

LA RECONSTRUCTION DE RUINES – ASPECTS PRATIQUES ET THÉORIQUES –

- SOMMAIRE -

Une table des matières détaillée figure en fin de mémoire.

Introduction :

- I - Problématique
- II - Présentation du sujet

Première Partie : Les conditions inhérentes à la reconstruction _____ P.13

Titre 1 : Les règles relatives au respect de l'environnement _____ P.14

Chapitre 1 : La politique de réduction des gaz à effet de serre.

Chapitre 2 : La gestion de l'eau dans l'habitat.

Titre 2 : Les règles d'urbanisme applicables _____ P.27

Chapitre 1 : La réglementation du Règlement National d'Urbanisme, aux
Plan Local d'Urbanisme et Schéma

Chapitre 2 : La réglementation en zone montagne et en zone littorale

Titre 3 : Le déroulement des travaux. _____ P.49

Chapitre 1 : Les rapports entre le maître d'ouvrage et les entrepreneurs.

Chapitre 2 : Le cas particulier de l'auto-construction.

Seconde Partie : Les responsabilités découlant de la reconstruction et l'assurance construction. _____ P.62

Titre 1 : La responsabilité des constructeurs et des fabricants. _____ P.63

Chapitre 1 : La responsabilité civile des constructeurs et fabricants.

Chapitre 2 : La responsabilité pénale des constructeurs et fabricants.

Titre 2 : La responsabilité du propriétaire. _____ P.99

Chapitre 1 : La responsabilité du propriétaire vendeur

Chapitre 2 : La responsabilité de droit commun

Titre 3 : La police d'assurance. _____ P.103

Chapitre 1 : L'assurance obligatoire

Chapitre 2 : L'assurance facultative

La reconstruction de ruines
- Aspects pratiques et théoriques -

INTRODUCTION

« Tous les hommes ont un secret attrait pour les ruines. Ce sentiment tient à la fragilité de notre nature, à une conformité secrète entre ces monuments détruits et la rapidité de notre existence. »

François René de Chateaubriand

Introduction.

Problématique.

La France est riche d'un patrimoine architectural et nos campagnes cachent souvent de belles bâtisses abandonnées. Effectivement, il n'est pas rare de trouver, lors d'une ballade en milieu rural, un bâtiment en ruine : maisons d'habitation, granges, moulins, abris de berger... Généralement, il s'agit d'anciens édifices en pierres, qui présentent un intérêt réel pour notre héritage culturel.

De plus en plus de personnes s'intéressent à ces ruines et envisagent une restauration pour en faire une maison d'habitation. Le plus souvent, ces bâtiments sont transformés en maisons secondaires, mais cela n'exclut pas que certaines ruines après leur reconstruction seront à usage d'habitation principale.

La doctrine a depuis longtemps mis l'accent sur le silence du Code de l'Urbanisme dans cette matière¹.

¹ Fernand BOUYSSOU, Droit et Ville 1997, p.223

Le législateur en a d'ailleurs pris conscience dès 2003, et il a introduit un texte dans de Code de l'Urbanisme : l'article L111-3², qui va permettre de faciliter la restauration de ce patrimoine.

Contexte actuel,

Dans le contexte économique actuel, entraînant la flambée du prix de l'immobilier, acheter une ruine pour la restaurer peut s'avérer une très bonne solution. Toutefois, de



nombreux ressortissants européens ayant déjà depuis quelques années témoigné un grand intérêt pour ces bâtisses, leur prix a également connu ces derniers temps un envol spectaculaire. Les anglais ou les hollandais ont compris, il y a longtemps, quelle valeur ces vieilles pierres peuvent avoir. Néanmoins, les bonnes « affaires » dans ce domaine existent encore, bien qu'elles soient de plus en plus rares.

En outre, généralement l'ensemble de ces ruines dégage une certaine « âme », charme que l'on ne trouve pas dans les maisons « modernes », ce qui leur donne un attrait supplémentaire. En outre, l'ancien donne l'impression d'une plus grande solidité et d'une plus grande durabilité dans le temps. Ce sentiment a inspiré à Coluche la réflexion suivante : « Avec les maisons en préfabriqué, pendant le crédit tu ré pares ce qui s'écroule, et au bout de quinze ans les ruines sont à toi ».

Sujet traité

Le sujet de cette étude porte sur « La reconstruction de ruines » et il est important de comprendre que cette analyse met en lumière aussi bien les aspects théoriques que pratiques car ces deux aspects interfèrent l'un sur l'autre. C'est pourquoi le sous-titre « Aspects pratiques et théoriques » complète le titre de cette recherche.

² Article L111-3 du Code de l'Urbanisme :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Intérêt de cette recherche

Il semble, dès lors, judicieux dans le contexte actuel, au regard de l'intérêt que l'on porte désormais à ces ouvrages, qui ont été délaissés durant des décennies, de faire une étude qui permette de souligner tant les phases préliminaires à la reconstruction, le déroulement des travaux, les responsabilités qui peuvent être engagées dans cette entreprise, et donc les obligations d'assurances qui peuvent en découler.

Dans un premier temps, afin d'établir un bilan juste et précis, il faut faire un état des lieux rigoureux. Une visite sur place est indispensable, et lors de cet examen, il convient de relever les caractéristiques de l'immeuble, afin de réaliser un état descriptif des lieux.

Le plus souvent, l'unité foncière qui supporte la ruine est située en zone agricole, et elle est soumise au règlement national d'urbanisme. De plus, il est fréquent de voir que la zone où se situe l'unité foncière n'est pas couverte par un plan local d'urbanisme, ni par une carte communale.

Les aides pouvant permettre la reconstruction

L'Etat, par l'intermédiaire de l'ANAH³, attribue une aide financière aux personnes qui envisagent des travaux pour mettre en conformité des bâtiments qui seront à usage d'habitation principale.

Les aides octroyées par l'ANAH peuvent être accordées à des professionnels qui envisagent de louer le bien sous certaines conditions de plafonnement de loyer. Elles peuvent également être versées directement à des propriétaires qui envisagent d'habiter leur bien à usage d'habitation principale, sous conditions de ne pas dépasser certains seuils de revenus.

Les subventions pourront concerner notamment la sortie d'insalubrité, il s'agit entre autres de mettre en place l'électricité, si celle-ci est défective ou non-conforme voire même inexistante. Elles peuvent être employées également à la réfection d'une toiture qui n'est pas étanche. Cependant pour bénéficier de ce type d'aide, il faudra que la ruine soit

³ ANAH : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

relativement en bon état, même si elle n'est pas immédiatement habitable. De plus, il devra s'agir aussi d'une ruine qui soit dès l'origine une habitation.

II - Présentation du sujet

Dans un premier temps, il semble opportun de bien saisir la portée de la notion de ruine, mais aussi des différentes notions de travaux que l'on peut envisager sur l'ouvrage.

Définition de la notion de ruine

La notion de ruine est un des éléments fondamentaux pour envisager une reconstruction. Effectivement, s'il n'y a pas d'ouvrage à l'origine, on ne peut pas parler d'une reconstruction, mais simplement d'une construction d'ouvrage.

La question qui se pose est de savoir à partir de quel moment on considère que l'on est en présence d'une ruine. En effet, dès que nous sommes en présence d'une construction pré-existante, une reconstruction, en campagne, est envisageable. En revanche, ce régime est totalement différent de celui de la construction sur un terrain nu.

Sur le plan physique, le problème est de savoir jusqu'à quel point de vétusté on pourra considérer la ruine comme étant une construction existante, ou un simple amas de pierres.

Le terme de « ruine » pose de réels problèmes d'interprétation.

Le sens littéral du terme est « un bâtiment délabré » dont l'origine est l'abandon ou le manque d'entretien qui conduit à la destruction totale du bâtiment. Un sinistre ne peut donc pas conduire à la ruine d'un bâtiment. On peut donc qualifier de ruine un bâtiment relativement peu dégradé, jusqu'au bâtiment quasiment inexistant.



Il faut retenir que seules les ruines disposant encore de **l'essentiel des murs porteurs** pourront être prises en compte par l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme qui régleme la restauration des ruines.

Nonobstant, même si cette définition peut sembler relativement claire on peut se demander jusqu'à quel point on considère que l'ensemble des murs porteurs est existant. Faut-il considérer que la moitié des murs doivent être existants, doit-on tolérer un peu moins de la moitié, ou au contraire imposer plus de la moitié ? De plus, les murs pignons doivent-ils arriver impérativement au faîtage ou bien simplement à la hauteur de la panne sablière⁴ ? Raisonnablement, il semble que l'on peut penser qu'il soit nécessaire qu'au vu de l'état général au moins la moitié des murs reste existant. Il faut noter d'ailleurs, que le terme ruine n'est pas employé dans le texte.

