

RDI

DROIT - URBANISME - CONSTRUCTION

ARTICLES

**Vers un nouveau régime prétorien
de la responsabilité des constructeurs
pour troubles de voisinage** 251

**Pour une durée décennale
de la responsabilité du constructeur** 259

CHRONIQUES

**Assurance construction
ENL
et vente d'immeubles à rénover** 274

**Environnement
ENL
construction « troublante » et action
en démolition** 276

**Promotion immobilière
et sociétés de construction
Défaut de conformité :
étendue de la responsabilité du promoteur** 307

**Urbanisme
Conditions de l'intérêt à agir du voisin** 317



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-Boraud,
Jean-Louis Bergel, Jean-Michel Berly,
Bernard Boubli, Michel Brisac,
Jean-Philippe Brouant, Maurice Carraz,
Michel Degoffe, Jean-David Dreyfus,
Christian Feucher, Laurent Fonbaustier,
Elodie Gavin-Millan-Oosterlynck,
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-Eve Charbonnier, *Éditeur*
Arlette Courvasier, *Éditeur*
Marie-Anne Sebbar,
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^e
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

Responsabilité des constructeurs

Vers un nouveau régime prétorien de la
responsabilité des constructeurs pour
troubles de voisinage

par **Philippe Malinvaud** 251

Pour une durée décennale de la
responsabilité du constructeur

par **Elodie Gavin-Millan-Oosterlynck** . 259

CHRONIQUES

Assurance construction

Les règles de l'assurance obligatoire
s'appliquent-elles aux personnes de
droit public ayant volontairement
souscrit une assurance dommages
ouvrage ? 265

En matière de police dommages-
ouvrage, en cas de réparation inefficace,
l'assureur dommage engage aussi sa
responsabilité professionnelle..... 266

Le remodelage des garanties légales.
Les notions d'ouvrage et de travaux de
construction appliquées à des éléments
d'équipement 268

Assurance RC décennale : La RC
professionnelle de l'assureur en cas
d'attestation ambiguë..... 270

La récupération de la franchise par
l'assureur RC décennale..... 271

La prescription du délai d'action de
l'entrepreneur principal contre son sous-
traitant 272

Les critères d'applicabilité de l'article
1792-4 du code civil (EPERS) :
l'incidence des modalités de vente et de
l'implication du fabricant dans la
conception et la mise en œuvre..... 272

Un statut légal pour la vente
d'immeubles à rénover : l'article 80 de
la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006
« Engagement National pour le
Logement » : les conséquences en terme
d'assurance 274

Environnement

Environnement et construction
« troublante » : précisions sur les
contours de l'action en démolition..... 276

Les documents graphiques figurant
dans le schéma départemental des
carrières (SDC) sont, en tant qu'ils
délimitent les zones dont la protection
doit être privilégiée, opposables aux
demandes d'autorisation d'exploitation
de carrière et produisent ainsi des effets
juridiques 286

Expropriation

Le conseil d'Etat contrôle la
compatibilité d'une déclaration d'utilité
publique avec un plan de prévision des
risques..... 289

Déclarer d'utilité publique une
opération par un décret en Conseil
d'Etat n'interdit pas que celui-ci soit
jugé par un juge impartial 290

Financement de la construction

Les contrats conclus à compter du 1er
juin 2006 par les acquéreurs et
locataires de biens immobiliers, devront
informer des risques naturels et
technologiques majeurs, ainsi que des
réparations obtenus à ce titre..... 292

L'établissement de crédit prêteur a une
responsabilité spécifique à l'égard de
l'emprunteur profane, plus entendue
qu'à l'égard de l'emprunteur averti -
devoir de mise en garde - domaine 294

Foncier de la construction

La réalisation d'un exhaussement sur un
exhaussement suppose que le
constructeur demande préalablement
l'acquisition de la mitoyenneté ; à
défaut, il construit sur la partie
exhaussée du mur, propriété exclusive
du voisin 296

