

# RDI

## URBANISME - CONSTRUCTION

### ARTICLE

## La loi applicable aux contrats internationaux du secteur de la construction immobilière au sein du règlement Rome I

par Juliette Sénéchal

526



### ARTICLE

## La responsabilité des assureurs de construction

par Cyrille Charbonneau

535

### CHRONIQUES

#### EXPROPRIATION

## Référé-liberté et paiement de l'indemnité d'expropriation

par René Hostiou

543

#### FONCIER DE LA CONSTRUCTION

## Troubles de voisinage : responsabilité de l'auteur

par Elodie Gavin-Millan-Oosterlynck

546

#### PROMOTION IMMOBILIÈRE

## Pas d'indemnité d'occupation en cas de résolution de la vente d'immeuble à construire

par Olivier Tournafond

551

#### PROPRIÉTÉ DES PERSONNES PUBLIQUES

## Critère de l'aménagement indispensable et application de la loi dans le temps

par Olivier Févrot

552

#### URBANISME

## L'indemnisation du préjudice subi par le constructeur confronté à l'obligation de démolir

par Pierre Soler-Couteaux

568

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, 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<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° 0212 T 81195  
ISSN 0180-9849

Imprimé en France par JOUVE  
11 bd Sébastopol - Paris 1<sup>er</sup>

# SOMMAIRE

N° 11 - Décembre 2008

## TRIBUNE

## ACTUALITÉS

## ARTICLES

### Marchés de travaux privés et autres contrats

La loi applicable aux contrats internationaux  
du secteur de la construction immobilière au  
sein du règlement Rome I

par **Juliette Sénéchal** ..... 526

### Responsabilité et assurance des constructeurs

La responsabilité des assureurs  
de construction

par **Cyrille Charbonneau** ..... 535

## CHRONIQUES

### Expropriation en vue de la construction

L'utilisation de la procédure de référé-  
liberté est-elle envisageable pour  
contraindre l'expropriant à procéder au  
paiement de l'indemnité ? ..... 543

Les éléments de comparaison à retenir  
pour l'évaluation des indemnités ..... 544

L'annulation des ordonnances d'expro-  
priation ..... 545

### Foncier de la construction

Le responsable sur le fondement des  
troubles anormaux du voisinage est l'au-  
teur du trouble ..... 546

La protection possessoire et le fond du  
droit ne sont jamais cumulés ..... 548

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

L'interruption de la prescription ..... 550

Le bénéficiaire des travaux ..... 550

### Promotion immobilière

Pas d'indemnité d'occupation en cas de  
résolution de la vente d'immeuble à  
construire ..... 551

### Propriété des personnes publiques

Critère de l'aménagement indispensable  
et application de la loi dans le temps ..... 552

### Responsabilité et assurance des constructeurs

L'expiration de la garantie de parfait  
achèvement n'exclut pas la responsabilité  
de droit commun ..... 555

Il ne suffit pas d'affirmer, encore faut-il  
motiver ..... 556

Les recours entre co-constructeurs repo-  
sent sur la faute prouvée ..... 557

Sémantique et justice ..... 558

La notion d'ouvrage en matière de res-  
ponsabilité légale et d'assurance obliga-  
toire à propos d'un barbecue ..... 559

Police dommages-ouvrage : l'obligation  
de désigner un expert ..... 560

Une faute intentionnelle ne s'apprécie  
pas sans coupable, qu'il soit une per-  
sonne physique ou morale ..... 561

Quand la troisième Chambre civile rap-  
pelle les principes fondamentaux à la  
cour d'appel d'Aix-en-Provence ..... 562

## TABLES ANNUELLES

# TABLES

## Table alphabétique

519

522

526

543

### Urbanisme

Tout justiciable peut invoquer la Charte de l'Environnement devant le juge administratif... **563**

Une règle d'implantation sur limite séparative ne s'applique pas à la partie enterrée d'un bâtiment... **565**

L'instructeur d'un permis de démolir peut être renseigné par les éléments contenus dans le dossier du permis de construire... **566**

La preuve de la notification du recours ne peut être apportée pour la première fois en appel... **567**

Sur l'indemnisation du préjudice subi par le constructeur confronté à l'obligation de démolir... **568**

### ASSURANCE

Assurance de responsabilité décennale > Bénéficiaire > Acquéreurs successifs... **562**

Assurance de responsabilité > Faute intentionnelle > Personne morale > Identification... **561**

Assurance de responsabilité > Immeuble > Ruine du bâtiment > Responsabilité du fait des choses **558**

Assurance dommages-ouvrage > Application de la loi dans le temps... **562**

Assurance dommages-ouvrage > Expertise > Refus de garantie > Prescription > Application de la loi dans le temps... **560**

Assureur > Responsabilité > Non-garantie > Bonne foi > Devoir de conseil... **535**

Indemnité d'assurance > TVA > Imputation > Charge de la preuve... **562**

### CONSTRUCTION

Contrat de construction > Contrat international de construction immobilière > Conflit de lois > Conflit de juridictions > Règlement Rome I... **526**

### DOMAINE PUBLIC

Critère > Affectation à l'usage du public > Aménagement spécial > Domaine public ferroviaire > Application de la loi dans le temps... **552**

### DROIT PENAL DE LA CONSTRUCTION

Construction sans permis > Action publique > Prescription > Interruption > Demande d'observations... **550**

Plan d'occupation des sols > Méconnaissance > Responsabilité pénale > Bénéficiaire des travaux **550**

### ENVIRONNEMENT

Charte de l'environnement > Invo-cabilité > Participation du public... **563**

### EXPROPRIATION

Arrêté de cessibilité > Annula-tion... **545**

Indemnité d'expropriation > Fixation > Elément de compa-raison... **544**

Indemnité d'expropriation > Paiement > Retard > Référé-liberté... **543**

Ordonnance d'expropriation > Annulation > Arrêté de cessibi-lité > Effet... **545**

### PROPRIETE

Action possessoire > Trouble pos-sessoire > Fond du droit > Non-cumul... **548**

Trouble du voisinage > Travaux > Nuisance > Sous-traitance... **546**

### RESPONSABILITE DES CONSTRUCTEURS

Garantie de parfait achèvement > Durée > Expiration > Survie de la responsabilité de droit commun... **555**

Garantie décennale > Condi-tions > Nécessité de motiver... **556**

Recours entre co-constructeurs > Responsabilité de droit com-mun > Faute prouvée... **557**

Responsabilité décennale > Condition > Ouvrage > Barbecue **559**

Responsabilité décennale > Condition > Ouvrage > Muret... **559**

Responsabilité décennale > Condition > Ouvrage > Terrasse **559**

Troubles de voisinage > Travaux > Nuisance > Sous-traitance... **546**

### URBANISME

Autorisation d'urbanisme > Demande > Dossier... **566**

Charte de l'environnement > Invocabilité > Participation du public... **563**

Contentieux > Notification des recours > Preuve > Régularisa-tion en appel... **567**

Permis de construire > Illégalité > Démolition > Indemnisation... **568**

POS/PLU > Règlement > Pros-pect > Limite séparative > Partie souterraine du bâtiment... **565**

### VENTE

Vente en l'état futur d'achève-ment > Résolution > Effet rétroac-tif > Indemnité d'occupation... **551**

## Table chronologique des décisions de jurisprudence rapportées

2007

### DÉCEMBRE

19 Civ. 3<sup>e</sup> (07-12.824)... **551**

2008

### AVRIL

8 Civ. 3<sup>e</sup> (07-12.667)... **545**  
29 CAA Lyon (07LY02216)... **552**

### MAI

14 Crim. (07-87.776)... **550**  
21 Civ. 3<sup>e</sup> (07-13.769)... **546**  
27 Civ. 3<sup>e</sup> (07-14.755)... **548**

### JUIN

24 Crim. (07-87.730)... **550**

### AOÛT

1<sup>er</sup> CE (319035)... **543**

### SEPTEMBRE

10 Civ. 3<sup>e</sup> (07-14.302)... **544**  
23 Civ. 3<sup>e</sup> (07-16.462)... **555**  
24 Civ. 3<sup>e</sup> (07-17.252)... **560**

### OCTOBRE

3 CE (297931)... **563**  
7 Civ. 3<sup>e</sup> (07-17.969)... **561**  
7 Civ. 3<sup>e</sup> (07-17.800)... **559**  
8 CE (295343)... **568**  
8 CE (292799)... **566**  
8 Civ. 3<sup>e</sup> (07-15.939)... **562**  
16 Civ. 2<sup>e</sup> (07-16.967)... **558**  
21 Civ. 3<sup>e</sup> (07-16.095)... **557**  
22 Civ. 3<sup>e</sup> (07-15.214)... **556**  
27 CE (301600)... **567**  
27 CE (290188)... **566**

571