Distinction des notions de reconstruction, restauration, réfection, rénovation.

Il peut sembler utile de rappeler quelques notions qui ont trait à la reconstruction. Effectivement, il est intéressant de préciser la différence entre les termes de reconstruction, restauration, réfection, rénovation.

La reconstruction implique une demande de permis de construire. Il faut préciser que **la reconstruction n'ouvre aucun droit acquis**. En effet, même un immeuble détruit après sinistre, s'il a été édifié illégalement ne pourrait pas être reconstruit si la réglementation ne le permet pas.

Lorsque nous sommes dans le cas d'une reconstruction, nous sommes soumis aux mêmes dispositions que la construction proprement dite. Effectivement, **la notion de reconstruction est assimilée à la construction nouvelle**, le champ d'application du permis de construire aura vocation à s'appliquer pleinement. En effet, l'article L421-1⁵ du code de l'urbanisme est opposable aux reconstructions.

⁴ Dans une charpente, une sablière est une poutre utilisée horizontalement, généralement à la base d'une construction quelconque, par exemple en haut d'un mur de torchis - on parle ici de sablière haute. On la nomme ainsi car on la posait sur un lit de sable, qui en fuyant, permettait à la poutre de prendre sa place lentement.

⁵ Article L421-5 du Code de l'Urbanisme :
Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L. 422-1 à L. 422-5. Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l'Etat, des régions, des départements et des communes comme aux personnes privées.
Sous réserve des dispositions des articles L. 422-1 à L. 422-5, le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires.

Il faudra dès lors pour les travaux qui seront qualifiés de reconstruction, obtenir un permis de construire auprès des services compétents, tels que les services de l'urbanisme de la mairie ou auprès de la Direction Départementale de l'Équipement.

La reconstruction implique que les travaux affectent le gros œuvre du bâtiment, il s'agira notamment de refaire un mur porteur, d'en créer, de refaire la toiture, de reprendre l'intégralité des planchers... En opposition, lorsque les travaux n'affectent pas le gros œuvre du bâtiment il ne s'agit pas de reconstruction. On peut alors envisager que des travaux tels que la reprise de l'huissierie, le remplacement de quelques tuiles du toit, ne seront pas qualifiés de reconstruction. Cependant, cela ne signifie pas que le fait d'écarter ces travaux de la qualification de reconstruction (qui est assimilée au régime de la construction), notamment pour la nécessité de l'obtention du permis de construire, implique que ces travaux ne seront pas soumis au régime de la déclaration de travaux⁶ voire même au régime du dépôt de permis de construire. En effet, certains travaux de faible importance, tels que le ravalement d'une façade, bien que non qualifiée de reconstruction

Ce permis n'est pas exigé pour l'installation des dispositifs ayant la qualification de publicité, d'enseigne ou de préenseigne, au sens de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979.

Ce permis n'est pas non plus exigé pour les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimension, ne peuvent être qualifiés de constructions au sens du présent titre. Un décret en Conseil d'Etat précise, en tant que de besoin, les ouvrages qui, de ce fait, ne sont pas soumis au permis de construire.

Lorsque la construction présente un caractère non permanent et est destinée à être régulièrement démontée et réinstallée, le permis précise la ou les périodes de l'année pendant lesquelles la construction doit être démontée. Dans ce cas, un nouveau permis n'est pas exigé lors de chaque réinstallation de la construction. Le permis de construire devient caduc si la construction n'est pas démontée à la date fixée par l'autorisation.

Lorsque les constructions ou travaux visés aux alinéas 1er et 2 ci-dessus sont soumis par des dispositions législatives ou réglementaires, en raison de leur emplacement ou de leur utilisation, à un régime d'autorisation ou à des prescriptions dont l'application est contrôlée par un ministre autre que celui qui est chargé de l'urbanisme, le permis de construire est délivré avec l'accord de ce ministre ou de son représentant et vaut autorisation au titre de ces législations ou réglementations.

Le permis de construire tient lieu de l'autorisation exigée au titre de la réglementation relative aux immeubles de grande hauteur et sa délivrance est précédée de l'accord de l'autorité chargée de la police de la sécurité.

Le permis de construire tient lieu de l'autorisation exigée au titre de la réglementation relative à l'accessibilité des établissements recevant du public et sa délivrance est précédée de l'accord de l'autorité compétente pour délivrer ladite autorisation, en application de l'article L. 111-8-1 du code de la construction et de l'habitation.

⁶ La déclaration de travaux : régime applicable à des travaux qui rentrent normalement dans le cadre du régime du permis de construire mais qui ont été expressément exemptés et qui sont alors soumis à un régime de contrôle préalable.

seront soumis au régime du permis de construire⁷ si ces travaux modifient l'aspect extérieur de l'immeuble.

Il devient alors intéressant de voir quelles sont les qualifications que l'on peut donner à ces travaux, qui n'entrent pas dans le régime de la reconstruction. Cela permet de qualifier des travaux de moindre importance par rapport à des travaux de reconstruction. Le langage courant, ainsi que les professionnels du bâtiment, diront de ces travaux que c'est une « restauration » ou une « réfection ».

L'étymologie et les professionnels de la construction au secours du droit : quelle différence entre « réfection » et « restauration » ?

Une question qui est vraisemblablement évidente est de savoir si la restauration et la réfection sont la même chose, faut-il entendre ces deux notions comme étant des synonymes ? La réponse ne semble pas aussi assurée.

Du point de vue littéral, le dictionnaire ne nous apporte pas beaucoup d'éléments objectifs car le dictionnaire « Larousse » qualifie la réfection comme étant « le fait de refaire, de remettre en à neuf », et détermine la restauration comme étant une « réfection ». Ces différentes définitions ne nous donnent pas vraisemblablement d'élément objectif pour en tirer une définition précise qui permette de différencier la réfection de la restauration.

Si l'on se consacre à rechercher une définition **selon le corps des architectes** on peut s'apercevoir que la notion de restauration fait appel aux différentes techniques des règles de l'art, il s'agit de refaire mais en utilisant les mêmes normes de travail que celles d'origine. Alors que les travaux de réfection ont pour objet de remettre à neuf sans s'attacher à la technique d'origine.

Dans la pratique, il ne semble pas que les professionnels du bâtiment établissent une différence unanime sur la distinction entre la réfection et la restauration voire même la rénovation. Les professionnels établissent une distinction unanime entre les travaux de gros œuvre et les travaux du second œuvre. Le second œuvre couvre l'ensemble des travaux qui

⁷ Article L 421-1 du code de l'urbanisme. – voir infra page précédente

ne sont pas du gros œuvre, c'est-à-dire tous les travaux qui ne sont pas constitutifs des murs porteurs, des fondations, des toitures sont qualifiés de second œuvre. On trouve dans le second œuvre les travaux de plâtrerie, de peinture, d'équipement d'eau et d'électricité.

Il semble cependant que certains professionnels qualifient la réfection comme étant des travaux d'entretiens, et la restauration comme étant des travaux pour refaire à l'identique l'ouvrage, lorsqu'il s'agit de rénovation il semblerait que l'on se dirige vers des travaux d'amélioration.

Le fait de rechercher une distinction entre la réfection et la restauration ne semble pas d'un point de vue juridique opportun. D'une part, au regard de l'étymologie même des termes la distinction ne semble pas acquise, et d'autre part, dans la pratique aucune distinction n'apparaît de façon claire et évidente. Enfin, du point de vue jurisprudentiel, **les juges s'attachent à rechercher si l'importance des travaux implique ou non l'application du régime de permis de construire.**

L'intérêt d'une distinction sur le plan juridique reste essentiellement celle qui oppose la notion de « reconstruction » à celle de « restauration » ou de « réfection » qui sont entendues comme de « petits » travaux. Il faut rappeler que ni la réfection, ni la restauration ne doivent constituer des travaux qui reprennent une partie du gros œuvre qui serait affectée. **Les travaux de réfection, comme ceux de restauration, sont de menus travaux qui ont pour objet d'entretenir, éventuellement de consolider des parties existantes du bâtiment.**

On pourrait aussi évoquer la rénovation et la réparation qui restent somme toute très proches des notions de réfection et restauration. Il pourrait sembler utile d'évoquer la réhabilitation qui fait appel à la réglementation du changement de destination. Effectivement, **la réhabilitation consiste, à l'occasion d'un changement de fonction du bien immobilier, à procéder à tous les aménagements utiles pour sa nouvelle vocation.** Toutefois les travaux de réhabilitation peuvent être des travaux de réfection, restauration ou bien rénovation voire même de reconstruction ou construction.

