

# RDI

REVUE DE DROIT IMMOBILIER  
23<sup>e</sup> année - bimestrielle

N<sup>o</sup> 2

AVRIL-JUIN 2001  
pages 107 - 200

DROIT - URBANISME - CONSTRUCTION

## ARTICLES

### L'obligation de notification des recours en matière d'urbanisme

119

## CHRONIQUES

### Financement - Crédit immobilier Réforme de certains prêts locatifs réglementés au logement

142

### Marchés publics de travaux L'action du maître de l'ouvrage contre le sous-traitant relève de la juridiction judiciaire

159

### Responsabilité des constructeurs Les DTU ne s'appliquent que s'ils ont été visés par le marché

175

DALLOZ

REF: 11 120201705 DI: 29967449  
REVUE DE DROIT IMMOBILIER  
0180-9849 VOL: 23 NO: 2 22101144 12.07.01  
LIBRIS - C2  
144 BOULEVARD KRIM BELKACEM  
ALGER  
ALGERIE

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.tm.fr

**PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL,  
DIRECTEUR DE LA PUBLICATION**  
Charles Vallée

**DIRECTEUR GÉNÉRAL**  
Philippe Chagnon

### RÉDACTION

**Directeur :** Philippe Malinvaud,  
*Professeur à l'Université de Paris II*  
**Comité de rédaction :**  
Pierre Nicolai, *Vice-président honoraire*  
du Conseil d'État,  
Ernest E. Franck, *Président de chambre*  
honoraire

à la Cour de cassation,  
Roger Saint-Alary, *Professeur émérite*  
de l'Université Paris II

### Rubriques

François de Béchillon-Boraud,  
Jean-Louis Bergel, Bernard Boubli,  
Michel Brisac, M. Brouant,  
Marc Bruschi, Maurice Carraz,  
Pierre Carrias, Philippe Delebecque,  
Francis Donnat, Georges Durry,  
Christian Feucher, Marie-Hélène Gozzi,  
Henri Heugas Darraspen,  
Yves Jégouzo, Emmanuel Kornprobst,  
Gilbert Leguay, François Llorens,  
Bertrand Lordonnois, François Magnin,  
Philippe Malinvaud, Franck Moderne,  
Claude Morel, Hélène Pauliat,  
André Pone, Hugues Périnet-Marquet,  
François Priet, Gurvan Quigna,  
Gabriel Roujou de Boubée,  
Corinne Saint-Alary-Houin,  
Jean Schmidt, Marc Segonds,  
Pierre Solers-Couteaux,  
Philippe Terneyre, Jean-Luc Tixier,  
Daniel Tomasin, Laurent Touvet

### ÉDITION

Philippe Weiss, *Directeur éditorial*  
Marie-Ève Charbonnier, *Éditeur*  
Arlette Courvasier, *Éditeur*

### ABONNEMENTS

**Relations clients :** Marie-Hélène Tylman  
Abonnements : BP 150  
94208 Ivry-sur-Seine Cedex  
Tél. 0 820 800 017, fax 01 40 64 89 92

Abonnement annuel partant du premier  
numéro de l'année (5 n°s)  
France et DOM : 840 F - 128,06 €  
Étranger : 940 F - 143,30 €

Les abonnés qui, à la réception de ce nu-  
méro, constateront que la livraison précé-  
dente ne leur est pas parvenue, sont priés  
de nous en aviser le plus vite possible. Sans  
délai, l'éditeur ne pouvant garantir pendant  
plus de 6 mois le service des numéros man-  
quants.

### 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° 61792  
ISSN 0180-9849

## IN MEMORIAM

Jean Derruppé ..... I

## ARTICLES 107

### Marché privé

**Norme NF P03-001 - Édition 2000  
Un nouveau CCAG applicable  
aux travaux de bâtiment  
faisant l'objet de marchés privés**  
par Patricia Grelier-Bessmann  
et Roger Schmitt ..... 107

### Responsabilité des constructeurs

**Le régime juridique applicable  
aux dommages intermédiaires  
sous l'empire de la loi  
du 4 janvier 1978**  
**Le papillon sort de sa crysalide...**  
par Pascal Dessuet ..... 113

### Urbanisme

**L'obligation de notification des  
recours en matière d'urbanisme :  
variations sur la jurisprudence**  
par Alain Levy ..... 119

