

RDI

URBANISME - CONSTRUCTION

ARTICLE

L'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme et ses dispositions transitoires

par Patrick Hocreitére

8

ARTICLE

Le nouveau régime de déduction
de la TVA immobilière :
entre respect et résistance
au droit communautaire

par Emmanuel Kornprobst

19

RESPONSABILITÉ ET ASSURANCE DES CONSTRUCTEURS

Nécessité de présenter *ab initio*
l'ensemble des moyens de
nature à fonder la demande

Par Philippe Malinvaud

48

CHRONIQUES

MARCHES PUBLICS

La portée du principe
communautaire de transparence

par Rozen Noguellou

40

URBANISME

Assouplissement des conditions
de l'urbanisation n'est pas
ouverture à l'urbanisation
au sens de l'article L. 122-2

par Pierre Soler-Couteaux

55

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

Rubriques

Jean-Louis Bergel, Bernard Boubli,
Stéphane Braconnier, Laurent Fonbaustier,
Norbert Foulquier, Yves Gaudemet,
Elodie Gavin-Millan-Oosterlynck,
Lucien Grynbaum, Henri Heugas-
Darraspen, René Hostiou, Yves Jégouzo,
Emmanuel Kornprobst, Gilbert Leguay,
François Magnin, Philippe Malinvaud,
Franck Moderne, Claude Morel,
Rozen Noguellou, Hugues Perinet-
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

ÉDITION

Philippe Weiss, Directeur éditorial
Sébastien Prevost, 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
(2008 : 10 n°)
France et Dom : 180 €
Étranger : 198 €

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

Filiales des éditions Lefebvre-Sarrut

CPPAP n° 0212 T 81195
ISSN 0180-9849

TRIBUNE

ACTUALITÉS

ARTICLES

Urbanisme

L'entrée en vigueur de la réforme des
autorisations d'urbanisme et ses disposi-
tions transitoires
par Patrick Hocreître 8

Fiscalité immobilière

Le nouveau régime de déduction de la
TVA immobilière applicable à compter
du 1^{er} janvier 2008 : entre respect et
résistance au droit communautaire
par Emmanuel Kornprobst 19

CHRONIQUES

Environnement et construction

Soustraction des propriétés au droit de
chasse et logique de conciliation 28

Expropriation en vue de la construction

Désignation et renouvellement du juge de
l'expropriation 29

L'arrêt de cessibilité et celui de déclara-
tion d'utilité publique doivent être pris
dans les délais fixés par les textes légis-
latifs et réglementaires 30

La recevabilité des conclusions déposées
par le commissaire du gouvernement 31

Financement de la construction

Les plafonds de ressources d'éligibilité
aux logements locatifs sociaux ont été
réévalués de 27,57 % pour 2008 32

Validité d'une clause d'affectation d'un
crédit consenti à une SCI de construc-
tion-vente selon la technique du compte
centralisateur 34

Exonération du devoir de mise en garde
du prêteur pour déloyauté de l'emprun-
teur 35

Calcul du nouveau TEG : Prise en compte
de la prime au réaménagement d'un prêt
incluse dans la dette renégociée 36

Une vente sous condition suspensive
d'obtention d'un prêt peut être déclarée
caduque pour insuffisance de la capacité
financière de l'emprunteur 37

Marchés de travaux privés et autres contrats

La loi du 31 décembre 1975 sur la sous-
traitance est une loi de police au sens de
l'article 3 du code civil et des articles 3
et 7 de la Convention de Rome 38

Marchés publics de travaux

La portée du principe communautaire de
transparence 40

Un nouveau recours contentieux : le
contentieux de pleine juridiction contre le
contrat 42

L'accès des PME aux marchés publics : la
censure du Code 2006 44

Pénal de la construction et de l'urbanisme

Délit de versements irréguliers 46

Le régime de la démolition ou de la mise
en conformité 46

Discrimination 47

L'infraction à deux POS successifs 47

Responsabilité et assurances des constructeurs

Nécessité de présenter *ab initio* l'en-
semble des moyens de nature à fonder la
demande 48

Le crédit-bailleur peut transférer au cré-
dit-preneur son droit d'agir en garantie .. 49

Dol du constructeur : comparaison privé-
public 50

Point sur le décret d'application de la loi
du 30 décembre 2006 51

La création possible d'une nouvelle
exception à l'obligation d'assurance
dommages-ouvrage : les opérations réa-
lisées en partenariat public-privé 52

Responsabilité civile des constructeurs :
vers une remise en cause du point de
départ de la prescription ? 53

TABLES

Table alphabétique

1

4

8

28

Urbanisme

- L'approbation de la modification du POS/PLU peut intervenir avant la mise à disposition au public du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur 54
- Assouplissement des conditions de l'urbanisation n'est pas ouverture à l'urbanisation au sens de l'article L. 122-2... 55
- Rétroactivité du permis de construire, validité de la vente et devoir de conseil du notaire 58
- Le droit à répétition n'est acquis que pour autant qu'il y a eu perception par la collectivité 60
- L'activité de l'acquéreur évincé est un élément indifférent dans l'appréciation de la légalité d'une préemption 61
- La notification de la décision de préemption au notaire ne fait pas courir le délai de recours ouvert à l'acquéreur.. 63