Rappelons tout simplement que l'intérêt juridique réside dans le fait d'opposer les travaux de reconstruction soumis au régime de la construction pure et simple, aux divers

travaux possibles du second œuvre, qui seront tantôt qualifiés de restauration, réfection, ou de rénovation.

Le changement de destination et l'extension des bâtiments.

Il convient d'approfondir les problèmes relatifs au changement de destination et l'extension du bâtiment.

En ce qui concerne le changement de destination, dès que des travaux ont pour objet de changer la destination de l'immeuble, et s'ils modifient l'aspect extérieur ou le volume, ou créent des niveaux supplémentaires, ces travaux sont soumis au régime du permis de construire. L'application du régime du permis de construire devient alors inévitable.

Dès lors qu'un changement de destination est envisagé généralement le permis de construire sera indispensable. Effectivement, la destination d'une construction est la raison pour laquelle la construction a été conçue. Cette notion de destination doit être distinguée de celle de l'affectation qui désigne l'usage qui est fait du bâtiment indépendamment de ses caractéristiques.

Par la loi du 31 décembre 1976, le législateur souhaitait empêcher que par le biais du changement de destination, certaines règles⁸ du droit de l'urbanisme soient contournées. Cependant, cette règle sera efficace uniquement si des travaux sont nécessaires. Dans ce cas, les travaux sont entendus comme étant un remaniement physique important.

En matière de reconstruction de ruine il faut en pratique envisager des travaux qui modifient l'aspect extérieur et qui transforment un bâtiment dont l'usage était parfois agricole pour en faire un usage d'habitation. Dans ce cas, le permis de construire sera nécessairement indispensable.

En ce qui concerne l'extension de bâtiment existant, l'article L111-1-2 du code de l'urbanisme permet l'extension des constructions existantes, et a pleine vocation à s'appliquer en l'espèce. Comme évoqué précédemment, l'extension qui va naturellement

⁸ Règles d'urbanisme relatives notamment à la densité ou à la nature des constructions pouvant être admise dans une zone

modifier le volume de la construction, ou créer un ou plusieurs niveaux supplémentaires, sera forcément soumise au régime du permis de construire. Toutefois il est utile de spécifier que l'article R 422-2 m du code de l'urbanisme stipule que sont exemptées de permis de construire les extensions d'un bâtiment existant lorsque celles-ci sont inférieures à 20 m² en surface de plancher hors œuvre brute.

Annonce du raisonnement.

Afin de répondre au mieux aux différentes questions qui peuvent se poser sur la reconstruction de ruines, il semble utile d'étudier non seulement les **conditions** de cette reconstruction, mais encore les **rapports** entre les différents acteurs durant les travaux et les **responsabilités** qui en découlent.

Dans l'étude consacrée aux conditions, il sera intéressant de faire le point sur le respect de l'**environnement**. Cela permettra de mettre en lumière le raccord au réseau d'électricité, et la mise en place de systèmes d'énergie renouvelable. Ensuite nous pourrons aborder le raccord au réseau d'eau et les possibilités d'usage des eaux souterraines.

Ensuite il sera utile de s'attacher aux **règles propres d'urbanisme** dans les différentes situations pouvant être rencontrées.

Enfin, nous verrons lors du déroulement des travaux les **rapports entre les différents intervenants**.

Dans une seconde partie, nous ferons le point sur **les différentes responsabilités qui incombent aux constructeurs, aux fabricants, mais aussi au propriétaire**. Après l'étude de ces responsabilités il sera nécessaire de voir les **assurances obligatoires, mais aussi facultatives**.

La reconstruction de ruines
- Aspects pratiques et théoriques -

PREMIÈRE PARTIE :

LES CONSDITIONS INHÉRENTES
À LA RECONSTRUCUTION

Première Partie : Les conditions inhérentes à la reconstruction.

Titre 1 : Les règles relatives au respect de l'environnement.

Il s'agit, dans ce titre, de faire une étude relative aux prescriptions posées par le Code de l'Urbanisme notamment en ce qui concerne le raccord du réseau électrique et le raccord au réseau d'eau.

Du point de vue environnemental, il s'agit de mettre en lumière les possibilités offertes par les énergies renouvelables et d'étudier les conséquences vis-à-vis du raccord au réseau public d'électricité.

Ensuite il sera aussi intéressant de présenter une étude relative à la gestion de l'eau dans l'habitat. Effectivement il s'agit d'approfondir l'obligation du raccord au réseau d'eau public, et la possibilité de puiser l'eau du sous-sol.

Chapitre 1 : La politique de réduction de gaz à effet de serre.

Avant de poser clairement la situation de soutien à la politique de réduction de gaz à effet de serre, il semble intéressant de mettre en lumière la problématique liée aux raccord du réseau électrique et les nouvelles possibilités offertes par les techniques des énergies renouvelables.

Effectivement, il semblerait que certains auteurs se soient permis une interprétation très libre de l'article L421-5⁹ du code de l'urbanisme en affirmant que le permis de construire pourrait être délivré sous la condition que l'immeuble soit desservi par les réseaux publics et notamment les réseaux d'électricité.

Pourtant l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme par l'alinéa second du fait de son renvoi à l'article L421-5, précise que le permis est subordonné au raccordement des réseaux publics uniquement si ce raccordement est nécessaire pour assurer la destination du bâtiment.

⁹ Article L421-5 du Code de l'Urbanisme :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

Ceci mérite de la part de la doctrine une analyse très prudente, car il semble, notamment dans le Lamy immobilier, que certaines analyses présentent, peut être à tort, que ces raccordements sont une condition sans exception.

Mais alors, si on considère cette analyse, il ne serait pas possible de restaurer un bâtiment existant pour un usage d'habitation dont l'usage antérieur était aussi d'habitation et dont les réseaux seraient trop éloignés. Et cela, même si le postulant souhaite mettre en place un système photovoltaïque¹⁰ pour l'énergie électrique, et puiser l'eau d'un puits.

Pourtant dans cette hypothèse, l'article L421-5 n'a plus aucune vocation à s'appliquer, et aucun fondement ne peut l'imposer, car le raccordement aux réseaux n'est absolument plus nécessaire, lorsque nous sommes en présence d'un bâtiment autonome en eau, électricité et assainissement.

La pratique ayant pour habitude de considérer l'application de l'article L421-5 comme une obligation quelles que soient les situations, si, de plus, certains auteurs confortent cette position, alors la situation précédemment présentée ne pourrait pas être acceptée bien que le postulant soit, semble-t-il, dans son droit.

Cela est d'autant plus incroyable, que l'esprit du temps est bien à l'incitation aux énergies propres et renouvelables telles que celles de l'exemple présenté, avec notamment un système photovoltaïque ou éolien pour l'énergie électrique.

Heureusement, la jurisprudence semble avoir pris conscience du problème.

Dans un arrêt du 30 octobre 1996, le Conseil d'Etat précise que lorsque le pétitionnaire entend assurer lui-même l'alimentation en eau et l'assainissement par la mise en place d'un équipement individuel, l'article L421-5 ne peut pas lui être opposé pour lui refuser le permis de construire.

¹⁰ Système permettant la conversion de l'énergie lumineuse en énergie électrique.

C'est d'ailleurs en cela que ce nouveau régime de la loi du 2 juillet 2003 pourrait dans certains cas se révéler à tort peut être plus restrictif que le régime précédent, alors que la volonté du législateur était au contraire d'être plus souple.

Ensuite, il faut aussi préciser que la restauration ne devra pas simplement respecter l'aspect architectural ou patrimonial mais devra présenter un intérêt dans ce domaine. Cette notion pourra aussi être interprétée restrictivement et alors ne permettra pas la restauration de ruine sans aucun intérêt¹¹.

Ce nouveau texte permet, lorsque les conditions évoquées précédemment sont réunies, la reconstruction des ruines c'est-à-dire la vétusté naturelle des bâtiments.

Lorsque ces conditions sont réunies, la nouvelle disposition ne dispense pas d'une demande de permis de construire. Celle-ci pourra être limitée par des prescriptions d'urbanisme.

Toutefois, comme nous l'avons vu précédemment, la référence à l'obligation posée par l'article L421-5, doit être prise en compte avec beaucoup de prudence. Cela ne doit pas empêcher le dépôt de permis de construire dont le postulant prévoit les équipements autonomes pour l'eau, l'électricité, et l'assainissement.

Il est fréquent que le terrain sur lequel se situe la maison en ruine ne dispose pas de réseaux. Il n'y a pas de réseau d'eau et assainissement, ni d'électricité.

Au sens de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme qui renvoie explicitement à l'article L421-5 cette situation pourrait poser un sérieux problème.