### Contrats de construction

**Le règlement des litiges dans le  
domaine de la construction par voie  
d'« adjudication » au Royaume-Uni**  
par Audley Sheppard et Stephen  
Barret-White ..... 129

## CHRONIQUES 133

### Assurance construction

Le juge des référés peut-il proroger  
un contrat d'assurance régulièrement  
résilié par l'assureur ..... 133

Une annulation peut-elle être pas inutile ?  
Vers une refonte globale  
des clauses types ? ..... 134

Le bénéfice de l'assurance  
dommages-ouvrage ..... 135

Secteur d'activité déclaré.  
Approche technique ou approche  
juridique ? ..... 135

Peinture et décennale.  
Derrière le paravent du parfait  
achèvement ..... 136

Variation « assurantielle »  
sur un thème connu : la responsabilité  
du sous-traitant envers le maître  
de l'ouvrage est de nature délictuelle .... 136

L'exclusion des conséquences  
de la solidarité ou des condamnations  
in solidum ..... 137

### Environnement

Lutte contre l'effet de serre  
et prévention des risques liés  
au réchauffement climatique ..... 137

Les conséquences des imprécisions  
des plans d'exposition au bruit ..... 138

Permis d'immersion ..... 138

Modifications du décret n° 77-1133  
du 21 septembre 1977 relatif  
aux installations classées  
pour la protection de l'environnement .. 138

Comité interministériel de prévention  
des risques naturels majeurs ..... 139

Indemnisation des dommages  
imputables aux risques naturels ..... 139

### Expropriation

Une commune condamnée  
à raison d'une emprise irrégulière  
après l'annulation d'une ordonnance  
d'expropriation peut obtenir réparation  
du préjudice subi résultant des fautes  
commises dans la phase administrative  
de la procédure d'expropriation ..... 140

Les juges du fond se livrent  
à une appréciation souveraine  
lorsqu'ils constatent qu'un projet  
ne présente pas le caractère  
de réalisation fractionnée  
d'une opération d'ensemble.  
Mais les critères retenus à cette fin  
sont soumis au contrôle de cassation  
au titre de l'erreur de droit ..... 141

Évaluation, accords amiables,  
prise en compte de l'article L. 13-16  
du code de l'expropriation ..... 141

Déclaration d'intention d'aliéner,  
renonciation du préempteur ..... 142

Financement - Crédit immobilier

Le Prêt Locatif Social (PLS) ..... 143

Le Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) ..... 144

Foncier de la construction

Conditions de la contractualisation  
des règles d'urbanisme  
dans les lotissements ..... 147

Construction de maison  
résidentielle et immeubles  
d'hébergement collectif ..... 147

L'existence d'un acte notarié  
acquisitif ne peut, par elle-même,  
établir l'usucapion ..... 148

L'usucapion abrégée ne peut pas être  
invoquée par un possesseur de bonne  
foi ayant acquis ses droits d'un  
véritable propriétaire ..... 149

