



RDI

REVUE DE DROIT IMMOBILIER

27^e année - bimestrielle

N°4

JUILLET - AOUT 2005

pages 237 - 308

DROIT - URBANISME - CONSTRUCTION

ARTICLES

Responsabilité en matière de construction après l'ordonnance du 8 juin 2005

237

CHRONIQUES

Assurance construction

Régime du contrat d'assurance
conclu à distance

245

Environnement

Principe de précaution en matière
d'implantation d'antennes relais

254

Habitat social

Expropriation et logement social

282

Marchés de travaux privés et autres contrats

Notion de sous-traitance

287

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 de Paris II

Rubriques
François de Béchillon-Borau,
Jean-Louis Bergel, Jean-Michel Berly,
Bernard Boublil, Michel Brisac,
Jean-Philippe Brouant, Marc Bruschi,
Maurice Carraz, Michel Degoffe,
Francis Donnat, Jean-David Dreyfus,
Christian Feucher, Laurent Fonbaustier,
Elodie Gavin-Millan-Oosterlynck,
Marie-Hélène Gozzi,
Henri Heugas-Darraspen,
Yves Jegouzo, Emmanuel Kornprobst,
Gilbert Leguay, Bertrand Lordonnois,
François Magnin, Philippe Malinvaud,
Franck Moderne, Claude Morel,
Hélène Pauliat, André Pöne,
Hugues Périnet-Marquet, Gervain Quignu,
Aurélien Robineau-Israël,
Gabriel Roujou de Boubée,
Corinne Saint-Alary-Houin, Jean Schmidt,
Marc Segonds, Pierre Soler-Couteaux,
Jean-Luc Tixier, Daniel Tomasini,
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, 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

ARTICLES

Responsabilité des constructeurs - droit privé

La responsabilité en matière de
construction après l'ordonnance n°
2005-658 du 8 juin 2005 237

CHRONIQUES

Assurance construction

Un régime autonome pour le contrat
d'assurance conclu à distance 245

Police RC décennale des constructeurs :
un nouveau séisme 249

L'ordonnance sur le champ
d'application des obligations
d'assurance en matière de construction 250

Environnement

Quelle place pour le principe de
précaution dans le contentieux des
autorisations d'implantations d'antennes
relais ? 254

Recevabilité de l'action d'un voisin
contestant des prescriptions
complémentaires imposées à l'exploitant
d'une installation classée exploitée
antérieurement à son établissement 257

Le caractère naturel des écoulements
ayant entraîné une pollution n'est pas, à
lui seul, de nature à caractériser la force
majeure pouvant exonérer le gardien de
sa responsabilité de plein droit 259

Validité de la clause exonératoire des
vices cachés stipulée par un vendeur
non professionnel de l'immobilier 261

Sont substantielles les carences d'une
étude d'impact qui ne permettent pas,
eu égard à la nature du projet et à ses
incidences prévisibles sur
l'environnement, de la regarder comme
satisfaisant aux exigences des
dispositions de l'article 3 du décret du
21 septembre 1977 263

Violo de façon grave et manifeste le
droit de vivre dans un environnement
équilibré le refus préfectoral d'interdire
une réunion musicale de type rave party
prévue sur un site d'une très haute
valeur environnementale 265

Expropriation

Le mémoire d'appel dans une procédure
d'expropriation doit être
impérativement, pour toutes les parties,
déposé dans le délai de deux mois à
compter de l'acte d'appel 269

Le commissaire du Gouvernement, dans
la procédure d'expropriation, ne peut
être partie au procès 270

Ne peut être invoqué pour la première
fois devant la Cour de cassation une
contestations sur le rôle du commissaire
du Gouvernement devant les
juridictions d'expropriation 270

La conformité de la destination des
biens expropriés à l'objet poursuivi pour
l'opération déclarée d'utilité publique
est appréciée au regard de l'ensemble
des parcelles expropriées même si
certaines n'ont pas été utilisées dans
l'opération 271

Peut être entachée de détournement de
procédure l'expropriation d'urgence
décidée dans le cas où la dégradation de
l'immeuble résulte du refus de l'Etat
d'accorder le concours de la force
publique pour procéder à l'expulsion de
ses occupants sans titre 272