Ce développement, qui vient d'être présentée, devrait être suivie par les juges. Cependant, il est fort probable que la demande de permis de construire dans ces situations soit refusée par les services chargés de l'instruction du permis de construire. Ces services ayant pris une habitude, non justifiée en l'espèce, de refuser systématiquement les demandes de permis de construire pour des sites isolés de tous les réseaux publics.

¹¹ Cette notion restant malgré tout très subjective.

Par ailleurs il y a un réel encouragement pour les énergies renouvelables.

Le gouvernement n'a pas attendu la hausse récente du prix du pétrole pour se préoccuper et inciter, avec des aides conséquentes, au développement des énergies renouvelables notamment celle de l'énergie solaire et de la géothermie. Des aides étaient même préexistantes au plan Climat 2004 du gouvernement qui a aussi permis une prise de conscience importante de la nécessité d'aider le développement de ces énergies, en particulier pour les équipements de l'habitation. L'ensemble des dispositions prises par le gouvernement s'inscrit dans les objectifs du plan Climat 2004, et du respect de protocole de Kyoto. Le but est de réduire d'un facteur de quatre les émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2050, et de les stabiliser d'ici à 2010. Il s'agit d'économiser 54 millions de tonnes de CO₂ par an. Le plan Climat ne s'attache pas uniquement à instaurer des mesures dans l'habitat mais aussi dans le transport, dans l'industrie et d'autres secteurs qui produisent des gaz à effet de serre. Effectivement la planète se réchauffe et il y a urgence à agir pour réduire les émissions de gaz. Le plan Climat, qui répond à l'objectif du protocole de Kyoto, c'est-à-dire stabiliser les émissions à l'horizon 2010, est un défi énergétique qui va bien au-delà de l'objectif de Kyoto.

Le secteur bâtiment constitue 23% de l'ensemble des émissions de gaz à effet de serre en France. Il s'agit d'émissions directes issues des logements tertiaires et d'émissions indirectes telles que celles issues des consommations électriques et du chauffage. Dès lors, il est indispensable de prendre des mesures afin d'agir dans ce secteur. Des possibilités d'action peuvent être envisagées par la mise en place lors d'une construction ou d'une rénovation de matériaux performants en matière d'isolation et des équipements d'énergie renouvelable.

Section 1 : L'encouragement aux énergies renouvelables.

Avant le 1^{er} janvier 2005 des aides étaient attribuées pour la mise en place de matériaux isolants, de chaudières à basse température ou à condensation, et bien entendu des équipements de production d'énergies utilisant une source d'énergie renouvelable. Il faut souligner que l'ADEME attribuait des subventions aux particuliers pour la mise en place d'équipement solaire. Cependant ces subventions étaient gérées en autonomie par chaque délégation régionale. En conséquence, les aides n'étaient pas uniformes sur l'ensemble du territoire. En effet certaines régions attribuaient davantage d'aides par

rapport à d'autres, et le budget consacré à ces aides était plus ou moins important selon les secteurs géographiques.

La loi de finance de 2005, a mis en place un crédit d'impôt : il s'agit d'une sorte de « chèque écologique », dont toute personne peut bénéficier qu'elle soit imposable ou non. Ce crédit d'impôt en matière d'énergie solaire est encore en vigueur actuellement, il est dédié au développement durable et aux économies d'énergie. Il s'agit de viser les équipements utilisant les énergies renouvelables. De plus, ces mesures s'inscrivent dans la stratégie mise en place pour réduire nos émissions de gaz à effet de serre.

Le crédit d'impôt atteint un taux de 40% pour les énergies renouvelables à partir de la valeur du prix des équipements et des matériaux hors main d'oeuvre. Cette mesure applicable depuis le 1^{er} janvier 2005 remplace les subventions antérieurement attribuées par l'ADEME¹². Cette mesure a permis d'uniformiser les aides en matière d'énergie solaire, pour les chauffe-eau ou chauffages solaires notamment.

Lorsque des aides publiques supplémentaires sont accordées telles que les aides de l'ANAH¹³, le calcul du crédit d'impôt se fait sur le coût des équipements déductions faites des aides publiques.

En outre, la loi de finance 2005 permet pour les habitations de plus de deux ans une aide à hauteur de 15% pour les chaudières à basse température, 25% pour les chaudières à condensation, et 40% pour les chaudières à bois. En ce qui concerne les aides pour les appareils de régulation de chauffage le taux d'aide passe de 15% à 25%.

Il faut noter que le crédit d'impôt au taux de 40% applicable aux énergies solaires comme le chauffe-eau solaire, est aussi applicable à l'ensemble des équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable comme la géothermie ou bien l'éolien. De plus, cette mesure s'applique aussi bien aux habitations principales neuves ou existantes.

¹² ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

¹³ ANAH : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat.

En outre, l'article 90 de la loi de finance stipule que le crédit d'impôt ne peut excéder la somme de 8000 euros pour une personne seule et il est porté à 16000 euros pour un couple.

Un arrêté du 9 février 2005 de la loi de finance de 2005 donne l'ensemble des équipements, matériaux et appareils en fonction de leurs caractéristiques techniques qui sont concernés par l'ensemble de ces aides. Cet arrêté précise de plus quelles sont les performances minimales requises pour l'application du crédit d'impôt.

Il s'agit bien de la part du gouvernement de privilégier les équipements, matériaux et appareils les plus performants en matière d'économie d'énergie. La finalité est clairement de lutter contre le changement climatique. Le but est de promouvoir à la fois ces produits mais aussi de permettre de faire évoluer la qualité des ces équipements.

Le gouvernement dès la rentrée de septembre 2005 a annoncé de grands changements dans l'attribution de ces différentes aides. Il s'agit toujours d'aider le développement des énergies renouvelables et de donner prochainement une nouvelle impulsion encore plus forte, qui sera certainement nécessaire et utile.

Effectivement, depuis peu l'ensemble de la population paraît touchée et informée par l'existence et la nécessité d'équiper leur habitat avec des systèmes d'énergie renouvelable et d'utiliser les matériaux les plus performants sur le plan énergétique. Mais il semble que le coût de ces équipements reste encore élevé. Une aide plus importante de la part du gouvernement sera opportune pour donner une réelle accélération au développement des ces techniques présentant un intérêt écologique.

Le Gouvernement témoigne clairement son engagement dans le développement des énergies renouvelables.

Le Premier Ministre Dominique de Villepin a annoncé, le jeudi 1^{er} septembre 2005 à l'Hôtel de Matignon, un relèvement du crédit d'impôt relatif aux équipements utilisant une énergie renouvelable. Le Premier Ministre a précisé qu'il s'agit : « d'une vrai impulsion aux économies d'énergie comme à l'utilisation des énergies renouvelables ».

Le relèvement de l'aide concernera les équipements fondés sur les énergies renouvelables et l'installation de matériaux isolants.

L'Etat prendra à sa charge la moitié de la dépense pour l'achat d'équipement lié aux énergies renouvelables, en la matière le crédit d'impôt actuel de 40% passerait à 50%. Il a été également annoncé le passage du crédit d'impôt pour les chaudières à condensation à 40%.

Ces nouvelles mesures présentées par le Premier Ministre ont vocation à répondre à la flambée du prix du pétrole. L'objectif est de faire face à la perspective d'un maintien à un niveau élevé des prix de ces énergies fossiles.

Le syndicat des énergies renouvelables se réjouit de cette annonce. Il rappelle cependant qu'il est urgent que ces mesures soient mises en place rapidement afin d'éviter un effet « stop and go » chez les particuliers acquéreurs. En effet, depuis les annonces du gouvernement, le risque est grand que les particuliers retardent leur investissement. Ils souhaitent attendre l'application de l'annonce faite par le Premier Ministre de la re-hausse du crédit d'impôt pour les énergies renouvelables.

Il semble de plus que la liste des équipements visés reste inchangée par rapport l'application actuelle du crédit d'impôt. Il est alors dans l'intérêt des particuliers de pouvoir bénéficier de la mesure annoncée par le Gouvernement, et donc de patienter jusqu'à la mise en application de celle-ci.

La hausse du prix du fioul domestique et de l'essence, incite le gouvernement à accélérer le développement de ces énergies en donnant cette nouvelle impulsion aux économies d'énergie par l'utilisation d'énergies renouvelables. Il s'agit par cette mesure de répondre aussi aux défis d'un pétrole trop cher. L'accélération du développement des énergies alternatives permettra de réduire la dépendance énergétique de la France par une baisse de la consommation nationale de pétrole. De plus au vu du prix actuel du fioul, l'utilisation de certaines énergies renouvelables est non seulement écologique mais aussi plus économique.