ASSURANCE

- Assurance de responsabilité de droit commun > Prescription > Point de départ > Projet de loi 53
- Assurance dommages-ouvrage > Garantie > Limite > Montant 51
- Assurance dommages-ouvrage > Obligation > Exception > Partenariat public-privé..... 52
- Assurance obligatoire de responsabilité > Bureau central de tarification > Pouvoir > Technique mise en oeuvre..... 51
- Assurance obligatoire de responsabilité > Coût de l'ouvrage > Assurance collective 51

CREDIT IMMOBILIER

- Clause d'affectation > Validité > Compte centralisateur > Crédit promoteur > Immixtion..... 34
- Etablissement de crédit > Responsabilité > Devoir de conseil > Déloyauté de l'emprunteur 35
- Intérêt > Taux effectif global > Calcul > Dette renégociée > Prime de restructuration 36
- Prêt > Vente sous condition suspensive > Capacité financière > Caducité de la vente 37

DROIT PENAL DE LA CONSTRUCTION

- Contrat de construction de maison individuelle > Versements irréguliers > Fait personnel > Appel de fonds > Signature 46
- Discrimination > Logement social.. 47
- Démolition et mise en conformité > Régime 46
- Plan d'occupation des sols > Méconnaissance > Annulation > POS successifs..... 47

ENVIRONNEMENT

- Chasse > Territoire de chasse > Retrait > Droit transitoire 28

EXPROPRIATION

- Arrêté de cessibilité > Déclaration d'utilité publique > Validité..... 30
- Procédure > Désignation du juge > Premier président de la cour d'appel > Ordonnance > Durée 29
- Procédure > Procès équitable > Commissaire du gouvernement > Conclusions > Recevabilité..... 31

FISCALITE IMMOBILIERE

- TVA > Déduction > Droit communautaire 19

LOGEMENT SOCIAL

- Logement locatif social > Plafond de ressources > Année 2008 32

MARCHE PUBLIC

- Marché public de services > Droit communautaire > Procédure allégée > Principe de transparence 40
- Partenariat public-privé > Assurance dommages-ouvrage > Exonération. 52
- Passation > Petite et moyenne entreprises > Discrimination..... 44
- Procédure contentieuse > Recours des tiers > Recevabilité > Concurrent évincé..... 42

RESPONSABILITE DES CONSTRUCTEURS

- Cause de la demande > Autorité de la chose jugée 48
- Dol > Notion > Conséquences 50
- Prescription > Projet de loi..... 53
- Présomption de responsabilité > Bénéficiaires > Crédit-bailleur > Transfert conventionnel au crédit-preneur..... 49

SOUS-TRAITANCE

- Action directe > Conflit de lois > Loi de police 38

URBANISME

- Autorisation d'urbanisme > Réforme > Application de la loi dans le temps 8
- Participations financières > Répétition de l'indu > Convention > Perception par la commune > Rejet de la demande 60
- Permis de construire > Retrait > Vente > Erreur > Rétroactivité > Notaire > Devoir de conseil 58
- POS/PLU > Elaboration > Révision > Modification > Approbation > Enquête publique > Rapport > Conclusions > Mise à disposition du public..... 54
- POS/PLU > Modification > Zone d'urbanisation future > Ouverture à l'urbanisation > Urbanisation limitée..... 55
- Préemption > Contentieux > Motivation > Activité de l'acquéreur..... 61
- Préemption > Notification > Notaire > Acquéreur > Mandat > Avis des domaines > Motivation > Motifs > Référé-suspension > Revente du bien 63
- VENTE
- Condition suspensive > Obtention du prêt > Capacité financière > Caducité de la vente 37

Table chronologique des décisions de jurisprudence rapportées

2007

FEVRIER

- 27 Cass. 1^{re} civ. (04-20.779) 36

MAI

- 3 CAA Marseille (04MA00213) 60
- 23 Cass. 3^e civ. (06-11.889) 58

JUIN

- 5 Cass. crim. (06-87.782) 46

JUILLET

- 9 CE (297711)..... 44
- 16 CE (291545)..... 42

SEPTEMBRE

- 12 Cass. 3^e civ. (06-15.640) 37

OCTOBRE

- 2 Cass. crim. (06-85.363) 46
- 25 Cass. 2^e civ. (06-19.524) 48
- 30 Cass. 1^{re} civ. (06-17.003) 35
- 30 Cass. com. (06-12.677) 34
- 30 Cass. crim. (06-88.355) 47

NOVEMBRE

- 9 CE (296858)..... 28
- 13 CJCE (C-507/03)..... 40
- 14 CE (290147)..... 55
- 14 CE (305620)..... 63
- 26 CE (266423)..... 50
- 30 Cass. ch. mixte (06-14.006)..... 38

DECEMBRE

- 3 CE (306949)..... 61
- 4 Cass. 3^e civ. (06-19.909)..... 31
- 5 Cass. 3^e civ. (06-18.682)..... 29
- 5 Cass. 3^e civ. (06-20.053)..... 30
- 5 Cass. 3^e civ. (06-70.003)..... 30
- 5 Cass. 3^e civ. (07-10.806)..... 49
- 19 CE (281803) 54