. Les conditions de la responsabilité.....	132
A. Hypothèses de responsabilité sans faute.....	132
B. Fautes de nature à engendrer la responsabilité de l'administration.....	132
C. Préjudices indemnifiables.....	134
§ 3. La mise en cause de la responsabilité.....	136
A. Imputation de la responsabilité.....	136
B. Faute de la victime.....	136
SECTION 3 Contrôle juridictionnel de la légalité des décisions administratives en matière d'urbanisme.....	137
§ 1. Les moyens d'annulation et l'étendue du contrôle du juge.....	137
§ 2. Les conséquences des illégalités.....	142
A. Les conséquences de l'annulation ou de la déclaration d'illégalité des plans d'occupation des sols et des plans locaux d'urbanisme.....	142
1° Conséquences de l'illégalité du plan quant aux règles d'urbanisme applicables dans la commune.....	143
2° Conséquences de l'illégalité du plan sur les décisions prises sous son empire.....	146
B. Les conséquences de l'annulation ou de la déclaration d'illégalité des autres documents d'urbanisme.....	148
C. Les conséquences de l'annulation des refus d'autorisation, et des oppositions à travaux déclarés.....	148
D. Les conséquences de l'annulation ou de la déclaration d'illégalité des décisions de préemption.....	149
Chapitre 4 LES TERRITOIRES ET ESPACES DOTÉS D'UN RÉGIME D'URBANISME PARTICULIER.....	151
SECTION 1 Les territoires à régime particulier.....	151
§ 1. Paris et la région Ile-de-France.....	151
§ 2. Les périmètres d'opérations d'intérêt national.....	153
§ 3. L'Outre-mer.....	154
§ 4. Autres hypothèses.....	155
1° La Corse.....	155
2° L'Alsace-Moselle.....	155
3° Lyon et Marseille.....	156
4° Les communes associées.....	156
SECTION 2 Les espaces à régime particulier.....	156
§ 1. La montagne.....	156
§ 2. Le littoral.....	159

A. Règles générales d'occupation des sols.....	159
B. Les schémas de mise en valeur de la mer.....	162
C. Les opérations d'aménagement.....	163
D. Les servitudes de passage le long du littoral.....	163
§ 3. Les zones de bruit des aérodromes.....	165
Chapitre 5 APERÇU DE DROIT COMPARÉ.....	167
§ 1. Allemagne.....	167
§ 2. Grande-Bretagne.....	169
§ 3. Italie.....	172
§ 4. Belgique.....	173
§ 5. Espagne.....	174
§ 6. Pays-Bas.....	177
§ 7. Portugal.....	178
TITRE 2 Les règles d'utilisation des sols.....	181
Chapitre 1 LES CARACTÈRES DE LA RÈGLE D'URBANISME.....	183
SECTION 1 Le contenu et la forme de la règle d'urbanisme.....	183
§ 1. L'objet de la règle d'urbanisme : les servitudes d'urbanisme.....	183
A. Généralités.....	183
B. Contenu des servitudes d'urbanisme.....	186
§ 2. Les liens de la règle d'urbanisme avec les autres réglementations affectant l'utilisation des sols urbains.....	192
§ 3. La présentation formelle de la règle d'urbanisme : les documents d'urbanisme.....	193
SECTION 2 L'opposabilité de la règle d'urbanisme.....	195
§ 1. Les destinataires de la règle d'urbanisme.....	195
§ 2. Les obligations résultant de la règle d'urbanisme.....	196
§ 3. La hiérarchie des normes en matière d'urbanisme.....	197
§ 4. L'application de la règle d'urbanisme dans le temps.....	198
SECTION 3 L'effectivité de la règle d'urbanisme.....	200
Chapitre 2 LES PLANS LOCAUX D'URBANISME.....	205
SECTION 1 Le contenu des plans locaux d'urbanisme.....	208
§ 1. Règles qui régissent le contenu des plans locaux d'urbanisme.....	208
§ 2. Le zonage général.....	211
A. Les zones immédiatement constructibles : les zones urbaines.....	212
B. Les zones dont la constructibilité est conditionnée, voire prohibée.....	212
§ 3. Les secteurs spéciaux.....	214
A. Les emplacements réservés.....	214
B. Les espaces boisés classés.....	216
C. Les secteurs à plan de masse.....	218

D. Autres hypothèses.....	218
§ 4. Les coefficients d'occupation des sols.....	219
A. La notion de coefficient d'occupation des sols.....	219
B. Le dépassement des coefficients d'occupation des sols.....	221
C. Les transferts de coefficients d'occupation des sols.....	222
§ 5. Les autres règles d'utilisation du sol.....	223
§ 6. La présentation formelle des plans locaux d'urbanisme.....	224
SECTION 2 Les effets des plans locaux d'urbanisme.....	227
§ 1. L'apparition des effets des plans locaux d'urbanisme.....	228
§ 2. La nature des effets des plans locaux d'urbanisme.....	230
SECTION 3 L'élaboration des plans locaux d'urbanisme.....	231
SECTION 4 La modification des plans locaux d'urbanisme.....	239
A. Les procédures de révision.....	239
B. Les procédures de modification proprement dite.....	240
C. La modification du plan local d'urbanisme par une déclaration d'utilité publique.....	241
D. La mise à jour du plan local d'urbanisme.....	242
Chapitre 3 LES NORMES ET DOCUMENTS SE SITUANT À UN NIVEAU GÉOGRAPHIQUE OU HIÉRARCHIQUE SUPÉRIEUR À CELUI DES PLANS LOCAUX D'URBANISME.....	243
SECTION 1 Les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral et les directives territoriales d'aménagement.....	245
§ 1. Le mécanisme ancien des directives d'aménagement national.....	246
§ 2. Les lois d'aménagement et d'urbanisme.....	247
1° Avant la loi du 4 février 1995.....	247
2° Après la loi du 4 février 1995.....	247
3° Depuis la loi du 13 décembre 2000.....	248
4° Applications du mécanisme.....	248
§ 2. Les directives territoriales d'aménagement.....	249
SECTION 2 Les directives de protection et de mise en valeur des paysages.....	250
SECTION 3 Les dispositions du règlement national d'urbanisme applicables en présence d'un plan local d'urbanisme.....	252
SECTION 4 Les chartes intercommunales de développement et d'aménagement.....	252
SECTION 5 Les programmes locaux de l'habitat.....	254
SECTION 6 Les projets d'intérêt général.....	255
A. La qualification de projet d'intérêt général.....	256
B. Les conséquences du statut de projet d'intérêt général.....	257
SECTION 7 Les schémas de cohérence territoriale.....	258
§ 1. Le contenu des schémas de cohérence territoriale.....	259
§ 2. Les effets des schémas de cohérence territoriale.....	260
A. Date d'apparition des effets des schémas de cohérence territoriale.....	260
B. Nature des effets des schémas de cohérence territoriale.....	261