Le mercredi 7 septembre, la Ministre de l'environnement Nelly Olin, précise lors d'une conférence de presse : « nous devons absolument agir pour réduire les émissions de gaz carbonique ». Il s'agit, après les fortes mesures annoncées par le Premier Ministre, de renforcer le plan Climat et de se diriger vers la division par quatre des gaz à effet de serre d'ici 2050.

Le jeudi 8 septembre la Ministre Nelly Olin, avec le Ministre délégué à l'industrie François Loos, a installé le groupe de travail « division par 4 des émissions de gaz à effet de serre de la France à l'horizon 2050 ». Sa mission est d'étudier les moyens crédibles pour mener le pays vers une réduction par quatre des émissions à l'horizon 2050. Ce groupe de travail devra identifier des mesures de long terme ainsi que la trajectoire économique et technologique viable qui permettra d'atteindre l'objectif de division par quatre. La ministre a aussi annoncé un rendez-vous du climat les 14 et 15 novembre 2005, il s'agira d'une mobilisation très forte de l'ensemble des acteurs : entreprises, collectivités, ONG, afin de creuser l'ensemble des sujets. De plus le plan Climat de 2004 sera renforcé d'ici juillet 2006.

François Loos souligne qu'il est nécessaire de réduire notre dépendance vis-à-vis du pétrole tout en luttant contre l'effet de serre. Il précise : « le Gouvernement mettra en œuvre tous les moyens nécessaires pour atteindre les objectifs ambitieux fixés par la loi du 13 juillet 2005 sur l'énergie et notamment les objectifs en matière d'économie d'énergie et de diversification des sources d'énergie. Il s'agit pour le France de passer d'ici à 2010 de 11 Mtep à 16,5 Mtep pour la chaleur renouvelable, [...], de 14% à 21% pour l'électricité renouvelable, soit 3 Mtep supplémentaires ».

Le taux de crédit d'impôt, qui passerait à 50% pour les énergies renouvelables et à 40% pour les équipements de matériaux isolants et chaudières à condensation, sera une mesure essentielle pour donner une réelle et forte impulsion au développement de ce secteur. Effectivement, ce développement permettra d'une part à la France d'être moins dépendante des énergies fossiles, mais cela permettra par la même occasion de réduire les émissions de gaz à effet de serre et de respecter les prescriptions du plan Climat.

Aujourd'hui, la médiatisation de ces problématiques a entraîné une sensibilisation forte, et l'ensemble de la population semble consentir à investir dans ces énergies. Cette mesure permettrait de pallier l'inconvénient d'un coût d'installation encore onéreux.

Section 2 : Le développement dans la construction des matériaux à haute performance énergétique.

Les possibilités d'action afin de répondre aux exigences de la réduction des émissions de gaz à effet de serre peuvent être aussi envisagées lors de la rénovation et lors

de la reconstruction. Effectivement, des possibilités d'action peuvent être envisagées par la mise en place lors d'une construction ou d'une rénovation de matériaux performants en matière d'isolation.

La loi de finance de 2005 ne s'attache pas uniquement aux équipements faisant appel aux techniques d'énergies renouvelables mais aussi aux équipements les plus performants au plan énergétique.

Nous pouvons aussi rappeler que l'arrêté du 9 février 2005 de la loi de finance de 2005 donne l'ensemble des équipements, matériaux et appareils en fonction de leurs caractéristiques techniques concernés par l'ensemble de ces aides. Cet arrêté précise de plus quelles sont les performances minimales requises pour l'application du crédit d'impôt.

Les pouvoirs publics souhaitent ainsi lutter contre le changement climatique.

Le Gouvernement s'engage donc dans l'habitat mettant en œuvre des techniques et matériaux à haute performance énergétique. Il a été également annoncé le passage du crédit d'impôt à 25% pour l'équipement de matériaux isolants (volets isolants, matériaux d'isolation thermique des parois vitrées...).

L'incitation à utiliser des matériaux présentant des qualités particulières pour les économies d'énergie, entre aussi dans la politique de la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Il est important de noter que dans certains secteurs spécifiés par les documents d'urbanisme l'implantation de certains équipements d'énergie renouvelable peut être interdite. Il s'agit essentiellement des panneaux solaires et des éoliennes.

Généralement, ce sont des critères d'esthétique architecturale qui prévalent dans ces cas.

Chapitre 2 : La gestion de l'eau dans l'habitat.

Section 1 : Le raccord au réseau public d'eau.

§1 : Une obligation pouvant être remise en cause.

Comme nous l'avons abordé préalablement, le Code de l'Urbanisme dans son article R421-5 peut être facilement mal interprété et poser de sérieux problèmes. En matière d'eau le problème peut sembler identique à celui du raccord au réseau électrique.

Cependant, en pratique il ne sera pas utile de présenter une étude très poussée pour pouvoir obtenir l'autorisation de reconstruire s'il n'y pas de réseau d'eau mais que de l'eau. Il suffira de pouvoir puiser de l'eau dans le sous-sol.

Effectivement, la cour de Cassation a déjà eu l'occasion de se prononcer dans cette situation le 30 octobre 1996 dans l'arrêt Creignou : le pétitionnaire se contentant d'un puits, d'un système d'assainissement individuel et ne souhaitant pas être raccordé au réseau d'électricité.

Afin de poursuivre, nous allons évoquer la possibilité de tirer l'eau d'un puits existant, afin de s'inscrire dans la jurisprudence du Conseil d'Etat du 30 octobre 1996.

Il est donc indispensable de présenter brièvement la réglementation relative au puisage d'eau des puits. De plus, il semble aussi intéressant de présenter aussi la réglementation relative à la création d'un puits ou d'un forage. En effet même lorsqu'un puits est existant, nous ne pouvons considérer correcte de façon permanente la potabilité de l'eau, à cause de possibles pollutions, ni être sûr de son débit qui pourrait être inexistant par période de sécheresse.

Section 2 : La réalisation d'un puits ou forage d'eau.¹⁴

Par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, le législateur a fait de l'eau un élément « *qui fait partie du patrimoine commun de la nation* ». La loi précise que sa mise en valeur et son développement sont d'intérêt général, son usage appartient à tous.

L'eau est déjà chère et son prix ne fera qu'augmenter, il est la conséquence naturelle d'une pollution qui oblige à la réalisation de traitements coûteux de dépollution et du manque d'eau récurrent, chaque année, durant la période d'été, particulièrement important durant les mois d'août et septembre 2005.

¹⁴ Voir également, *Maison et Habitat*, octobre 2005, p.20 et 21, HÉGO DEVÉZA. *L'information immobilière*, p. 16 et 17, HÉGO DEVÉZA.

Il est alors légitime de s'interroger sur la nécessité de réaliser un puits ou un forage, afin d'arroser un jardin ou pour un usage alimentaire.

§1 : Puits et forage : définition.

Les puits et forages sont soumis, dans certaines conditions, à des règles qui précisent les modalités à suivre pour leur réalisation. Certaines de ces normes seront opposables, c'est-à-dire devront être appliquées, en fonction de la nature technique de l'ouvrage. En outre d'autres textes sont applicables selon l'usage qui sera fait du puits ou du forage.

Préalablement à l'étude de la réglementation pour la réalisation de ces ouvrages, il est nécessaire de les distinguer. Effectivement, la réalisation d'un puits ou d'un forage, bien que les deux ouvrages aient pour objectif de capter et puiser de l'eau, ne sont pas réalisés pour la même finalité, et ne répondent pas aux mêmes exigences, et présentent des caractéristiques différentes.

Les puits sont des ouvrages de faible profondeur (5 à 15 mètres), qui captent l'eau des nappes phréatiques par infiltration naturelle de long des parois.

Les forages sont des ouvrages bien plus profonds (moyenne de 50 à 70 mètres) allant parfois jusqu'à 170 mètres et permettent de capter non seulement des eaux plus profondes mais aussi moins, voire non polluées. Le forage permet en outre de capter des eaux à des niveaux différents ce qui permet d'obtenir des débits d'eau bien supérieurs à ceux des puits. Afin d'éviter la pollution des nappes inférieures par les nappes supérieures, un tubage étanche est réalisé jusqu'aux zones d'eau de bonne potabilité.

§2 : Puits ou Forage : quel ouvrage choisir ?

Le choix entre la réalisation d'un puits ou d'un forage se fait après avoir distingué plusieurs éléments : dans un premier temps en fonction du débit souhaité, et ensuite selon l'usage alimentaire ou non de l'eau. S'il est vrai qu'il y a quelques dizaines d'années l'eau des puits était potable, aujourd'hui il faut bien se résoudre à ce que la potabilité de cette eau ne soit plus garantie du fait de la pollution. L'eau de ces puits doit, dès lors, être considérée comme non potable.

