

# RDI

DROIT - URBANISME - CONSTRUCTION

ARTICLES

- Lotissements, divisions de l'immeuble  
et opérations complexes après la réforme  
de 2007** 205
- Dinocrate et Damoclès  
Architecture et architectes au regard  
de la réforme des autorisations de construire** 217

CHRONIQUES

- Assurance construction**  
Pas d'aggravation de risque sans déclaration  
préalable du risque dans les formes prévues  
par l'article L. 113-2 du code des assurances 223
- Environnement**  
Expertise technique : de l'incidence de la définition  
de la mission de l'expert sur sa responsabilité 257
- Financement de la construction**  
Contrôle de l'utilisation des fonds d'un « crédit confirmé »  
au titre de la garantie intrinsèque d'achèvement 268
- Responsabilité des constructeurs - droit privé**  
Les retombées de l'arrêt de l'assemblée  
plénière du 26 janvier 2007 284

31-35, rue Froidevaux,  
75685 Paris Cedex 14  
Tél. Rédaction: 01 40 64 53 49  
Fax 01 40 64 54 66  
e-mail: ma.sebbar@dalloz.fr

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

**RÉDACTION**  
Directeur: Philippe Malinvaud,  
Professeur émérite de l'Université de Paris II

## Rubriques

François de Béchillon-Boraud,  
Jean-Louis Bergel, Jean-Michel Berly,  
Bernard Boublil, Michel Brisac,  
Jean-Philippe Brouant, Maurice Carraz,  
Michel Degoffe, Jean-David Dreyfus,  
Christian Feucher, Laurent Fonbaustier,  
Elodie Gavin-Millan-Oosterlyncq,  
Marie-Hélène Gozzi, Luc Grynbaum  
Henri Heugas-Darraspen,  
Claude Jacquet, Yves Jegouzo,  
Emmanuel Kornprobst, Gilbert Leguay,  
Bertrand Lordonnois, François Magnin,  
Philippe Malinvaud, Laurence Marion,  
Franck Moderne, Claude Morel,  
Hélène Pauliat, André Pône, Philippe  
Pelletier, Hugues Périnet-Marquet, Gurvan  
Quigna, Aurélie Robineau-Israël,  
Gabriel Roujou de Boubée,  
Corinne Saint-Alary-Houin, Jean Schmidt,  
Marc Segonds, Pierre Soler-Couteaux,  
Philippe Terneyre, Jean-Luc Tixier,  
Daniel Tomasin, Olivier Tournafond,  
François Guy Trébulle

## ÉDITION

Philippe Weiss, *Directeur éditorial*  
Marie-Ève Charbonnier, *Éditeur*  
Marie-Anne Sebbar, *Secrétaire de Rédaction*

## 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 (2007: 6 n<sup>os</sup>)  
France et Dom: 165 €  
Étranger: 181 €

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<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° 0207K81195  
ISSN 0180-9849

## ARTICLES

### Marchés de travaux privés et autres contrats

Lotissements, divisions de l'immeuble  
et opérations complexes après la  
réforme de 2007  
par **Hugues Périnet-Marquet** ..... 205

Dinocrate et Damoclès  
Architecture et architectes au regard  
de la réforme des autorisations  
de construire  
par **Michel Huet** ..... 217

## CHRONIQUES

### Assurance construction

Il ne peut y avoir d'aggravation de  
risque sans déclaration préalable du  
risque dans les formes prévues par  
l'article L. 113-2 du code des  
assurances ..... 223

L'Assemblée plénière de la Cour de  
cassation a statué sur deux critères  
d'application de l'article 1792-4  
(EPERS) ..... 229

Quai Branly : la fin du feuilleton ..... 229

Le rapport sur l'assurance construction  
d'octobre 2006 de l'Inspection générale  
des finances et du Conseil général des  
Ponts et Chaussées : mission  
impossible ? ..... 231

La maîtrise du risque sécheresse par les  
assureurs construction ..... 238

### Environnement

Développement durable et collectivités  
territoriales ..... 246

Caractère éventuel du risque de  
pollution lié au remblaiement d'une  
carrière par des déchets ménagers ..... 247

Soumission de l'action en réparation de  
troubles du voisinage à la prescription  
de l'article 2270-1 du code civil ..... 250

Troubles de voisinage liés à une station  
d'épuration ..... 251

Détermination du débiteur de  
l'obligation de réaliser un diagnostic des  
sols ..... 252