Publicité foncière et opposabilité  
des servitudes de lotissement ..... 150

Caducité des règles d'urbanisme des lotissements anciens et information des colotis.....	150	Les actions en réparation d'un dommage survenu dans l'exécution d'un marché de travaux publics relèvent de la juridiction administrative, alors même qu'un véhicule a été utilisé dans le cadre de ces travaux .....	158	Le sous-traitant engage sa responsabilité délictuelle à l'égard du maître d'ouvrage .....	166
<b>Habitat social</b>		<b>Marchés de travaux privés et autres contrats</b>		<b>Professionnels de la construction</b>	
Mise en œuvre de la loi solidarité et renouvellement urbains .....	151	L'action du maître de l'ouvrage contre le sous-traitant relève de la juridiction judiciaire .....	159	Pratique du droit à titre accessoire.....	167
Exonération de la redevance d'archéologie préventive pour la construction de logements sociaux .....	151	<b>Marchés de travaux privés et autres contrats</b>		<b>Responsabilité des constructeurs</b>	
Attribution des prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés.....	151	Un syndicat n'est pas fondé à soutenir que les décrets du 30 mai 1997 portant nomination d'inspecteur général de la construction seraient entachés d'illégalité.....	161	<b>Droit privé</b>	
Attribution de prêts pour la réalisation ou l'amélioration de logements locatifs intermédiaires .....	152	Le bureau d'études, sous-traitant chargé des études de béton armé, engage sa responsabilité quasi-délictuelle envers le maître de l'ouvrage .....	161	Une rénovation importante est la construction d'un ouvrage.....	168
<b>Marchés publics de travaux</b>		L'architecte, agissant comme maître d'œuvre, qui commet des fautes dans l'exercice de sa mission, doit garantir l'entrepreneur des condamnations prononcées contre lui .....	161	Le ravalement est-il la construction d'un ouvrage .....	168
La directive Services est applicable aux marchés passés entre un pouvoir adjudicateur et une entité publique à la condition que cette dernière jouisse d'une autonomie effective par rapport au premier .....	152	Le juge du fond ne doit pas dénaturer les clauses claires et précises d'un marché conclu à forfait .....	162	Peu importe l'origine des désordres .....	170
Un marché portant sur l'entretien d'espaces verts est un marché de services.....	153	La livraison de panneaux ne correspondant pas aux caractéristiques convenues constitue un défaut de conformité .....	162	Les juges du fond doivent s'expliquer sur la gravité des désordres .....	170
Les OPAC et les SA HLM sont des pouvoirs adjudicateurs au sens de la directive Travaux .....	153	La délégation de loyers au prêteur de deniers est opposable à la liquidation judiciaire de l'entrepreneur .....	163	Les dommages évolutifs sont réparables .....	171
La CJCE précise la notion de financement public majoritaire qui détermine la qualification d'organisme de droit public au sens de la directive Travaux.....	154	Le banquier qui a financé la construction n'engage sa responsabilité envers l'entrepreneur que s'il a commis une faute .....	163	Le juge doit appliquer l'article 12 NCPC.....	171
Ni le Traité, ni la directive Services n'interdisent qu'un organisme subventionné puisse être candidat à l'attribution d'un marché public .....	155	La fourniture tardive d'une garantie de paiement entraîne nullité du sous-traité.....	163	Il appartient aux parties de chiffrer leurs demandes.....	172
Les conditions de l'intervention des services de l'Équipement et de l'Agriculture auprès des collectivités locales ne méconnaissent ni les lois du 29 septembre 1948 et du 26 juillet 1955, ni le principe de libre concurrence.....	155	Le juge judiciaire est compétent pour apprécier la responsabilité d'un sous-traitant à l'égard d'un maître d'ouvrage public .....	164	La faute du maître de l'ouvrage justifie une exonération partielle de la responsabilité des constructeurs ...	172
Une clause de tacite reconduction est nulle dès lors que la passation du contrat auquel elle s'applique requiert une publicité et une mise en concurrence.....	156	L'article 14-1 de la loi de 1975 s'applique à des ouvrages industriels ....	164	Absence d'ouvrage : la réparation doit englober l'exécution de l'ouvrage omis .....	173
Le titulaire d'un marché public de travaux conclu à prix global et forfaitaire dont un ordre de service a augmenté les travaux et reporté le délai d'exécution ne peut invoquer la théorie de l'imprévision pour réclamer le paiement de travaux supplémentaires réalisés à l'occasion du marché modifié .....	157	Le préjudice subi par le sous-traitant du fait de la violation de l'article 14-1 par le maître d'ouvrage peut être constitué par la perte de l'action directe .....	165	Le maître de l'ouvrage doit prouver l'existence d'un dommage .....	173
		Le préjudice auquel le maître d'ouvrage est tenu en cas de violation de l'article 14-1 s'analyse en la perte d'une chance .....	166	Le défaut de surveillance du maître d'œuvre n'est pas une cause d'exonération.....	174
				L'acceptation délibérée des risques par le maître de l'ouvrage est une cause d'exonération.....	174
				Les désordres faisant l'objet de réserves relèvent de la responsabilité de droit commun....	175
				Les DTU ne s'appliquent que s'ils ont été visés par le marché .....	175
				La méconnaissance volontaire des règles de l'art n'est pas une faute dolosive.....	176
				Le maître de l'ouvrage condamné pour dommages à l'immeuble voisin peut exercer un recours contre le maître d'œuvre pour faute.....	177
				Quelle responsabilité pour le sous-traitant fabricant ?.....	177
				Le recours d'un locateur d'ouvrage contre un autre est de nature délictuelle .....	178
				La mauvaise exécution du contrat de sous-traitance est une faute délictuelle à l'égard du maître de l'ouvrage .....	179
				<b>Droit public</b>	
				Compétence du juge administratif pour statuer sur les litiges entre constructeurs .....	180