La réalisation d'un puits est donc conseillée pour un faible débit et pour une utilisation non alimentaire. De plus, nous verrons que la réglementation peut être plus souple pour ce type d'ouvrage.

Par contre, dès que le débit deviendra plus important ou que l'usage devient alimentaire il sera préférable d'opter pour la réalisation d'un forage. Le fait d'alimenter en eau une maison habitée par 4 à 5 personnes nécessite un débit de 1,5 à 1,8 m³ / heures.

§3 : Construire un puits sans nuire à son voisin.

L'article 552 du Code civil précise que la propriété du sol entraîne la propriété du sous-sol.

Le simple fait de réaliser un puits qui causerait un préjudice au puits d'un voisin (qui aurait alors un débit moins important) ne suffit pas pour demander réparation du préjudice. Toutefois, le voisin lésé, pourra obtenir réparation s'il démontre l'existence d'un abus de droit (volonté de nuire). Il semble alors raisonnable, lors de la réalisation, de veiller et prendre des précautions afin de ne pas tirer l'eau de la nappe qui alimente un voisin.

§4 : La réglementation pour un usage non alimentaire.

Dans ce cas, l'eau peut être utilisée pour l'arrosage du jardin et être reliée aux toilettes de l'habitation, par exemple, ce qui peut représenter une consommation d'eau importante. Nonobstant, il faut être très vigilant de ne pas faire communiquer le réseau d'eau du puits et celui du réseau public car cette liaison est prohibée.

La réglementation applicable sera variable en fonction de la profondeur du puits ou forage, mais aussi en fonction du débit d'eau qui sera prélevé.

Tous les ouvrages d'une profondeur supérieure à 10 mètres sont réglementés par le Code minier. En vertu de l'article 131 de ce Code, tout ouvrage dont la profondeur est supérieure à 10 mètres doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE).

En outre, le Code de l'environnement, dans ses articles L214-1 à L214-4, stipule que les prélèvements d'eau sont soumis à déclaration ou autorisation. Le régime applicable est déterminé par décret du 29 mars 1993, n°93-743. Lorsque les prélèvements sont égaux

ou supérieurs à 80 m³/heure ils sont soumis au régime de l'autorisation. Lorsque le débit est compris entre 8 et 80 m³/heure, il faudra faire une déclaration.

Les demandes d'autorisation et les déclarations se font à la préfecture du lieu sur lequel on envisage la réalisation de l'ouvrage.

Les seuils permettant de distinguer le régime applicable peuvent être modifiés : il existe des zones de répartition des eaux fixées par décret (n° 94-354, 29 avril 1994) dans lesquelles les seuils peuvent être abaissés (trois bassins sont concernés : Adour-Garonne, Loire-Atlantique, et Rhône-Méditerranée-Corse)

Le non respect de cette réglementation est sanctionné d'une contravention de 5^{ème} classe.

Le cas des puits de moins de 10 m

La réalisation d'un puits de moins de 10 mètres dont le pompage à usage domestique est inférieur à 8m³ / heure, dans le cas général, n'est donc pas soumise à la procédure de déclaration ou d'autorisation ni auprès de la préfecture, ni auprès de la DRIRE.

Les puits de faible profondeur destinés à un prélèvement domestique sont donc libres, il faut aussi préciser que des prélèvements même professionnels seront considérés comme étant domestiques si leur débit est inférieur à 40 m³/jour (article 3 du décret n°93-743 du 29 mars 1993).

§5 : La réglementation pour un usage notamment alimentaire.

Il s'agit cette fois d'étudier la réglementation applicable lorsqu'il sera envisagé de consommer d'une manière alimentaire l'eau puisée. Cela n'empêche pas d'utiliser l'eau aussi aux fins que nous avons envisagées précédemment.

Il est cependant utile de rappeler que même si l'eau est potable, il reste interdit de créer un lien entre l'eau tirée du forage ou puits et celle du réseau public.

La réglementation que nous avons abordée jusque là reste identique et applicable, cependant,

Lorsque l'eau sera notamment destinée à une consommation humaine, la réalisation du puits ou forage doit être déclarée auprès de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS) et auprès de la mairie du lieu de la réalisation de l'ouvrage.

La DDASS contrôlera les caractéristiques du forage ainsi que les résultats d'une analyse pour vérifier la potabilité de l'eau et respecter les critères sanitaires définis par le décret du 20 décembre 2001. Il sera aussi indispensable afin de veiller à la potabilité de l'eau, d'effectuer une analyse au moins une fois par an, en mars ou avril.

Titre 2 : Les règles d'urbanisme applicables

Il a fallu attendre la loi du 2 juillet 2003, pour que le code de l'urbanisme aborde la restauration des ruines. Effectivement, le code était resté jusqu'alors silencieux sur ce type de travaux.

Mais avant d'analyser ce nouveau régime, il convient de voir le régime applicable avant juillet 2003, afin de mieux cerner l'évolution qu'a apporté cette loi¹⁵.

Dans ce type de travaux, l'existence d'une construction est nécessaire, il doit d'ailleurs s'agir d'une construction en état de ruine que nous avons définie préalablement. L'amendement à l'origine du texte devait aussi apporter une définition à la notion de ruine. Il s'avère que cela n'a pas été le cas.

Lorsque nous sommes en présence d'une construction un grand nombre de dispositions deviennent applicables. Il s'agit par exemple des textes relatifs notamment aux travaux portant sur un immeuble bâti¹⁶, et en zone de montagne il s'agit des textes sur les réfections et l'extension limitée des constructions existantes¹⁷.

¹⁵ Loi du 2 juillet 2003

¹⁶ Code de l'urbanisme, article R111-19 al 2:

« Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

¹⁷ Code de l'urbanisme, article L145-3 III

Lorsque nous sommes dans une zone non couverte par un plan d'occupation des sols, ou une carte communale, la règle de constructibilité limitée de l'article L111-2-1¹⁸ du Code de l'Urbanisme s'applique. Cependant cette limite à la construction exclut de son champ d'application « l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ». Cette notion de construction existante prend donc toute son importance pour une reconstruction d'une ruine, car si une ruine est qualifiée de construction existante dans une zone isolée non soumise à un POS, en campagne notamment, sa reconstruction sera possible.

Selon Patrick HOCREITERE¹⁹, la notion d'existence d'une construction doit être vue sous l'angle de l'existence physique et l'existence juridique.

D'un point de vue physique, le problème se pose de savoir jusqu'à quel point de vétusté on pourra considérer la ruine comme étant une construction existante ou un simple amas de pierres.

De manière générale, si l'ensemble de la structure du gros œuvre est maintenue, l'immeuble sera considéré comme étant une construction existante.

Sur le plan juridique, le juge administratif aura tendance à considérer que l'édification illégale fait disparaître juridiquement la construction. Cela reste évidemment une fiction. Le juge judiciaire quant à lui, considère que lorsque ce délai de prescription de l'action publique est épuisé la construction est réputée être implantée régulièrement.

¹⁸ Code de l'urbanisme, article L111-2-1 :

En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;

2° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.

4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leur modalités d'application.

¹⁹ Patrick HOCREITERE, « existence des constructions », JC DA, janvier 2000.

Lorsqu'un POS est applicable dans la zone, cette reconstruction est soumise aux règles de ce POS qu'elle doit respecter.

Les plans d'occupation des sols pourront prévoir explicitement les possibilités de reconstruction, ou bien pourront limiter ces reconstructions par des prescriptions d'urbanisme.

Le sénateur JARLIER voulait faciliter la restauration de nombreux bâtiments traditionnels en zone rurale, faisant partie intégrante de notre patrimoine, de nos cultures locales.

Le nouveau régime²⁰ applicable issu du Code de l'Urbanisme dans son article L111-3, dispose de deux alinéas, le premier fait directement référence à la reconstruction suite à un sinistre.

Le second alinéa semble plus restrictif que le précédent. Le texte issu de la loi du 2 juillet 2003, fait référence à la restauration alors que dans premier alinéa il est fait référence à la reconstruction, il faudra alors voir l'application de ce nouveau texte plus restrictivement.

Comme nous l'avons abordé précédemment, la notion de restauration peut être différenciée par le seul fait que les travaux doivent être réalisés conformément aux règles de l'art et aux normes d'origine du bâtiment qui fait l'objet des travaux.

L'ensemble des documents d'urbanisme ne doit pas s'opposer à la restauration du bâtiment existant. Effectivement si le Plan Local d'urbanisme notamment, intègre des clauses qui ne permettent pas la restauration du bâtiment, cette restauration n'est pas possible en application de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme.