Le moyen tiré de l'illégalité d'un
schéma directeur ou de sa modification
ou de l'illégalité d'un autre document
d'urbanisme ne peut être utilement
invoqué à l'encontre d'une déclaration
d'utilité publique 273

Financement de la construction

Politique du logement et programmation
des crédits aides pour 2005 274

Modifications des conditions
d'attribution des aides au logement 275

La stipulation pour autrui, figurant dans
un contrat de crédit promoteur et dans
les actes d'acquisition subséquents, ces
derniers incluant une clause de
paiement de prix à l'ordre de la banque,
oblige l'acquéreur à se conformer à
cette modalité de règlement (effectuer
les versements à l'établissement
prêteur) 277

Foncier de la construction

L'arrachage d'un câble électrique par un
constructeur engage sa responsabilité de
plein droit envers les voisins par
application du principe prohibant la
réalisation d'un trouble anormal de
voisinage 279

Deux propriétaires ne peuvent déroger
par une stipulation particulière à un
règlement intérieur instituant une
servitude commune à un groupe
d'immeubles sans l'accord de tous les
propriétaires 281

Habitat social

Droit de l'expropriation et notion de
logement social 282

Acquisition, réhabilitation et
conventionnement de logements : date
d'entrée en vigueur des nouveaux loyers
..... 283

Légalité d'une subvention destinée à
atténuer les pertes résultant d'une
vacance prolongée des logements 284

Nullité de la clause d'obligation de
résidence imposée aux employés
d'immeubles 284

Election des représentants des locataires
au conseil d'administration : respect du
secret du scrutin 285

Indemnisation du refus illégal
d'attribution d'un logement 286

Marchés de travaux privés et autres contrats

Notion de sous-traitance..... 287

La délégation de paiement ne fait pas disparaître l'obligation de l'entrepreneur principal..... 288

Maintien de l'interdiction des cautions-flotte..... 288

Article 14-1 : le maître d'ouvrage doit aller jusqu'au bout de ses obligations ... 290

Modalités de la connaissance de la présence du sous-traitant par le maître d'ouvrage..... 290

Le droit discrétionnaire de refuser le sous-traitant est limité par un éventuel abus du droit..... 291

Article 14-1 : réparation intégrale du préjudice..... 292

Conditions de succès d'une action récursoire du maître d'ouvrage contre le maître d'oeuvre..... 293

Responsabilité d'un maître d'ouvrage délégué apparent à l'égard du sous-traitant..... 293

Extension du champ d'application de l'article 14-1 294

La responsabilité du sous-traitant est alignée, quant à son délai, sur celle de l'entrepreneur principal 294

Responsabilité des constructeurs - Droit privé

Les travaux nécessaires pour supprimer les nuisances causées aux voisins sont assimilés à des dommages à l'ouvrage. 295

Dommages futurs : ils doivent impérativement revêtir la gravité requise dans le délai de dix ans..... 296

Un OJNI (objet juridique non identifié) : il peut y avoir lieu à garantie décennale même en l'absence de dommage (ou l'interprète donne sa langue au chat...). 297

De l'élément d'équipement du bâtiment à l'élément d'équipement d'un ouvrage et de l'exclusion de la garantie bienno-décennale des éléments d'équipement à fonction exclusivement professionnelle. 298

Le défaut de conformité est sanctionné par l'article 1184 du code civil 299

Une coupure d'électricité ou l'arrachage d'un câble électrique par le constructeur est un trouble de voisinage.....

Les recours contractuels du maître d'ouvrage contre les entrepreneurs en cas d'origine des troubles de voisinage.....

Les éléments d'équipement à fonction exclusivement professionnelle ne sont pas des EPERS.....

L'obligation d'information et de conseil porte notamment sur l'évolution des produits par rapport aux techniques et documents publicitaires.....

INDICES - TARIFS ET TAUX

TABLES

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



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^{er} 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).

ÉDITIONS 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^o et 3^o 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 extraits 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. 341 et suivants du Code de la propriété intellectuelle.