§ 3. L'élaboration des schémas de cohérence territoriale.....	263
§ 4. La modification et la caducité des schémas de cohérence territoriale.....	265
SECTION 8 Les servitudes d'utilité publique.....	266
§ 1. Généralités.....	266
§ 2. Les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.....	268
§ 3. Les plans de prévention des risques naturels prévisibles.....	270
CHAPITRE 4 LES DOCUMENTS LOCAUX COMPLÉTANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME OU SE SUBSTITUANT À LUI.....	273
SECTION 1 Les documents tenant lieu de plan local d'urbanisme.....	273
§ 1. Les plans d'aménagement de zone (avant la loi du 13 décembre 2000).....	274
A. Le contenu du plan d'aménagement de zone.....	274
B. Les effets du plan d'aménagement de zone.....	275
C. L'élaboration du plan d'aménagement de zone.....	275
D. La modification du plan d'aménagement de zone.....	276
§ 2. Les plans de sauvegarde et de mise en valeur.....	276
A. Le contenu du plan de sauvegarde et de mise en valeur.....	277
B. Les effets du plan de sauvegarde et de mise en valeur.....	277
C. L'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur.....	278
D. La révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur.....	279
SECTION 2 Les documents complétant le plan local d'urbanisme.....	279
§ 1. Les règlements des lotissements.....	279
A. Le contenu du règlement de lotissement.....	280
B. Les effets du règlement de lotissement.....	281
C. L'élaboration du règlement de lotissement.....	281
D. La modification et la caducité du règlement de lotissement.....	281
§ 2. Autres hypothèses.....	283
Chapitre 5 LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME DANS LES COMMUNES SANS PLAN LOCAL D'URBANISME.....	285
SECTION 1 Le règlement national d'urbanisme.....	286
§ 1. Définition et effets.....	286
§ 2. Contenu.....	287
A. Première section : localisation et desserte des constructions.....	287
B. Deuxième section : implantation et volume des constructions.....	289
C. Troisième section : aspect des constructions.....	290
SECTION 2 La règle de la constructibilité limitée.....	291
SECTION 3 Les cartes communales.....	292
§ 1. Les cartes communales avant 1983.....	293
§ 2. Les « modalités d'application des règles nationales d'urbanisme » ou « marnu ».....	294
§ 3. Le retour des cartes communales avec la loi du 13 décembre 2000.....	295

TITRE 3	L'intervention foncière des collectivités publiques	297
Chapitre 1	OBJET ET FORMES DE L'INTERVENTION FONCIÈRE DANS LE CADRE DE L'URBANISME	299
§ 1.	Indications sur le problème foncier urbain	299
§ 2.	Les formes de l'action foncière d'urbanisme	300
§ 3.	Les actions directes des collectivités publiques sur le marché foncier	303
Chapitre 2	LES MOYENS DE L'INTERVENTION FONCIÈRE	307
SECTION 1	L'expropriation au service de l'action foncière d'urbanisme	308
SECTION 2	Le droit de préemption urbain	309
§ 1.	L'antécédent du droit de préemption dans les zones d'intervention foncière	309
§ 2.	Le mécanisme nouveau du droit de préemption urbain	310
A.	Champ d'application spatial du droit de préemption urbain	311
B.	Titulaires du droit de préemption urbain	312
C.	Champ d'application matériel du droit de préemption urbain	312
D.	Buts dans lesquels le droit de préemption urbain peut être utilisé	314
SECTION 3	Le droit de préemption dans les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires	316
§ 1.	Les zones d'aménagement différé ancien modèle	317
§ 2.	Les zones d'aménagement différé nouveau modèle	318
A.	Institution des zones d'aménagement différé	318
B.	Titulaire du droit de préemption	319
C.	Champ d'application matériel du droit de préemption	319
D.	Buts dans lesquels le droit de préemption peut être utilisé	319
§ 3.	Les périmètres provisoires	320
SECTION 4	Le droit de préemption dans les espaces naturels sensibles	320
§ 1.	Le régime ancien des périmètres sensibles	320
§ 2.	Le régime nouveau des espaces naturels sensibles	321
A.	Institution des zones de préemption	322
B.	Titulaires du droit de préemption	322
C.	Champ d'application matériel du droit de préemption	323
D.	Buts dans lesquels le droit de préemption peut être utilisé	323
Chapitre 3	RÉGIME DES INTERVENTIONS	327
SECTION 1	Les procédures	327
§ 1.	Particularités des procédures d'expropriation liées à des actions d'urbanisme	327
§ 2.	Procédures de préemption	328
A.	Déclaration d'intention d'aliéner	328
B.	Décision de préemption	329
C.	Discussion du prix	330
D.	Choix des parties après l'intervention du juge de l'expropriation	331

E.	Régime particulier des ventes par adjudication	331
SECTION 2	L'évaluation des biens	332
A.	La qualification de terrain à bâtir	333
B.	La prise en compte des servitudes d'urbanisme	333
C.	La date de référence	334
D.	Le sort des améliorations	335
E.	Les valeurs de référence	336
F.	La prise en compte des évaluations administratives et des déclarations fiscales	336
SECTION 3	Les garanties des propriétaires et occupants	336
§ 1.	Droit de délaissement	337
A.	En matière d'expropriation	337
B.	Dans les régimes de préemption	337
§ 2.	Le paiement du prix	338
§ 3.	Les garanties des occupants	339
SECTION 4	L'utilisation des biens acquis	339
§ 1.	Gestion des réserves foncières	340
§ 2.	Affectation des biens expropriés ou préemptés	340
§ 3.	Cession et concession des biens expropriés ou préemptés	341
TITRE 4	Les opérations d'aménagement urbain	343
Chapitre 1	DÉFINITION ET RÉGIME GÉNÉRAL DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT URBAIN	345
SECTION 1	La notion d'opération d'aménagement urbain	345
§ 1.	L'objet des opérations d'aménagement urbain	346
§ 2.	Les procédures de l'urbanisme opérationnel	346
SECTION 2	Les règles communes aux opérations d'aménagement	348
§ 1.	La préparation des opérations	348
§ 2.	La conception des opérations et leur déclenchement	348
§ 3.	La réalisation des opérations	351
A.	Les agents de réalisation des opérations d'aménagement urbain	351
B.	Les techniques de réalisation des opérations d'aménagement	353
C.	Les garanties des administrés face aux opérations d'aménagement	355
Chapitre 2	LES ZONES D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ	357
SECTION 1	La création des zones d'aménagement concerté	358
§ 1.	L'objet des zones d'aménagement concerté	358
§ 2.	Les modalités de création des zones d'aménagement concerté	360
§ 3.	Les effets de la création d'une zone d'aménagement concerté	362
SECTION 2	La réalisation des zones d'aménagement concerté	362
§ 1.	La détermination des modalités de l'aménagement de la zone	363

§ 2. Les agents de réalisation de la zone.....	364
§ 3. Les techniques de réalisation de la zone.....	365
§ 4. Suppression et modification de la zone.....	367
Chapitre 3 LES LOTISSEMENTS.....	371
SECTION 1 La notion de lotissement.....	372
§ 1. La définition de base.....	372
§ 2. Les compléments à la définition de base.....	374
SECTION 2 La procédure de l'autorisation de lotir.....	375
§ 1. La demande d'autorisation.....	375
A. La présentation de la demande.....	375
B. Le contenu de la demande.....	376
§ 2. La décision.....	377
A. Compétence d'instruction et de décision.....	377
B. Déroulement de l'instruction.....	378
C. Délais, formes, et entrée en vigueur de la décision.....	378
D. Sens et contenu de la décision.....	379
SECTION 3 La réalisation du lotissement.....	380
§ 1. La réalisation des équipements.....	380
§ 2. La vente des lots.....	382
§ 3. La constitution de l'association syndicale.....	383
§ 4. La construction dans le lotissement.....	384
Chapitre 4 LES INSTRUMENTS SPÉCIFIQUES D'AMÉLIORATION DES QUARTIERS EXISTANTS.....	387
SECTION 1 L'évolution des méthodes.....	388
SECTION 2 Les procédures légales disponibles.....	391
§ 1. La restauration immobilière.....	391
§ 2. La résorption de l'habitat insalubre.....	393
§ 3. L'opération programmée d'amélioration de l'habitat.....	394
§ 4. L'opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir.....	394
TITRE 5 Le contrôle de l'utilisation des sols.....	397
Chapitre 1 LES CERTIFICATS.....	399
SECTION 1 Le certificat d'urbanisme de droit commun.....	400
§ 1. Objet.....	400
§ 2. Délivrance.....	402
§ 3. Effets.....	405
SECTION 2 Les certificats d'urbanisme de division foncière.....	407
SECTION 3 Les autres certificats.....	409

Chapitre 2 LE PERMIS DE CONSTRUIRE.....	413
SECTION 1 L'objet du permis de construire.....	414
§ 1. Les opérations assujetties.....	415
A. Du point de vue de la nature des travaux.....	415
1° Le champ d'application théorique du permis.....	415
2° Les exemptions.....	419
B. Du point de vue de la qualité du constructeur.....	420
C. Du point de vue de la localisation des travaux.....	421
§ 2. Les règles sanctionnées.....	421
A. Champ des règles prises en compte par nature par le permis de construire.....	421
1° Règles d'urbanisme.....	421
2° Autres règles d'utilisation de sols.....	422
3° Règles non prises en compte.....	423
B. Législations procéduralement intégrées ou reliées au permis de construire.....	424
1° Cas de fusion d'autorisations.....	424
2° Cas de jonction des procédures d'autorisation.....	425
SECTION 2 La délivrance du permis de construire.....	426
§ 1. Les compétences.....	426
A. Le pouvoir de décision.....	426
B. Le pouvoir d'instruction.....	428
§ 2. La procédure.....	429
A. La demande.....	429
1° L'auteur de la demande.....	430
2° La forme et le contenu de la demande.....	431
3° Les destinataires et la publicité de la demande.....	433
B. L'instruction.....	433
C. La forme de la décision.....	436
D. L'entrée en vigueur du permis.....	437
§ 3. Le fond de la décision.....	439
A. La nature de la décision.....	439
1° L'octroi du permis.....	439
2° Le refus du permis.....	441
3° Le sursis à statuer.....	441
a) Champ d'application du sursis à statuer.....	442
b) Mise en œuvre du sursis à statuer.....	443
B. Le pouvoir d'appréciation de l'administration.....	443
C. Les dérogations et adaptations mineures.....	445
SECTION 3 Le permis de construire : utilisation.....	448
§ 1. Les effets du permis de construire.....	448
1° Le retrait du permis.....	448
2° Le transfert du permis.....	449
3° La péremption du permis.....	449
4° La modification du permis.....	451
§ 2. Le contrôle des travaux.....	452

	A. Les investigations administratives	452
	B. Les formalités accompagnant l'achèvement des travaux.....	452
	C. Le certificat de conformité.....	453
Chapitre 3	LES AUTRES AUTORISATIONS	455
SECTION 1	Le permis de démolir.....	455
	A. Champ d'application spatial	455
	B. Champ d'application matériel.....	456
	C. Règles de fond	456
	D. Modalités de délivrance.....	457
	E. Utilisation	458
SECTION 2	Les autorisations pour travaux sur des immeubles anciens.....	458
SECTION 3	L'autorisation des installations et travaux divers	460
	A. Objet de l'autorisation.....	460
	B. Régime de l'autorisation.....	461
SECTION 4	Les autorisations relatives au camping, au caravanning et à l'habitat léger de loisir.....	462
	§ 1. Les autorisations relatives au camping et au caravanning.....	462
	§ 2. L'autorisation de parc résidentiel de loisir	464
SECTION 5	Les autorisations relatives aux espaces boisés.....	465
SECTION 6	L'autorisation d'exploitation commerciale	467
	A. Champ d'application de l'autorisation	468
	B. Délivrance de l'autorisation	469
SECTION 7	L'agrément d'installation dans la région parisienne	471
SECTION 8	Les autorisations relatives aux équipements de ski.....	472
Chapitre 4	LES DÉCLARATIONS PRÉALABLES	475
SECTION 1	La déclaration de certaines divisions foncières	475
SECTION 2	La déclaration des travaux exemptés de permis de construire.....	477
SECTION 3	La déclaration des clôtures	478
Chapitre 5	LA RÉPRESSION : LE DROIT PÉNAL DE L'URBANISME	481
SECTION 1	Inventaire des infractions	481
	§ 2. Caractères des infractions.....	484
SECTION 2	Les poursuites.....	486
	§ 1. Le déclenchement des poursuites	486
	§ 2. L'interruption des travaux	488
SECTION 3	Les sanctions	489
	§ 1. Les peines.....	490

§ 2. Les mesures de restitution.....	490
--------------------------------------	-----

Deuxième partie DROIT DE LA CONSTRUCTION

TITRE 1 Le droit commun de la construction

SOUS-TITRE 1 Le contrat de droit commun des constructeurs : le louage d'ouvrage

Chapitre 1 LE LOUAGE D'OUVRAGE DES ENTREPRENEURS

SECTION 1	Formation du contrat	502
§ 1. Règles générales de formation du contrat.....		503
	A. Règles de fond	503
	B. Règles de forme et de preuve.....	504
	1) Contrats de droit privé.....	504
	– Règles de forme.....	504
	– Règles de preuve.....	505
	2) Marchés publics.....	505
§ 2. Dispositions particulières relatives au prix des travaux		508
	A. Marché à forfait	508
	1) Définition du marché à forfait.....	509
	a) Nécessité d'une construction	509
	b) Nécessité d'un forfait	510
	c) Nécessité d'un plan arrêté et convenu avec le maître d'ouvrage	511
	2) Conséquences du marché à forfait.....	511
	a) Interdiction d'augmentation des prix.....	512
	– Travaux nécessaires mais non prévus dans le forfait	512
	– Travaux supplémentaires non nécessaires	514
	▪ Accord préalable.....	514
	▪ Acceptation expresse et non équivoque	515
	▪ Bouversement de l'économie du contrat.....	515
	b) Possibilité de résiliation	516
	B. Marché au mètre et travaux sur dépenses contrôlées	517
SECTION 2	Les obligations de l'entrepreneur.....	518
§ 1. Exécution des travaux prévus.....		518
	A. Contenu de l'obligation	518
	1) Obligation relative au choix des matériaux.....	518
	2) Obligations relatives à la réalisation de la construction	519
	a) Réalisation d'une construction conforme aux directives reçues.....	519
	b) Réalisation d'une construction conforme aux règles de l'art	520
	– Les règles de l'art à respecter.....	520
	– Règles de l'art et volonté du maître d'ouvrage.....	521
	3) Obligation de conseil.....	521
	a) A l'égard du maître d'ouvrage.....	521
	– Principe.....	521

– Limites	523
– Modalités particulières	523
b) A l'égard du maître d'œuvre	524
c) A l'égard des autres entrepreneurs	525
B. Nature de l'obligation	525
1) Obligation de moyens	526
2) Obligation de résultat	526
3) Obligation de garantie, au sens des articles 1792 et suivants	527
4) Obligation découlant de la responsabilité du fait des produits défectueux ?	528
C. Sanctions du non-respect de l'obligation	528
1) Sanctions classiques	528
2) Sanctions spécifiques de la perte de l'ouvrage	530
a) L'entrepreneur fournit les matériaux	530
b) L'entrepreneur ne fournit pas les matériaux	532
§ 2. Respect du délai prévu	533
A. Imputabilité du retard	533
B. Sanctions du retard	534
SECTION 3 L'obligation du maître de l'ouvrage : le paiement du prix	536
§ 1. Variation du prix	537
§ 2. Modalités de paiement du prix	538
§ 3. Retenues de garantie	540
A. Description du mécanisme	540
B. Mise en œuvre de la garantie	541
1) Dommages couverts par la garantie	541
2) Régime des sommes retenues	542
C. Modalités d'extinction	543
§ 4. Garanties de paiement offertes à l'entrepreneur	544
A. Garanties classiques	544
B. Garantie nouvelle de l'article 1799-1	545
1) Champ d'application de la garantie	546
a) Quant aux personnes	546
b) Quant aux travaux	547
2) Forme de la garantie	548
a) Paiement direct	548
b) Cautionnement solidaire	548
§ 5. Sanctions du non-paiement du prix	549
SECTION 4 Règles particulières à la sous-traitance	551
S/section 1 Domaine d'application de la loi de 1975	551
§ 1. Notion de sous-traitance	552
A. Sous-traitance et fourniture de matériaux	552
B. Sous-traitance et prestation de services ou fourniture de main-d'œuvre	554
C. Sous-traitance et travail intellectuel	554
§ 2. Caractère d'ordre public de la loi de 1975	555
S/section 2 Les règles de paiement du sous-traitant	556
§ 1. Le paiement du sous-traitant dans les contrats de droit privé	556
A. Les garanties principales de paiement	556
1) Nature des garanties principales prévues	557
a) Cautionnement personnel et solidaire	557
b) Délégation de paiement	558
– Modalités	558
– Combinaison avec les règles de l'article 1799-1	559
2) Conséquences de l'absence de garanties principales	559
a) Nullité du sous-traité (art. 14)	559
b) Impossibilité de céder ou de nantir les créances résultant du marché : article 13-1	560
c) Responsabilité quasi délictuelle du maître d'ouvrage : article 14-1	561
– Champ d'application du texte	561
– Obligation, pour le maître d'ouvrage, d'imposer à l'entrepreneur principal la présentation des sous-traitants à l'acceptation et à l'agrément	562
– Liberté du maître d'agréer et d'accepter les conditions de paiement des sous-traitants présentés	563
– Obligation, pour le maître, d'exiger la fourniture, par l'entrepreneur principal, d'une caution ou d'une délégation de paiement au sous-traitant accepté et agréé	563
– Sanctions encourues par le maître d'ouvrage ne respectant pas les obligations décrites plus haut	563
▪ Conceptions doctrinales	564
▪ Premières approches jurisprudentielles	564
▪ Solutions actuelles	565
B. La garantie accessoire : l'action directe	566
1) Conditions de l'action directe	566
a) Un marché d'entreprise privé (art. 11)	566
b) L'agrément du sous-traitant et l'acceptation de ses conditions de paiement par le maître de l'ouvrage (art. 3)	567
– Nécessité d'un agrément et d'une acceptation	567
– Formes de l'acceptation et de l'agrément	568
– Moment de l'acceptation et de l'agrément	569
– Obligation imposée au maître de l'ouvrage de faire accepter et agréer le sous-traitant	570
– Motifs de refus, par le maître d'ouvrage de l'acceptation et de l'agrément	570
c) L'existence d'une mise en demeure (art. 12)	570
α) Envoi d'une mise en demeure à l'entrepreneur principal	570
▪ Modalités de la mise en demeure	571
▪ Moment de la mise en demeure	571
β) Envoi d'une copie de la mise en demeure au maître de l'ouvrage	573
2) Les effets de l'action directe	573
a) Assiette de l'action directe	573
– Limitation aux prestations prévues par le contrat de sous-traitance	574

– Limitation aux prestations dont le maître d'ouvrage est bénéficiaire	574
– Limitations aux sommes encore dues par le maître à l'entrepreneur principal au moment de la réception de la copie de la mise en demeure	574
– Égalité des sous-traitants ayant exercé l'action directe	575
b) Maintien, pour le sous-traitant, du droit d'actionner l'entrepreneur principal	576
c) Combinaison de l'action directe et de l'article 1799-1	576
3) Les succédanés de l'action directe	576
§ 2. Le paiement du sous-traitant dans les marchés publics	577
A. Le paiement direct du prix	578
1) Conditions du paiement direct	578
2) Modalités du paiement direct	581
B. Les autres possibilités offertes au sous-traitant	582
1) La mise en cause de la responsabilité du maître de l'ouvrage	582
2) Le bénéfice du privilège de Pluviose an II	584
§ 3. La réglementation spécifique de la sous-traitance dans le contrat de construction de maisons individuelles	584
S/section 3 Les règles de responsabilité dans la sous-traitance	586
§ 1. Les rapports sous-traitant-entrepreneur principal	586
A. Règles générales	586
1) Juge compétent	586
2) Nature de la responsabilité	587
3) Délai de mise en œuvre de la responsabilité	588
4) Ampleur de la responsabilité	589
B. Responsabilité du sous-traitant non accepté	589
§ 2. Les rapports sous-traitant-maître d'ouvrage	591
A. Principe d'une responsabilité quasi délictuelle	591
B. Conséquences du caractère quasi délictuel de la responsabilité	593
C. Application cumulative de la responsabilité du fait des produits défectueux	594
§ 3. Les rapports maître d'ouvrage-entrepreneurs (liés à la sous-traitance)	594
S/section 4 Règles spécifiques applicables au sous-traitant de second rang	595
SECTION 5 Règles particulières aux groupements d'entreprises	597
§ 1. Les règles de paiement en cas de pluralité d'entrepreneurs principaux	598
§ 2. Les règles de responsabilité en cas de pluralité d'entrepreneurs principaux	600
– Sur le contrat des entrepreneurs en général	602
– Sur le problème particulier de la sous-traitance	603
Chapitre 2 LE LOUAGE D'OUVRAGE DES ARCHITECTES (Maîtrise d'œuvre)	605
SECTION 1 La conclusion du contrat d'architecte	607
§ 1. Conclusion du contrat d'architecte dans les marchés privés	607
§ 2. Conclusion du contrat d'architecte dans les marchés publics	609
SECTION 2 Les obligations de l'architecte	611
§ 1. Étendue des obligations de l'architecte	611

A. Obligations antérieures aux travaux	612
1) Rôle de l'architecte	612
a) Études préliminaires et avant-projet sommaire	612
b) Avant-projet définitif et assistance pour la demande de permis de construire	613
c) Projet de conception	613
d) Choix d'entreprises	613
e) Choix des matériaux	614
2) Contraintes de l'architecte	614
a) Le respect de la réglementation	614
b) Le respect des règles de l'art	616
c) Le respect des désirs et le conseil du maître de l'ouvrage	616
– En matière technique	616
– En matière financière	617
– Limites à son devoir de conseil	618
B. Obligations concomitantes aux travaux	618
1) Direction de l'exécution des travaux	618
– Direction proprement dite	618
– Surveillance	619
2) Comptabilité des travaux	621
C. Obligations postérieures aux travaux	621
§ 2. Sanctions des obligations de l'architecte	622
A. Responsabilité de l'architecte dans ses rapports avec le maître d'ouvrage	623
1) Principes	623
2) Limites	624
a) Cause étrangère	624
b) Limites de sa mission	625
B. Responsabilité de l'architecte dans ses rapports avec d'autres intervenants ou des tiers	627
SECTION 3 Les droits de l'architecte	628
§ 1. Droit sur son œuvre	628
§ 2. Droit à rémunération	630
A. Droit à rémunération dans les contrats privés	630
1) Conditions du droit à honoraires	630
2) Modalités de calcul des honoraires	632
3) Modalités de paiement et garanties offertes à l'architecte	633
B. Droit à rémunération dans les marchés publics	634
Chapitre 3 LE LOUAGE D'OUVRAGE DES TECHNICIENS	637
SECTION 1 Les techniciens d'études	637
SECTION 2 Les techniciens de contrôle	639
§ 1. Mission des techniciens de contrôle	639
§ 2. Responsabilité des techniciens de contrôle	641
SECTION 3 Le coordonnateur	643

§ 1. Missions du coordonnateur.....	643
§ 2. Responsabilité du coordonnateur.....	645
SOUS-TITRE 2 Les règles communes de responsabilité des constructeurs.....	649
Chapitre 1 RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DES CONSTRUCTEURS.....	651
SECTION 1 La responsabilité des constructeurs avant la loi du 4 janvier 1978.....	651
§ 1. Régime applicable de 1804 à 1967.....	651
§ 2. Régime issu de la loi du 3 janvier 1967.....	652
A. Principes généraux.....	652
B. Distinction des gros et des menus ouvrages.....	653
1) Gros ouvrages.....	653
a) Éléments porteurs.....	653
b) Éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité.....	653
2) Menus ouvrages.....	655
C. Insuffisances de la loi de 1967.....	656
SECTION 2 La responsabilité des constructeurs découlant de la loi du 4 janvier 1978..	657
S/section 1 L'objet de la responsabilité des constructeurs.....	658
§ 1. L'objet de la responsabilité fondé sur l'article 1792 du code civil (garantie décennale).....	658
A. Les éléments obligatoires de la responsabilité décennale.....	658
1) L'existence d'un ouvrage.....	658
a) Réalisation d'ouvrages autres que des bâtiments proprement dits.....	659
b) Réalisation de travaux sur des ouvrages existants.....	661
c) Installation d'éléments d'équipement.....	665
d) Limites communes.....	666
2) L'existence d'un dommage, même résultant d'un vice du sol.....	667
a) Conditions de prise en compte du dommage.....	667
b) Types de dommages réparables.....	672
B. Les éléments obligatoires alternatifs de la responsabilité décennale.....	674
1) Nécessité d'une affectation de la solidité de l'ouvrage.....	675
2) ... ou nécessité d'une impropriété de destination.....	676
a) Règles générales.....	676
b) Impropriété de destination et défauts de conception de l'ouvrage.....	677
c) Impropriété de destination et éléments constitutifs de l'ouvrage.....	678
d) Impropriété de destination et éléments d'équipement de l'ouvrage.....	680
3) ... ou nécessité de l'affectation de la solidité d'un élément d'équipement indissociable.....	682
a) Affectation de la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment.....	682
b) Caractère indissociable des éléments d'équipement considérés.....	683
§ 2. L'objet de la responsabilité fondée sur l'article 1792-3 (garantie biennale).....	684
§ 3. L'objet de la responsabilité fondée sur l'article 1792-6 (garantie de parfait achèvement d'un an).....	687

A. Conditions de réparation des désordres.....	687
1) Désordres réparables.....	687
2) Délai de l'action.....	689
B. Modes de réparation des désordres.....	690
C. Garantie phonique.....	692
S/section 2 La durée de la responsabilité des constructeurs.....	693
§ 1. Le point de départ des délais de garantie : la réception.....	693
A. Modalités de la réception.....	695
1) Formes de la réception.....	695
a) Réception expresse.....	695
- Conditions.....	695
- Date.....	696
b) Réception tacite.....	697
- Admission du principe.....	697
- Conditions d'existence.....	698
- Date.....	700
c) Réception judiciaire.....	701
2) Éléments communs.....	702
- Indifférence de l'achèvement préalable des travaux.....	702
- Indifférence de principe des réserves à la réception.....	703
B. Effets de la réception ou de son absence.....	704
1) Absence de réception valable.....	704
2) Réception assortie de réserves.....	705
a) Coexistence de la garantie de parfait achèvement et de la responsabilité contractuelle de droit commun.....	705
b) Possibilité d'utilisation des garanties décennales et biennales pour les désordres réservés s'aggravant par la suite.....	706
c) Maintien de l'impossibilité d'utilisation des garanties décennales et biennales pour la réparation des autres désordres réservés.....	706
3) Réception dépourvue de réserves.....	707
a) Effets de l'absence de réserves à l'égard des désordres apparents.....	707
b) Effets de la réception sans réserves à l'égard de dommages non apparents.....	709
§ 2. Les caractères des délais de garantie.....	709
A. Modalités d'interruption des délais de garantie.....	710
1) Citation en Justice.....	710
a) Conditions générales de l'interruption.....	710
b) Assignation en référé.....	711
c) Interruption du délai et copropriété.....	712
- Dommages affectant les parties privatives ou à usage privatif.....	712
- Dommages affectant des parties communes.....	713
2) Conclusions reconventionnelles.....	715
3) Reconnaissance de responsabilité.....	715
4) Arrêté de débet ou état exécutoire.....	717
B. Effets de l'interruption des délais de garantie.....	717

S/section 3	Les acteurs de la responsabilité des constructeurs.....	718
§ 1.	Les bénéficiaires des garanties.....	718
A.	Maîtres d'ouvrage.....	719
B.	Acquéreurs de l'ouvrage.....	720
C.	Copropriétaires.....	722
D.	Attributaires d'une société d'attribution (non).....	722
E.	Locataires (non).....	723
F.	Exploitants et concessionnaires d'un ouvrage.....	723
§ 2.	Les redevables des garanties.....	724
A.	Les constructeurs.....	724
1)	Les personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage.....	724
2)	Les personnes vendant, après achèvement, un immeuble qu'elles ont construit ou fait construire.....	725
3)	Les personnes qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplissent une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.....	726
B.	Les fabricants.....	728
1)	Responsabilité des fabricants fondée sur l'article 1792-4.....	728
a)	Conditions de mise en œuvre de l'article 1792-4.....	728
α)	Conditions tenant à la nature du produit fabriqué.....	728
β)	Conditions tenant aux modalités de mise en œuvre du produit fabriqué.....	730
γ)	Conditions relatives aux personnes.....	731
b)	Effets de l'article 1792-4.....	732
α)	Responsabilité accessoire.....	732
β)	Responsabilité solidaire.....	733
2)	Responsabilité des fabricants extérieure à l'article 1792-4.....	733
a)	Responsabilité du fabricant à l'égard du maître d'ouvrage cocontractant direct.....	733
b)	Responsabilité du fabricant à l'égard d'un maître d'ouvrage sans liens contractuels avec lui.....	736
–	Action contractuelle directe.....	736
–	Action fondée sur les articles 1386-1 et suivants.....	738
c)	Responsabilité des fabricants à l'égard des locateurs d'ouvrage.....	738
S/section 4	La mise en œuvre de la responsabilité des constructeurs.....	739
§ 1.	La cause étrangère.....	740
A.	La force majeure.....	740
B.	Le fait d'un tiers.....	742
C.	Le fait du maître de l'ouvrage.....	744
1)	L'immixtion du maître.....	744
a)	Nécessité d'une compétence notoire du maître de l'ouvrage.....	744
b)	Nécessité d'un acte d'immixtion.....	746
α)	Un acte.....	746
β)	Un acte positif.....	747
c)	Modalités de l'exonération résultant de l'immixtion.....	748

2)	La prise de risques par le maître d'ouvrage.....	748
3)	La mauvaise utilisation de l'ouvrage.....	750
4)	La faute du maître d'ouvrage.....	750
§ 2.	La réparation du dommage.....	751
A.	L'ampleur de la réparation.....	751
1)	Tout le dommage.....	751
a)	Réparation des dommages subis par l'ouvrage.....	751
b)	Réparation des troubles annexes.....	752
c)	Prise en compte de la TVA.....	753
2)	Rien que le dommage.....	753
B.	Les formes de la réparation.....	755
C.	La mise en œuvre de la réparation.....	756
1)	Règles générales.....	757
a)	Juge susceptible d'être saisi.....	757
α)	Nécessité d'une action en justice.....	757
β)	Juridiction compétente.....	757
b)	Règles de responsabilité applicables.....	760
c)	Procédure.....	760
–	Préalables à la procédure contentieuse (dans les marchés publics).....	760
–	Référés.....	761
–	Expertise.....	761
–	Constructeur poursuivi soumis à procédure collective.....	763
2)	Règles spécifiques aux actions contre les constructeurs.....	764
a)	Principe et limites de la responsabilité de plein droit.....	764
b)	Modalités de l'obligation <i>in solidum</i>	766
3)	Les actions contre les fabricants.....	767
§ 3.	Les recours des garants entre eux.....	767
A.	Recours exercé au moyen d'une action contractuelle.....	767
B.	Recours fondés sur une action délictuelle.....	769

SECTION 3	Responsabilité contractuelle de droit commun des constructeurs fondée sur l'article 1147 du code civil.....	771
§ 1.	Avant 1978.....	771
§ 2.	Depuis la loi du 4 janvier 1978.....	771
A.	Règles générales.....	772
B.	Variété des hypothèses.....	772
1)	Travaux ne tendant pas à réaliser un ouvrage.....	773
2)	Travaux n'ayant pas encore fait l'objet d'une réception.....	773
3)	Travaux ayant fait l'objet de réserves à la réception.....	774
4)	Dommages intermédiaires.....	774
5)	Défauts de conformité.....	775
6)	Non-respect d'obligations certes contractuelles mais ne conditionnant pas la qualité de l'ouvrage lui-même.....	776
7)	Dol.....	776
Chapitre 2	LA RESPONSABILITÉ DÉLICTEUELLE DES CONSTRUCTEURS.....	779

SECTION 1	Les actions en responsabilité délictuelle menées par les tiers.....	779
§ 1.	Actions fondées sur les articles 1382 et suivants.....	780
§ 2.	Actions fondées sur les inconvénients anormaux de voisinage.....	782
A.	Troubles réparables.....	782
B.	Bénéficiaires et responsables.....	783
C.	Modalités de mise en œuvre de l'action.....	784
SECTION 2	Les actions en responsabilité délictuelle menées par des cocontractants.....	784
§ 1.	Action récursoire du maître de l'ouvrage.....	785
A.	Dans les marchés privés.....	785
-	Solutions anciennes.....	785
-	Solutions actuelles.....	786
B.	Dans les marchés publics.....	787
§ 2.	Action fondée sur un dol des constructeurs ou sur une faute extérieure au contrat.....	787
§ 3.	Action délictuelle découlant D'UNE INFRACTION PÉNALE.....	789
§ 4.	Action délictuelle fondée sur une faute personnelle d'un constructeur non lié au maître par un contrat.....	789
§ 5.	Action délictuelle contre un tiers à l'origine d'un dommage à l'ouvrage.....	790
§ 6.	Action délictuelle entre constructeurs.....	791
-	Principaux ouvrages antérieurs à la loi de 1978.....	791
-	Ouvrages et articles postérieurs à la loi de 1978.....	791
Chapitre 3	L'ASSURANCE CONSTRUCTION.....	795
SECTION 1	Éléments communs aux deux types d'assurances construction obligatoires.....	797
§ 1.	Caractère obligatoire de l'assurance, construction.....	797
A.	L'obligation de s'assurer.....	797
1)	Sanctions du défaut d'assurance.....	797
a)	Sanctions pénales.....	797
b)	Sanctions civiles.....	798
2)	Preuve de la souscription d'une assurance.....	799
B.	Obligation d'assurer.....	800
§ 2.	Réalisation de travaux de bâtiment.....	801
A.	Travaux de bâtiment : travaux sur des bâtiments.....	801
B.	Travaux de bâtiment : utilisation de techniques de travaux de bâtiment.....	803
SECTION 2	Domaines respectifs des assurances de responsabilité et de dommages.....	804
§ 1.	Domaine de l'assurance de dommages obligatoire.....	805
A.	Personnes assujetties.....	805
1)	Principe.....	805
2)	Exception.....	806
B.	Dommages couverts.....	807
1)	Nature des dommages couverts.....	807
a)	Dommages provenant d'un sinistre.....	807
b)	Dommages de nature décennale.....	808
c)	Dommages à l'ouvrage lui-même.....	809

d)	Dommages à l'ouvrage effectivement déclaré.....	809
2)	Principe d'une réparation intégrale des dommages.....	810
-	Interdiction de toute franchise.....	810
-	Limitation des plafonds et exclusions de garantie.....	811
-	Prise en compte de la TVA.....	811
C.	Bénéficiaires de la garantie.....	811
D.	Point de départ de la garantie.....	813
1)	Principe.....	813
2)	Limites.....	813
§ 2.	Domaine de l'assurance de responsabilité obligatoire.....	814
A.	Personnes assujetties.....	815
B.	Faits garantis.....	815
1)	Détermination des faits garantis.....	816
a)	Responsabilité décennale.....	816
b)	Travaux de réparation du bâtiment.....	816
c)	Respect des termes du contrat.....	817
2)	Restrictions de garantie.....	818
a)	Exclusions de garantie.....	819
-	Système antérieur à 1978.....	819
-	Système de 1978.....	819
b)	Déchéances.....	821
c)	Limitations de garantie.....	822
d)	Franchises.....	823
C.	Période d'application de la garantie.....	823
SECTION 3	Mise en œuvre de l'assurance construction.....	825
§ 1.	Mise en œuvre de l'assurance de dommages obligatoire.....	825
A.	Déclaration du sinistre.....	825
1)	Règles générales.....	826
2)	Contenu obligatoire de la déclaration de sinistre (pour les sinistres déclarés postérieurement au 1 ^{er} septembre 1997).....	827
B.	Constat et expertise des dommages.....	828
1)	Principe d'une expertise.....	828
2)	Exceptions.....	829
C.	Mesures conservatoires.....	830
D.	Détermination et règlement de l'indemnité.....	830
1)	Système applicable aux sinistres déclarés avant le 1 ^{er} septembre 1997.....	830
2)	Système applicable aux sinistres déclarés après le 1 ^{er} septembre 1997.....	831
3)	Affectation de l'indemnité versée.....	831
E.	Sanctions de l'assureur en cas de non-respect de ses obligations.....	832
1)	Perte de la possibilité de refuser la garantie.....	832
2)	Possibilité, pour l'assuré, d'engager les dépenses nécessaires.....	833
3)	Majoration de l'indemnité versée.....	835
4)	Responsabilité civile.....	835
5)	Maintien des actions récursoires.....	836
F.	Action récursoire de l'assureur de dommages.....	836
§ 2.	Mise en œuvre de l'assurance de responsabilité obligatoire.....	836

A. Action récursoire de l'assureur de dommages contre l'assureur de responsabilité.....	836
– Règles générales.....	836
– Convention CRAC.....	838
– Polices uniques de chantier (PUC).....	838
B. Mise en œuvre de l'assurance de responsabilité par le maître d'ouvrage ou un constructeur.....	839
1) Mise en œuvre par le maître d'ouvrage.....	839
2) Mise en œuvre par un constructeur autre que l'assuré.....	841
3) Mise en œuvre par le constructeur assuré lui-même.....	841
4) Actions récursoires de l'assureur de responsabilité.....	842
TITRE 2 Le droit spécial de la construction	847
SOUS-TITRE 1 Les contrats spéciaux régissant des rapports individuels	849
Chapitre 1 LE CONTRAT DE VENTE D'IMMEUBLES À CONSTRUIRE	851
SECTION 1 Domaine d'application des règles légales.....	852
§ 1. Éléments caractéristiques du contrat.....	852
A. Nécessité d'une vente.....	852
1) Principe.....	852
2) Cession de terrain contre locaux à construire.....	853
3) Vente d'immeubles à construire et personne publique.....	854
B. Nécessité de l'édification par le vendeur d'une construction.....	855
C. Nécessité de l'édification d'une construction dans un délai déterminé.....	857
§ 2. Domaine du caractère obligatoire du contrat : le secteur protégé.....	857
A. Nécessité d'une construction à usage d'habitation.....	857
B. Possibilité d'un simple apport du terrain par le constructeur.....	858
C. Nécessité de versements antérieurs à l'achèvement de la construction.....	860
SECTION 2 Régime juridique commun de la vente d'immeubles à construire.....	860
§ 1. Le contrat préliminaire.....	861
A. Règles de forme (dans le secteur protégé).....	861
1) Exigence d'un écrit.....	861
2) Exigence de mentions informatives.....	862
3) Règles protectrices du consentement.....	863
B. Règles de fond (dans le secteur protégé).....	864
1) L'engagement du vendeur : la réservation.....	864
a) Portée de la réservation.....	864
– Situation normale.....	864
– Situations particulières.....	866
b) Sanctions de la réservation.....	866
– Sanctions de l'absence de proposition de contrat définitif.....	866

– Sanctions d'une proposition de contrat définitif non conforme au contrat préliminaire.....	867
2) L'engagement de l'acquéreur : le dépôt de garantie.....	868
a) Versement du dépôt de garantie.....	868
b) Restitution du dépôt de garantie.....	869
§ 2. Le contrat définitif.....	871
A. Les règles de forme du contrat.....	871
1) Dans le secteur libre.....	871
2) Dans le secteur protégé.....	872
a) Contenu obligatoire du contrat.....	872
– Mentions prévues aux articles L. 261-11 et R. 261-13.....	872
– Mentions relatives à la protection de l'emprunteur immobilier.....	873
– Autres éléments obligatoires du contrat.....	874
b) Obligation de rédiger un acte authentique.....	874
c) Obligation de respecter les règles protectrices de l'acquéreur.....	874
B. Les obligations contractuelles du vendeur.....	875
1) Obligation de renseignement du vendeur.....	875
2) Obligation d'édifier l'immeuble.....	876
a) Respect des caractéristiques contractuelles de l'immeuble.....	876
– Distinction du défaut de conformité et du vice.....	876
– Bases de la conformité.....	877
– Exemples de défauts de conformité.....	878
– Sanctions de l'absence de conformité.....	880
– Problème spécifique de la contenance.....	881
b) Respect du délai contractuel d'édification.....	881
3) Obligation de garantir.....	882
a) Garantie des vices apparents.....	883
– Notion de vice apparent.....	883
– Délai d'action.....	883
– Sanction du vice apparent.....	885
b) Garantie des dommages.....	885
– Action de l'acquéreur contre le vendeur (1).....	886
– Action du vendeur contre les locataires d'ouvrage (2).....	888
– Action de l'acquéreur contre les locataires d'ouvrage (3).....	889
– Action du sous-acquéreur contre le vendeur (4).....	890
– Action du sous-acquéreur contre l'acquéreur (5).....	890
– Action du sous-acquéreur contre le locateur d'ouvrage (6).....	891
C. L'obligation contractuelle de l'acheteur : le paiement du prix.....	891
1) Modalités de paiement du prix (dans le secteur protégé).....	891
a) Révision du prix.....	891
b) Échelonnement des versements ou des dépôts.....	892
– Difficultés d'application de l'échelonnement.....	893
– Sanctions du non-respect de l'échelonnement.....	895
c) Paiements à la banque finançant l'opération.....	896
2) Sanctions du défaut de paiement (dans le secteur protégé).....	896
D. Situations particulières.....	897

	- Contrat assorti d'un mandat.....	897
	- Cession de contrat.....	898
SECTION 3	Régime juridique spécifique aux deux types de ventes d'immeubles à construire.....	898
§ 1.	La vente en l'état futur d'achèvement.....	899
A.	Mécanisme général du contrat.....	899
B.	Obligations spécifiques du vendeur en l'état futur dans le secteur protégé.....	900
1)	Les garanties intrinsèques.....	900
a)	Les garanties intrinsèques liées à l'état d'avancement de l'opération.....	901
b)	La garantie intrinsèque liée à la personne du vendeur.....	902
2)	Les garanties extrinsèques.....	903
a)	Les formes possibles des garanties extrinsèques.....	903
α)	Garantie d'achèvement.....	903
β)	Garantie de remboursement.....	905
b)	Le terme commun aux garanties extrinsèques.....	905
§ 2.	La vente à terme.....	907
A.	Mécanisme général du contrat.....	907
1)	La livraison.....	907
2)	Le paiement du prix.....	908
B.	Règles particulières au secteur HLM.....	908
Chapitre 2	LE CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIÈRE.....	911
SECTION 1	Champ d'application du contrat de promotion immobilière.....	912
§ 1.	Critères du contrat de promotion immobilière.....	912
A.	Critères d'existence du contrat.....	912
B.	Critères d'application obligatoire du contrat.....	914
1)	Principe.....	914
2)	Exceptions.....	914
a)	Exclusions du champ d'application obligatoire du contrat liées à la qualité ou au rôle du cocontractant du maître de l'ouvrage.....	914
b)	Exclusions du champ d'application obligatoire du contrat liées à la qualité du maître de l'ouvrage.....	915
§ 2.	Substance d'une notion autonome de promoteur de fait.....	916
A.	Définition du promoteur de fait.....	916
1)	Critères du promoteur de fait.....	916
2)	Typologie des promoteurs de fait.....	917
a)	Le promoteur de fait, intervenant direct.....	917
b)	Le promoteur de fait, intervenant par personne interposée.....	918
B.	Obligations du promoteur de fait.....	919
SECTION 2	Régime juridique du contrat de promotion immobilière.....	920
§ 1.	La conclusion du contrat.....	920
A.	Forme du contrat (dans le secteur protégé).....	920
B.	Date du contrat (dans le secteur protégé).....	921
1)	Principe.....	921

2)	Atténuations.....	921
a)	Possibilité de conclure un contrat d'études préliminaires.....	921
b)	Possibilité de conclure plusieurs actes séparés.....	921
C.	Contenu du contrat (dans le secteur protégé).....	922
1)	Mentions obligatoires relatives à la construction.....	922
2)	Mentions obligatoires relatives au prix.....	922
§ 2.	L'exécution du contrat.....	924
A.	Les obligations du promoteur.....	924
1)	Obligation d'édifier.....	924
2)	Obligation d'informer et de conseiller.....	924
3)	Obligation de rendre compte.....	925
4)	Obligation de garantir.....	925
a)	La garantie générale de l'article 1831-1 du Code civil.....	925
b)	La garantie, spécifique au secteur protégé, de l'article R. 222-9 du Code de la construction et de l'habitation.....	926
5)	Obligation de s'assurer.....	927
B.	Les obligations du maître de l'ouvrage.....	928
1)	Paiement du prix de l'ouvrage.....	928
2)	Paiement de la rémunération du promoteur.....	928
§ 3.	La cession du contrat.....	929
§ 4.	L'extinction du contrat.....	929

Chapitre 3 LE CONTRAT DE CONSTRUCTION DE MAISONS INDIVIDUELLES..... 931

SECTION 1	Contrat de construction de maisons individuelles avec fourniture de plans.....	933
S/section 1	Champ d'application.....	933
§ 1.	Une personne qui se charge de la construction.....	934
A.	Principe.....	934
B.	Limites.....	935
C.	Conflits de qualification.....	935
1)	Conflit avec le contrat de promotion immobilière.....	935
2)	Conflit avec la vente d'immeubles à construire.....	936
§ 2.	Un immeuble d'habitation ou un immeuble professionnel et d'habitation.....	937
§ 3.	Ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître d'ouvrage.....	937
§ 4.	D'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer.....	937
A.	Importance de la fourniture des plans.....	937
B.	Indifférence des modalités de fourniture du plan.....	938
S/section 2	Réglementation du contrat.....	939
§ 1.	Règles de forme du contrat.....	939
§ 2.	Réglementation des obligations du constructeur.....	941
A.	Obligation de construire.....	941
1)	Précisions nécessaires aux travaux.....	941
2)	Précisions relatives au terrain et au titre du maître d'ouvrage.....	942
3)	Précisions relatives aux autorisations d'urbanisme.....	943

4) Précisions relatives au délai de réalisation des travaux	944
5) Respect des règles protectrices des sous-traitants	945
B. Obligation de garantir les travaux	945
1) Garantie de parfait achèvement	945
2) Garantie des dommages	946
C. Obligation de se faire garantir pour la bonne exécution des travaux : garantie de livraison	947
D. Sanctions du constructeur ne respectant pas ses obligations	947
§ 3. Réglementation de l'obligation du maître d'ouvrage : le paiement du prix	948
A. Indication du prix	948
1) Travaux compris dans le prix	948
2) Travaux non compris dans le prix	949
a) Chiffrage précis	949
b) Chiffrage opposable au constructeur	950
B. Révision du prix	950
C. Modalités de paiement du prix	951
1) Versements précoces	951
2) Échelonnement des paiements	953
3) Paiement du solde	954
D. Sanctions en matière de paiement	955
1) Sanctions du constructeur ne respectant pas l'échelonnement des paiements	955
2) Sanctions du maître d'ouvrage ne respectant pas ses délais de paie- ment	956
§ 4. Réglementation des obligations du garant de livraison	956
A. Fourniture et preuve de la garantie	957
B. Étendue de la garantie	957
1) Étendue matérielle de la garantie	957
2) Étendue temporelle de la garantie	959
C. Mise en œuvre de la garantie	959
1) Déclenchement de la garantie	959
2) Exécution de la garantie	960
3) Conflit possible entre l'assurance dommages ouvrage et la garantie de livraison	961
D. Nature de la garantie de livraison	961
§ 5. Réglementation des modalités de financement du contrat	962
A. Jeu de la condition suspensive	962
B. Modalités d'obtention du prêt	963
1) Interdiction d'un mandat général de recherche du prêt	963
2) Obligations de contrôle du banquier lors de la délivrance du prêt	964
– Vérifications de la présence des mentions obligatoires de l'article L. 231-2	964
– Vérification de la nature du contrat	964
C. Modalités d'exécution du prêt	965
SECTION 2 Contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture de plan	966
§ 1. Champ d'application	966

§ 2. Régime	967
A. Règles de forme	967
B. Règles de fond	968
Chapitre 4 LE CONTRAT DE LOCATION-ACCESSION	971
SECTION 1 La conclusion du contrat de location-accession	972
§ 1. Le contrat préliminaire	972
§ 2. Le contrat définitif	973
SECTION 2 Les rapports juridiques entre les parties durant le contrat	974
§ 1. Achèvement de l'immeuble	974
§ 2. Paiement du prix et de la redevance	974
§ 3. Entretien et gestion de l'immeuble	975
A. Entretien de l'immeuble	975
B. Gestion de l'immeuble	976
§ 4. Cession des droits et aliénation de l'immeuble	977
SECTION 3 La fin du contrat	977
§ 1. La fin du contrat par l'accession	977
§ 2. La fin du contrat sans accession	978
A. Règles communes	978
1) Départ du locataire accédant	978
2) Restitution par le vendeur, d'une fraction de la redevance	978
B. Règles spécifiques	979
1) Règles spécifiques à la résiliation du contrat du fait de l'accédant	979
2) Règles propres à la résiliation du contrat du fait du vendeur	979
Conclusion	980
SOUS-TITRE 2 Les sociétés de construction	981
Chapitre 1 LES SOCIÉTÉS DE VENTE	983
SECTION 1 Règles de constitution des sociétés civiles de vente	984
§ 1. Les contraintes	985
§ 2. Les libertés	986
SECTION 2 Règles relatives à la vie des sociétés de vente	986
§ 1. Règles de fonctionnement de la société	986
§ 2. Droits des associés	987
§ 3. Obligations des associés	988
A. Obligation de répondre aux appels de fonds	989
1) Conditions des appels de fonds	989
2) Sanction de l'associé défaillant	989
B. Obligation de supporter le passif social	990
1) Régime général	990
2) Règles spécifiques applicables aux dettes résultant de vices	992
SECTION 3 Règles de dissolution des sociétés de vente	993

Chapitre 2	LES SOCIÉTÉS D'ATTRIBUTION	995
SECTION 1	Le fonctionnement des sociétés d'attribution	996
§ 1.	Emprunt aux règles générales de fonctionnement de la société choisie	996
§ 2.	Respect des règles spécifiques des articles L. et R. 212-1 et suivants	997
A.	Insertion de mentions obligatoires	997
B.	Rédaction d'actes supplémentaires	998
C.	Création d'organes supplémentaires	998
D.	Existence d'une possibilité supplémentaire de dissolution	999
SECTION 2	Situation des associés d'une société d'attribution	999
§ 1.	Durant le cours de la société	999
A.	Droits des associés	999
1)	Droit de jouissance	999
2)	Droit de retrait	1001
B.	Obligations des associés	1002
1)	Obligation antérieure à l'achèvement de l'immeuble	1002
2)	Obligations postérieures à l'achèvement de l'immeuble	1003
3)	Sanctions communes aux obligations des associés	1004
§ 2.	Situation des associés à la liquidation de la société	1005
A.	Modalités du droit au partage	1005
B.	Modalités de l'obligation aux dettes	1006
SECTION 3	Règles de cession des parts sociales	1006
§ 1.	Règlementation des préliminaires du contrat	1007
A.	Règlementation de forme (dans le secteur protégé)	1007
B.	Règlementation de fond (dans le secteur protégé)	1007
§ 2.	Règlementation de la conclusion du contrat définitif	1008
A.	Règles générales	1008
B.	Règles spécifiques à une cession antérieure à l'achèvement des travaux	1009
§ 3.	La réglementation des effets du contrat	1009
A.	Obligations du cessionnaire	1009
B.	Obligations du cédant	1010
Chapitre 3	LES SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES DE CONSTRUCTION	1013
SECTION 1	Règles communes à toutes les sociétés coopératives	1014
§ 1.	Règles relatives à la société	1014
A.	Règles relatives à la création de la société	1014
B.	Règles relatives à la construction par la société	1015
1)	Rassemblement nécessaire d'un certain nombre d'associés	1015
2)	Existence de garanties de financement	1015
3)	Conclusion éventuelle d'un contrat de promotion immobilière	1016
4)	Approbation obligatoire du projet détaillé de l'opération	1016
§ 2.	Règles relatives aux associés	1017
A.	Interdiction des cessions de parts pendant l'opération de construction	1017
B.	Règlementation des démissions et des exclusions	1017

§ 3.	Règles particulières à chaque type de société coopérative	1018
A.	Règles particulières aux sociétés coopératives transférant la propriété par voie d'attribution	1018
1)	Nécessité d'un contrat de promotion immobilière ou d'un écrit en tenant lieu	1019
2)	Droit et obligations des associés	1019
B.	Règles particulières aux sociétés coopératives transférant la propriété par voie de vente	1020
C.	Règles particulières aux sociétés coopératives transférant la propriété par voie de location-accession	1020
Chapitre 4	LES SOCIÉTÉS D'ATTRIBUTION D'IMMEUBLES EN JOUISSANCE À TEMPS PARTAGÉ	1023
SECTION 1	Règles communes à toutes les sociétés d'attribution en jouissance à temps partagé	1024
§ 1.	Règles relatives à la société	1024
A.	Règles de fonctionnement de la société	1025
1)	Règles spécifiques relatives aux assemblées générales (art. 13 à 16)	1025
2)	Règles spécifiques aux organes d'administration et de contrôle	1026
–	Organes d'administration (art. 5 à 7, 19)	1026
–	Organes de contrôle (article 18)	1026
B.	Règles d'action de la société	1026
§ 2.	Règles relatives aux associés	1027
A.	Droits des associés	1027
B.	Obligations des associés	1029
1)	Répondre aux appels de fonds	1029
2)	S'acquitter des charges	1029
3)	Sanctions communes (article 3, al. 2 et 3)	1030
SECTION 2	Règles propres aux sociétés coopératives d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé	1030
§ 1.	Règles propres à assurer une bonne mise en œuvre de l'opération	1030
§ 2.	Règles propres à assurer un bon fonctionnement de la société	1031
INDEX		1035