²⁰ Code de l'urbanisme, article L111-3 :

« Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

Par ailleurs le bâtiment doit être constitué de l'essentiel des murs porteurs. Cette notion semble très proche de celle de la qualification précédemment abordée de la construction existante²¹.

Le terme de « ruine » mérite d'être analysé plus sérieusement, car il pose des problèmes d'interprétation. Le sens littéral du terme est « un bâtiment délabré » dont l'origine n'est pas un sinistre, mais l'abandon ou le manque d'entretien qui conduit à la destruction totale du bâtiment. On peut donc qualifier de ruine un bâtiment relativement peu dégradé, jusqu'au bâtiment quasiment inexistant.

En conséquence, seules les ruines disposant encore de l'essentiel des murs porteurs pourront être prises en compte par l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme. Il faut noter d'ailleurs, que le terme ruine n'est pas employé par le texte.

Chapitre 1 : La réglementation du règlement national d'urbanisme, des plan local d'urbanisme et Schéma de cohérence territoriale.

Section 1 : La réglementation en zone soumise au règlement national d'urbanisme.

L'absence de réglementation locale, telle qu'elle aurait pu exister du fait de l'obligation faite à certaines communes de se doter de documents d'urbanisme, a conduit le législateur à pallier cette lacune.

La loi du 7 janvier 1983, poursuivant l'objectif jusque là contenu dans l'article R111-14a²² du Code de l'Urbanisme de lutte contre le mitage du territoire, a imposé le principe de constructibilité limitée. Ce principe est assez radical en apparence. Effectivement, en dehors des parties déjà urbanisées l'implantation des bâtiments est interdite, mais la liste des exceptions à ce principe s'est allongée et la possibilité de l'exception ponctuelle en a sérieusement réduit la portée.

²¹ Voir infra p. 28

²² Article R111-14-1-a du Code de l'Urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :

a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

Le principe de constructibilité limitée n'est applicable que sur les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation du sol, ou bien d'une carte communale. En outre lorsque le principe est applicable le règlement national d'urbanisme reste lui aussi applicable.

Le règlement national d'urbanisme contient un ensemble de règles qui s'imposent lors de la délivrance des permis de construire et dans certains cas aux autres autorisations d'urbanisme.

Elles sont relatives à la localisation et à la desserte des constructions, implantation et volume des constructions, aspect des constructions.

Lors de la reconstruction de ruines l'obtention du permis de construire sera dans la plupart des cas nécessaire, dès lors que l'unité foncière n'est pas couverte par des documents d'urbanisme, le règlement national d'urbanisme aura vocation à s'appliquer dans son intégralité.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation ou leur dimension, sont de nature à porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique. Il s'agit de l'application de l'article R111-2²³ du Code de l'Urbanisme.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leur caractère ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique.

Cet article assure l'éloignement réciproque entre constructions, quelque soit l'ordre de réalisation des constructions.

²³ Article R111-2 du Code de l'Urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves dues notamment au bruit, il pourra s'agir de proximité notamment de chenil, porcherie...

Les articles R111-5 et 6 du Code de l'Urbanisme, rédigés en forme impérative, créent des servitudes non-aedificandi de part et d'autre de certaines voies.

Ces servitudes ne s'appliquent pas à l'intérieur des parties agglomérées des villes et des bourgs.

Elles peuvent faire l'objet de dérogations en raison notamment d'une topographie particulière.

Cette servitude s'étend sur 50m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, 35 m pour les routes à grande circulation.

Si les constructions ont un autre usage que l'habitation, les distances sont ramenées à 40m et 25m.

Ces dispositions doivent se combiner avec l'article L 111-1-4 Code de l'Urbanisme relatif à l'entrée des villes qui indique qu'en dehors des parties urbanisées des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m, de part et d'autre des autoroutes, et 75m de part et d'autre des routes classées à grande circulation.

Cependant en matière d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de construction existantes l'application de l'article L111-1-4 est exclu. La conséquence est immédiate pour la reconstruction de ruines car on devrait pouvoir envisager leur reconstruction.

L'article R 111-4 Code de l'Urbanisme permet de manière générale de refuser le permis de construire ou toute autre autorisation relative à l'utilisation du terrain, ou d'imposer certaines prescriptions répondant aux conditions de sécurité ou de commodité de la circulation.

Il en va de même si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées, et pour celle des personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations, propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondants aux besoins de l'immeuble à construire. Cependant en pratique les ruines telle qu'elles sont envisagées dans cette étude sont généralement situées en zone rurale où le stationnement ne pose pas de problème particulier.

Toutefois, quand il s'agit de logements financés avec un prêt aidé par l'Etat, l'obligation de stationnement n'est pas applicable en cas de transformation ou d'amélioration des bâtiments.

La délivrance du permis de construire peut aussi être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité.

Les articles R111-8 à R111-12 du Code de l'Urbanisme précisent les conditions de desserte par les réseaux d'alimentation en eau potable et par les réseaux d'assainissement qui doivent être conformes au règlement en vigueur.

Lorsque la réalisation d'équipement entraîne un surcoût de dépenses pour la commune le permis de construire peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales.

Il s'agit des hypothèses où la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux est hors de proportion avec ses ressources actuelles, voire un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.

Selon l'article R111-3-2 du Code de l'Urbanisme le permis de construire peut être refusé si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, du fait de leur localisation ou de leur destination, favorisaient une urbanisation dispersée, remettait en cause l'aménagement du périmètre d'action foncière, compromettait l'activité agricole. Il s'agit de mettre en place la politique anti-mitige.

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement ; et il ne peut être accordé que si les constructions, par leurs situations, destinations, dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

En outre le règlement national d'urbanisme pose des règles relatives aux respects des prospectifs par rapport à la voie publique²⁴ mais encore des règles de prospectifs par rapport aux limites séparatives²⁵.

Selon l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou assorti de conditions particulières dès lors que les constructions, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur, porteraient atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage ou encore à la conservation d'une perspective monumentale²⁶.

Selon l'article R111-23 du Code de l'Urbanisme, les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment, quand ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades. Cette règle pourra avoir une grande importance lors de la reconstruction de ruine, car comme nous l'avons évoqué les ruines sont généralement de vieux bâtiments de pierres, il s'agit dès lors de reconstruire avec les même matériaux afin d'avoir un aspect qui s'harmonise avec les façades existantes.

²⁴ Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points. C'est ce que l'on nomme la règle L = H : La hauteur du bâtiment ne doit pas être supérieure à la distance mesurée au pied du bâtiment jusqu'à la limite opposée de la voie publique.

²⁵ Le bâtiment doit être construit : soit à la limite séparative, soit à une distance minimum égale à la moitié de la hauteur sans que celle-ci ne puisse être inférieure à 3m.

²⁶ CE, Vuldy, 1940's : refus permis de construire d'un immeuble dans le champs de vue de l'église St Eustache.

Les dispositions du règlement national d'urbanisme ne sont opposables qu'aux seuls permis de construire mais aussi aux autres autorisations lorsque le texte le prévoit.

Le règlement national d'urbanisme s'applique dans toutes les communes, à l'exception de celles dotées par un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, certaines dispositions²⁷, par exception, s'appliquent même en présence de documents d'urbanisme précités, ces dispositions ayant en quelque sorte un caractère d'ordre public.

Dans les communes non dotées de plan local d'urbanisme, les dispositions du règlement national d'urbanisme s'appliquent dans leur intégralité.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le règlement national d'urbanisme s'applique dans son intégralité.

Section 2 : La réglementation du plan local d'urbanisme

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable dans la zone, cette reconstruction est soumise aux règles de ce plan local d'urbanisme qu'elle doit respecter.

Les plans d'occupation des sols pourront prévoir explicitement les possibilités de reconstruction, ou bien pourront limiter ces reconstructions par des prescriptions d'urbanisme.

Il est dès intéressant de faire une étude d'ensemble relative au plan local d'urbanisme.

²⁷ [Art R 111-2 relatif aux atteintes à la sécurité et la salubrité publique](#)
[Art R 111-3-2 relatif aux atteintes à un site et aux vestiges archéologiques](#)
[Art R 111-4 relatif aux atteintes à la sécurité des voies publiques](#)
[Art R 111-14-2 relatif aux atteintes à l'environnement](#)
[Art R 111-15 relatif aux atteintes à l'action d'aménagement du territoire](#)
[Art R 111-21 relatif aux atteintes aux caractères ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages](#)

La loi du 30 décembre 1967 a créé les plans d'occupation du sol devenus le pivot de la réglementation locale d'urbanisme. Leur élaboration était obligatoire dans les communes de plus de 10.000 habitants, et communes de la région IDF. Elle se faisait selon une procédure associant conjointement l'Etat et les Communes.