La cession à un tiers des droits d'un
indivisaire sur des parcelles indivises
qui, servant de desserte aux propriétés
privatives des coindivisaires, constituent
pour celles-ci un accessoire
indispensable et se trouvent ainsi en
indivision forcée et perpétuelle n'est pas
soumise aux droits de préemption et de
substitution que prévoient les articles
815-14 à 815-16 du code civil 298

Pénal de la construction et de l'urbanisme

Application du droit commun :
Escroquerie au logement 300

Professionnels de la construction et de l'immobilier

Coordonnateur en matière de sécurité et
de protection de la santé..... 301

Promotion immobilière et sociétés de construction

Les acquéreurs ne peuvent paralyser les
effets de la clause résolutoire de plein
droit de l'article L. 261-13 CCH que
s'ils demandent au juge la suspension
de ses effets dans le délai d'un mois du
commandement de payer..... 302

La déclaration d'achèvement des travaux ne libère la banque au sens des articles R. 261-24 CCH et R. 460-1 c. urb. que si elle émane d'un professionnel indépendant ayant la qualité de maître d'œuvre au sens de ces textes. Tel n'est pas le cas du vendeur d'immeuble à construire, maître de l'ouvrage, qui a assuré lui-même la direction des travaux en qualité de maître d'œuvre 303

La difficulté d'accéder à un balcon est constitutive d'un vice de construction et non d'un défaut de conformité ; l'acquéreur est en droit d'exiger la réparation en nature du désordre, même si le vendeur ne s'est pas engagé à réparer le vice 304

Interdiction de la clause de décharge des vices apparents ? 305

Le défaut de conformité de l'immeuble engage la responsabilité du promoteur quelle que soit sa gravité et même s'il ne rend pas l'ouvrage impropre à sa destination 307

Responsabilité des constructeurs - droit privé

Arrêt ou énigme ? A propos de l'installation d'un appareil de production d'eau chaude 308

L'installation d'un dispositif de traitement des jus ne relève pas des travaux de construction 309

Les juges ne peuvent pas suppléer d'office le moyen résultant de la prescription 310

La responsabilité se prescrit par dix ans à compter de la manifestation du dommage 311

La faute du sous-traitant engage la responsabilité de l'entrepreneur principal 312

Dans les rapports entre le locateur d'ouvrage auteur d'un trouble anormal causé aux voisins et les autres professionnels dont la responsabilité peut être recherchée, la charge finale de la condamnation, formant contribution à la dette, se répartit en fonction de leurs fautes respectives 313

De l'extension du champ d'application de la responsabilité du fait des produits défectueux par suite de l'article 1792-7 313

La théorie des troubles de voisinage suivant la Cour de cassation : atterrissage en douceur ou zone de turbulences ? 313

Urbanisme

1) Les règles d'urbanisme approuvées des lotissements ne revivent pas du fait de l'annulation du document local d'urbanisme. - 2) La réglementation d'urbanisme applicable au permis de construire est celle en vigueur à la date de la délivrance de l'autorisation de lotir, nonobstant l'annulation du document local d'urbanisme 314

Le Conseil d'Etat précise les conditions de l'intérêt à agir du voisin 317

L'appel formé contre un jugement annulant une opposition à des travaux doit être notifié 318

Le recours dirigé contre une participation financière divisible du permis de construire ne doit pas être notifié 319

Le greffe n'est pas tenu d'inviter le requérant à apporter la preuve de l'accomplissement de l'obligation de notification dans un délai lui permettant encore d'y satisfaire 320

La commission de l'agent immobilier est due même si la vente consécutive à l'exercice du droit de préemption se réalise à un prix inférieur à celui stipulé dans le mandat 321

Le caractère exécutoire de la décision de préemption est subordonné à sa transmission préalable au contrôle de légalité 322

INDICES - TARIFS ET TAUX 324

TABLES 327

Ce numéro contient un encart broché « RDI/AJDI »

Schmidt periodicals GmbH
Dettendorf - D-83075 Feilnbach - Allemagne
 Tous les volumes des Revues antérieures à 2000 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 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.