Cession d'une maison irradiée et  
garantie des vices cachés ..... 254

Le vendeur doit informer l'acquéreur de  
la présence d'une décharge dans le  
sous-sol d'un terrain vendu ..... 255

Vices cachés : appréciation des  
diligences devant être accomplies par  
l'acquéreur ..... 256

Expertise technique : de l'incidence de  
la définition de la mission de l'expert  
sur sa responsabilité ..... 257

### Expropriation

Les articles L. 12-1 et R. 12-2 du code  
de l'expropriation n'exigent ni un délai  
pour le prononcé de l'arrêté de  
cessibilité, ni sa notification  
individuelle mais seulement une  
décision irrévocable de rejet de la  
juridiction administrative en cas de  
recours contre l'arrêté ..... 260

Une ordonnance d'expropriation ne peut  
exclure d'un lot de copropriété la quote-  
part des parties communes qui lui sont  
affectées ..... 261

L'exécution de l'arrêté déclarant  
d'utilité publique l'expropriation d'un  
immeuble en vue de sa démolition n'est  
pas urgente dès lors que la dégradation  
de celui-ci résulte principalement du  
refus de l'Etat d'accorder le concours de  
la force publique pour procéder à  
l'expulsion de ses habitants sans titre... 262

La demande de suspension d'une  
déclaration d'utilité publique n'est pas  
privée d'objet après l'intervention de  
l'ordonnance d'expropriation ..... 263

### Financement de la construction

Ajustements des plafonds des revenus  
d'exclusion pour les aides à l'accession  
sociale à la propriété, en fonction des  
nouveaux barèmes de l'impôt sur le  
revenu des particuliers ..... 265

Programmation des crédits de l'ANAH  
pour 2007 ..... 267

Affectation immobilière d'une partie  
des fonds du livret de développement  
durable ..... 268

Le contrôle de l'utilisation des fonds  
d'un « crédit confirmé » au titre de la  
garantie intrinsèque d'achèvement,  
relève du secret bancaire et ne peut être  
demandé par les acquéreurs en l'état  
futur d'achèvement ..... 268

Responsabilité du prêteur pour devoir  
de conseil, à l'égard de l'emprunteur  
averti - Notion de professionnel  
emprunteur averti ..... 270

### Marchés de travaux privés et autres contrats

L'obligation de conseil de l'architecte  
est limitée ..... 271

Certaines contraintes juridiques  
s'imposent à l'architecte ..... 272

La preuve d'un marché peut être  
administrée par tous moyens en matière  
commerciale ..... 274

Le géomètre répond de ses erreurs ..... 274

Les travaux supplémentaires dans le  
marché à forfait sont soumis à  
autorisation ..... 275

Sur la créance de l'entrepreneur relative  
au prix des travaux ..... 275

Les travaux supplémentaires dans le  
marché à forfait peuvent donner lieu à  
établissement d'un avenant au contrat... 276

L'entrepreneur ne s'oblige que dans les limites de ses engagements contractuels ..... 277

L'obligation de conseil existe entre entrepreneurs ..... 277

La livraison et la réception se confondent-elles ? ..... 278

La réception tacite implique la volonté non équivoque de recevoir les ouvrages ..... 279

La réception doit respecter les règles contractuelles qui la gouvernent ..... 280

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

Abus de confiance et prêt ..... 281

**Responsabilité des constructeurs - droit privé**

Quid de l'action du maître de l'ouvrage après la vente de l'ouvrage ..... 282

Petit rappel sur la définition de la cause étrangère ..... 283

Les retombées de l'arrêt de l'assemblée plénière du 26 janvier 2007 ..... 284

**Responsabilité des constructeurs - droit public**

Sur la responsabilité du maître d'ouvrage délégué ..... 287

L'action en responsabilité de l'assureur subrogé : problèmes de compétence ..... 289

Sur la responsabilité contractuelle du maître d'oeuvre à l'égard du maître de l'ouvrage ..... 291

Sur les responsabilités contractuelles respectives du maître d'oeuvre et du maître de l'ouvrage ..... 293

Sur la fin des relations contractuelles entre le maître de l'ouvrage et les constructeurs ..... 296

Sur la fin des relations contractuelles entre le constructeur et le maître de l'ouvrage ..... 297

**INDICES - TARIFS ET TAUX 299**

**TABLES 303**