Le juge judiciaire est compétent pour se prononcer sur la responsabilité contractuelle des sous-traitants ..... 180

La cession d'une entreprise permet d'associer le repreneur aux opérations d'expertise concernant un chantier de l'entreprise cédée ..... 181

La responsabilité contractuelle du maître d'ouvrage délégué ne peut être invoquée pour la première fois en appel ..... 181

La responsabilité pour faute des constructeurs ne présente pas le caractère d'un moyen d'ordre public .... 182

Les moyens fondés sur la garantie décennale et la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement ne relèvent pas de la même cause juridique ..... 182

Sur la mise en jeu de la responsabilité des constructeurs en cas de pluralité d'intervenants et d'échelonnement des réceptions de travaux ..... 183

La responsabilité sans faute ne joue pas dans les rapports réciproques entre constructeurs ..... 184

**Urbanisme**

Six constructions implantées sur des parcelles contiguës ne constituent pas un hameau dès lors qu'elles ne sont pas groupées ..... 184

La désignation du commissaire enquêteur doit être antérieure à l'arrêté du maire prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de POS révisé..... 185

La modification d'un POS comportant l'implantation de logements sociaux ne constitue pas une action ou opération d'aménagement soumise à concertation..... 186

Le rappel d'une règle du code civil par un document d'urbanisme ne permet pas à un requérant de s'en prévaloir à l'occasion d'un recours contre permis de construire ..... 186

La création d'une ZAC ne doit se heurter à aucune des prescriptions du POS lorsque celui-ci est maintenu à l'intérieur de la zone..... 187

Les équipements internes au lotissement qui doivent figurer sur le plan de composition mentionné à l'article 315-5 d) du code de l'urbanisme sont seulement les équipements collectifs internes au lotissement ayant vocation à devenir la propriété indivise des acquéreurs de lots ou d'une association syndicale des acquéreurs..... 188

Une autorisation de lotir ne peut être légalement délivrée que si elle respecte les prescriptions d'un plan de prévention des risques annexé au POS ..... 189

Les dispositions de l'article 8 du règlement du POS relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont susceptibles d'être appliquées à un projet de construction destiné à être réalisé sur un terrain formant un lotissement avec les propriétés voisines ..... 189

Le maire ne peut s'immiscer dans un litige d'ordre privé, ni se fonder sur son existence pour refuser une demande de permis de construire..... 190

La modification d'une clôture existante requiert une nouvelle déclaration dès lors qu'elle est substantielle ..... 191

L'article L. 600-3 doit se combiner avec les dispositions propres à l'aide juridictionnelle..... 191

La commune qui n'était pas partie à l'instance devant la CAA n'est pas recevable à former un pourvoi en cassation..... 192

Le constructeur d'un bâtiment en infraction au permis de construire n'a pas intérêt à agir contre la décision par laquelle le maire s'oppose au raccordement dudit bâtiment au réseau électrique..... 192

**INDICES - TARIFS  
ET TAUX 195**

**TABLES 199**



Le pictogramme qui figure ci-contre mérite une explication. Son objet est d'alerter le lecteur sur la menace que représente pour l'avenir de l'écrit, particulièrement dans le domaine de l'édition technique et universitaire, le développement massif du photocopillage.

Le Code de la propriété intellectuelle du 1<sup>er</sup> juillet 1992 interdit en effet expressément la photocopie à usage collectif sans autorisation des ayants droit. Or, cette pratique s'est généralisée dans les établissements d'enseignement supérieur, provoquant une baisse brutale des achats de livres et de revues, au point que la possibilité même pour les auteurs de créer des œuvres nouvelles et de les faire éditer correctement est aujourd'hui menacée.

Nous rappelons donc que toute reproduction, partielle ou totale, de la présente publication est interdite sans autorisation de l'auteur, de son éditeur ou du Centre français d'exploitation du droit de copie (CFC, 20, rue des Grands-Augustins, 75006 Paris).

EDITIONS DALLOZ  
31-35, rue Froidevaux, 75685 Paris cedex 14

Le Code de la propriété intellectuelle n'autorisant, aux termes de l'article L. 122-5, 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> a), d'une part, que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective » et, d'autre part, que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration, « toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause, est illicite » (art. L. 122-4). Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles L. 335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle.