

RDI

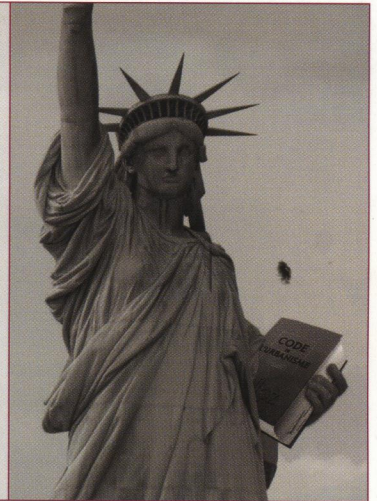
URBANISME - CONSTRUCTION

ARTICLE

Le droit de l'urbanisme : sous la règle, quelle liberté ?

par Pierre Soler-Couteaux

208



ARTICLE

La garantie de livraison de l'article L. 231-6 du CCH : de Charybde en Scylla !

par Jean-Michel Berly

215

CHRONIQUES

EXPROPRIATION

Expropriation et habitat insalubre

par René Hostiou

225

MARCHÉS PUBLICS DE TRAVAUX

Modulations des pénalités de retard dans les marchés publics

par Jean Coronat

248

PÉNAL DE LA CONSTRUCTION

Le non-respect d'une décision de suspension des travaux n'est pas un délit

par Gabriel Roujou de Boubée

249

PROPRIÉTÉ DES PERSONNES PUBLIQUES

Durée des conventions d'occupation du domaine public et principe d'inaliénabilité

par Olivier Févrot

250

RESPONSABILITÉ ET ASSURANCE DES CONSTRUCTEURS

Perversité de la notion de voisin occasionnel

par Philippe Malinvaud

255

URBANISME - CONSTRUCTION

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

PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL,
DIRECTEUR DE LA PUBLICATION
Charles Vallée

RÉDACTION

Directeur : Philippe Malinvaud,
*Professeur émérite de l'Université
Panthéon-Assas (Paris II)*
Secrétaire générale : Rozen Noguellou
*Professeur de droit public à l'Université
de Nantes*
Rédacteur : Antoine Vincent

Rubriques

Jean-Louis Bergel, Bernard Boubli,
Stéphane Braconnier, Jean-Christophe
Chaput, Laurent Fonbaustier, Norbert
Foulquier, Elodie Gavin-Millan-
Oosterlynck, Henri Heugas-Darraspen,
René Hostiou, Yves Jégouzo, Emmanuel
Kornprobst, Gilbert Leguay, François
Magnin, Philippe Malinvaud, Franck
Moderne, Claude Morel, Catherine
Movschin, Rozen Noguellou, David
Noguero, Hugues Périnet-Marquet, Lucien
Rapp, Gabriel Roujou de Boubée, Corinne
Saint-Alary-Houin, Jean Schmidt, Pierre
Soler-Couteaux, Franck Steinmetz, Daniel
Tomasin, Olivier Tournafond, Laetitia
Tranchant, François-Guy Trebulle,
Françoise Zitouni

ÉDITION

Philippe Weiss, *Directeur éditorial*
Sébastien Prévost, *Secrétaire d'édition*

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
(2009 : 11 n°)
France et Dom : 195 €
Étranger : 215 €

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° 0212 T 81195
ISSN 0180-9849

Imprimé en France par JOUVE
11 bd Sébastopol - Paris 1^{er}
Dépôt légal : Avril 2009

N° 4 - Avril 2009

TRIBUNE

ACTUALITÉS

ARTICLES

Urbanisme

Le droit de l'urbanisme : sous la règle, quelle
liberté ?
par Pierre Soler-Couteaux..... 208

Promotion immobilière

La garantie de livraison de l'article L. 231-6
du CCH : de Charybde en Scylla !
par Jean-Michel Berly..... 215

CHRONIQUES

Expropriation en vue de la construction

La notion de terrain à bâtir..... 222
Le choix de la date de référence pour
l'indemnisation et les éléments de com-
paraison à retenir..... 223

La rétrocession d'un bien exproprié doit
être admise si la destination conforme à
la DUP n'a pas été réalisée..... 224

Expropriation et habitat insalubre : des
dispositions dérogatoires au droit commun
qu'il convient d'interpréter strictement..... 225

Financement de la construction

Baisse des taux de rémunération de l'é-
pargne réglementée et des taux des prêts au
logement social adossés à cette épargne.... 228

Les plafonds de ressources d'éligibilité
aux logements locatifs sociaux seront
réajustés deux fois en 2009..... 231

Réajustements des plafonds de res-
sources d'éligibilité aux différents dispo-
sitifs d'aide à l'investissement locatif
pour 2009. Réévaluation des plafonds de
loyers correspondants..... 233

Le devoir de mise en garde du prêteur est
conditionné à l'existence d'un risque
d'endettement..... 235

Foncier de la construction

Un mur de soutènement situé en limite
d'un fonds est présumé appartenir au
propriétaire dont il soutient les terres..... 236

Les ouvrages devenus nécessaires à
l'exercice et à la conservation d'une ser-
vitude incombent au propriétaire du fonds
servant quand ils sont dus à son fait..... 237

Habitat social

Refus d'exonération de redevance d'ar-
chéologie préventive. Logements sociaux
acquis par un organisme d'HLM..... 238

Marchés de travaux privés et autres contrats

Le préjudice résultant de l'absence d'ou-
vrage ne se confond pas avec celui résultant
de l'insuffisance du descriptif..... 240

Dans le marché sur devis, les travaux
supplémentaires doivent faire l'objet
d'une commande expresse ou doivent
être ratifiés..... 241

Marchés publics de travaux

Transparence dans la passation des mar-
chés à procédure adaptée..... 242

Les motifs d'exclusion à un marché
public sont-ils limitatifs ?..... 244

Les recours contre les marchés publics.
L'arrêt *Société Tropic Travaux Signalisa-
tion*, suites..... 246

Compétence pour conclure les marchés
publics..... 247

Modulations des pénalités de retard dans
les marchés publics..... 248

Pénal de la construction et de l'urbanisme

Le non-respect d'une décision de sus-
pension des travaux n'est pas un délit..... 249

La tromperie dans le contrat portant sur
un immeuble..... 249

TABLES

Table alphabétique

201

204

208

222

Propriété des personnes publiques

Durée des conventions d'occupation du domaine public et principe d'inaliénabilité..... 250

Responsabilité et assurance des constructeurs

Une installation de climatisation mise en place sur des existants est un ouvrage..... 254

Perversité de la notion de voisin occasionnel..... 255

Les constructeurs sont-ils encore tenus de la responsabilité du fait des produits défectueux ?..... 257

Travaux inefficaces et préjudices consécutifs : responsabilité des assureurs et des experts 258

Urbanisme

Sur l'interprétation d'un règlement de POS en zone NC..... 260

Le permis de construire ne sanctionne pas des règles d'implantation édictées au titre de la législation des installations classées..... 261

Le droit de reconstruire à l'identique cède devant un PPRN annexé au POS..... 262

Sur l'utilité du recours gracieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable..... 263

ASSURANCE

Assurance dommages-ouvrage > Travaux de reprise > Garantie d'efficacité > Responsabilité..... 258

CONTRAT D'ENTREPRISE

Marché sur devis > Travaux supplémentaires > Preuve de la commande..... 241

CRÉDIT IMMOBILIER

Banque > Responsabilité > Devoir de mise en garde > Risque d'endettement..... 235

DOMAINE PUBLIC

Occupation > Convention d'occupation > Durée > Inaliénabilité 250

DROIT PÉNAL DE LA CONSTRUCTION

Tromperie > Immeuble > Location > Location en meublé..... 249

EXPROPRIATION

Habitat insalubre > Champ d'application > Interprétation restrictive.... 225

Indemnité > Date de référence > Plan d'occupation des sols > Modification..... 223

Indemnité > Terrain à bâtir > Qualification > Plan d'occupation des sols > Viabilisation..... 222

Rétrocession > Destination prévue > Impossibilité..... 224

LOGEMENT SOCIAL

Financement > Epargne réglementée > Prêt réglementé > Baisse des taux..... 228

Financement > Investissement locatif aidé > Plafond de ressources > Réajustement..... 233

Financement > Redevance d'archéologie préventive > Organisme HLM > Exonération..... 238

Logement locatif social > Plafond de ressources > Réajustement > Année 2009..... 231

MAISON INDIVIDUELLE

Garantie de livraison > Caution solidaire > Recours contre le débiteur principal..... 215

MARCHÉ PUBLIC

Contentieux > Recours des tiers > Recevabilité > Concurrent évincé 246

Exécution > Retard > Pénalité > Modulation > Pouvoir du juge.... 248

Passation > Appel d'offres > Exclusion > Conflit d'intérêts..... 244

Passation > Compétence > Délégation..... 247

Passation > Procédure adaptée > Critère d'attribution > Transparence > Avis de publicité..... 242

Responsabilité contractuelle > Ouvrage indispensable manquant > Descriptif insuffisant > Dommages et intérêts..... 240

PROPRIÉTÉ

Présomption de propriété > Mur de soutènement > Propriétaire du terrain soutenu..... 236

Trouble du voisinage > Opération de construction > Recours du maître de l'ouvrage > Voisin occasionnel..... 255

RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS

Dommage aux tiers > Trouble du voisinage > Recours du maître de l'ouvrage > Voisin occasionnel... 255

Entrepreneur > Sous-traitant > Fabricant > Produits défectueux 257

Garantie décennale > Conditions > Ouvrage > Installation d'une climatisation sur des existants.... 254

SERVITUDE

Exercice > Ouvrage nécessaire > Charge > Imputabilité..... 237

TROUBLES DE VOISINAGE

Antennes téléphoniques > Recours > Principe de précaution..... 201

URBANISME

Généralités > Règle et liberté..... 208

Permis de construire > Délivrance > Installation classée > Règle d'implantation..... 261

Permis de construire > Délivrance > Reconstruction à l'identique après sinistre > Carte communale > Plan local d'urbanisme..... 262

Permis de construire > Infraction > Suspension > Poursuite des travaux 249

Permis de construire > Non-opposition > Retrait > Recours gracieux > Déclaration préalable 263

POS/PLU > Règlement > Zone NC > Interprétation..... 260

Table chronologique des décisions de jurisprudence rapportées

2007

JUILLET

16 CE (291545).....246

2008

JANVIER

10 TA Versailles (0510755)...238

NOVEMBRE

12 Civ. 3^e (07-19.035).....236

26 Paris (06-20837).....255

DÉCEMBRE

16 CJCE (C-213/07).....244

17 CE (305409).....262

17 CE (293836).....246

22 CE (313677).....246

29 CE (296930).....248

2009

JANVIER

13 Crim. (08-84.069).....249

26 CAA Bordeaux (07BX01346).....225

28 Civ. 3^e (07-20.891).....254

28 Civ. 3^e (07-20.353).....224

28 Civ. 3^e (08-10.333).....223

30 CE (290236).....242

FÉVRIER

2 CE (312131).....261

2 CE (312131).....260

4 Civ. 3^e (07-21.451).....237

5 CE (305021, 309116).....250

11 Civ. 3^e (07-21.761).....258

11 Civ. 3^e (08-10.813).....241

11 Civ. 3^e (07-19.410).....240

11 Civ. 3^e (07-13.853).....222

13 Civ., ass. plen. (01-85.826).....249

18 Civ. 1^{re} (08-11.221).....235