La loi du 13 décembre 2000 a transformé les plans d'occupation du sol en plans locaux d'urbanisme. Leur caractère facultatif est maintenu, celui-ci étant toujours tempéré par le principe de constructibilité limitée.

Elle supprime formellement l'association de l'Etat qui demeure cependant présent en tant que garant des intérêts supra-communaux.

De plus, elle renforce la démocratisation de la procédure d'élaboration.

Quant à leur contenu, le législateur a voulu répondre aux objectifs de renouvellement urbain, sans écarter l'action foncière urbanistique qui était la préoccupation essentielle des plans d'occupation du sol.

La loi dite « SRU » a interdit qu'une commune ne soit couverte que partiellement par un plan local d'urbanisme.

Si un plan local d'urbanisme est élaboré par un EPCI, il couvre l'intégralité du territoire de ce dernier.

En revanche, si un plan de sauvegarde et de mise en valeur d'un secteur sauvegardé a été élaboré, le plan local d'urbanisme ne s'applique pas à l'intérieur du périmètre du plan de sauvegarde.

La procédure d'élaboration relève de la responsabilité de la commune ou de l'EPCI compétent.

Cette procédure d'élaboration peut être décomposée en quatre phases successives : la prescription et mise à l'étude, l'arrêté du projet, l'enquête publique, et enfin l'approbation.

Le plan local d'urbanisme est approuvé par délibération du Conseil Municipal ou de l'EPCI.

Si à la suite de l'enquête publique, il est envisagé des modifications qui porteraient atteinte à l'économie générale du plan local d'urbanisme peuvent intervenir, il y a lieu de procéder à une nouvelle enquête publique.

Dans les communes couvertes par un Schéma de cohérence territoriale, le plan local d'urbanisme devient alors exécutoire : il est opposable à toute personne publique ou privée, dès la date de la transmission au Préfet de la délibération l'approuvant, et dès l'accomplissement des formes de publicité.

Dans les communes non-couvertes par un Schéma de cohérence territoriale, l'acte publié approuvant le plan local d'urbanisme devient exécutoire un mois suivant la transmission au Préfet.

Pendant ce délai, le Préfet effectue un certain nombre de contrôles.

Le plan local d'urbanisme approuvé est opposable à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tout travaux, construction, plantation, affouillement, exhaussement, création de lotissement, création d'installation classée...

En l'espèce pour envisager la reconstruction d'une ruine il sera indispensable de s'attacher aux dispositions du plan local d'urbanisme dès le moment où ce dernier sera devenu opposable.

Les autorisations de construire ou d'utiliser le sol ne sont délivrées que si les projets qu'elles visent sont conformes aux dispositions du plan local d'urbanisme approuvé, sous réserve d'adaptations mineures.

Lorsque la reconstruction de la ruine sera sur une unité foncière soumise à un plan local d'urbanisme ce dernier sera opposable aux travaux envisagés.

Les espaces classés comme espaces boisés par le plan local d'urbanisme bénéficient d'une protection particulière.

Le classement en espace boisé interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre soit la protection, la conservation, ou bien la création des boisements²⁸.

La coupe et l'abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés.

Les dispositions du plan local d'urbanisme doivent respecter les dispositions des articles L 110 et L 121-1.

²⁸ Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme : Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;
- b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

Elles doivent aussi respecter les orientations définies par les documents et règles supra-communales, selon les principes énoncés par l'article L 111-1-1.

L'extension d'un bâtiment existant, ce qui peut être le cas en cas de reconstruction de ruine, peut être interdite dans ce secteur, même en l'absence d'abattage d'arbres²⁹.

Si la commune est couverte par un Schéma de cohérence territoriale, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les orientations qu'il définit.

Si la commune n'est pas couverte par un Schéma de cohérence territoriale, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les directives territoriales d'aménagement.

Si la commune n'est pas couverte par un Schéma de cohérence territoriale ou une directive territoriale d'aménagement, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les règles disposées par la Loi Montagne et Littoral.

Le principe de compatibilité limitée implique que le plan local d'urbanisme soit compatible avec la norme immédiatement supérieure, sans qu'il y ait lieu de vérifier si une autre norme hiérarchiquement supérieure est respectée.

Mais rien n'empêche dans le cadre d'un recours contentieux de soulever l'exception d'illégalité du plan local d'urbanisme en invoquant la violation de la règle qui est supérieure à celle qui lui est immédiatement supérieure.

Par ailleurs, le plan local d'urbanisme doit être dans tous les cas compatible avec le plan de déplacement urbain, le programme de développement de l'habitat, le schéma de mise en valeur de la mer, les chartes des parcs naturels régionaux

Sur le plan formel, le plan d'occupation du sol est composé d'un rapport de présentation, d'un plan d'aménagement et de développement durable, d'un règlement, de documents graphiques, des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques, et d'annexes.

²⁹ TA Caen, 29 juin 1993, Gaz. Pal. 25 février 1994.

Le plan local d'urbanisme comprend quatre catégories de zones, il s'agit des zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Peuvent être classées en zone urbanisée les secteurs du plan local d'urbanisme déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics, existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Dans ces zones, la reconstruction vis-à-vis des règles d'urbanisme ne posera généralement pas de problèmes particuliers.

Effectivement, dans ces zones, les constructions doivent pouvoir être autorisées dès lors que les réseaux divers et la voirie sont suffisants ou dès lors qu'ils sont en cours de réalisation.

Mais ce n'est pas parce qu'on est en zone urbanisée que le terrain est forcément constructible, il faut donc même pour la reconstruction de ruines rester prudent.

Peuvent être classés par le plan local d'urbanisme en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Dans ces zones, deux situations peuvent se présenter, soit les voies et réseaux divers situés à la périphérie immédiate de la zone sont suffisants, dans ce cas le plan d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Généralement, les constructions y seront autorisées par l'intermédiaire d'opération d'aménagement tel qu'un lotissement ou une ZAC. Soit les voies et réseaux divers situés à la périphérie immédiate de la zone sont insuffisants, et dans cette situation l'ouverture à l'urbanisation se fera après la révision du plan d'occupation du sol ou du plan local d'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme pourra explicitement interdire la reconstruction de ruine, et dans ce cas, il ne sera plus possible de se prévaloir de l'application de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme pour reconstruire.

Enfin, peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune équipés ou non en voies et réseaux divers, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terrains agricoles.

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics, à l'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Toutefois, depuis la loi 2 juillet 2003, le règlement du plan local d'urbanisme peut désigner les bâtiments d'exploitation qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, à condition que la production agricole ne soit pas compromise.

Le décret du 9 juin 2004 précise que ces bâtiments sont identifiés sur les documents graphiques du règlement.

Peuvent être classés en zone naturelle les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger soit du fait de la qualité des sites, paysages, écosystèmes, soit du fait de l'existence d'une exploitation forestière, ou encore du fait de leur caractère d'espace naturel.

Dans ces zones, concernant la constructibilité, deux possibilités coexistent, mais elles sont exclusives l'une de l'autre : Soit des constructions groupées sur une partie de la zone par l'intermédiaire du transfert de COS, ou bien peuvent être autorisés, dans des secteurs de taille et capacité d'accueil limité, des constructions à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la conservation des sols et de façon générale à la vocation de la zone. Il s'agirait d'îlots intégrés à l'environnement.

Le plan local d'urbanisme peut aussi prévoir un zonage spécial qui se superpose au zonage général. Il peut s'agir de protéger une zone délimitée par un plan de déplacement urbain, des secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire est subordonnée au permis de démolir ou bien des espaces boisés ou encore des emplacements réservés

Le plan local d'urbanisme peut également prévoir des possibilités maximales d'occupation du sol, il s'agit du COS. Les COS sont l'un des aspects les plus connus et les plus remarquables de la technique des plan local d'urbanisme : ils sont un mécanisme de limitation de la densité.

On les retrouve maintenant dans les plan local d'urbanisme dans les zone urbanisée et à urbaniser, ainsi que dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes.

La multiplication du COS par la superficie du terrain donne la surface de plancher susceptible d'être construite.

Section 3 : La réglementation des Schéma de cohérence territoriale.

La loi du 13 décembre 2000 qui a introduit le nouvel article L121-1 du Code de l'Urbanisme relatif aux schémas de cohérence territoriale, détermine les conditions permettant d'assurer les équilibres entre le développement urbain, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et la protection des espaces naturels.

Les schémas de cohérence territoriale sont considérés comme des documents d'urbanisme qui doivent selon l'avis du Conseil d'Etat du 17 janvier 1997 être constitués d'un « dossier » composé de plusieurs pièces, parmi lesquelles une cartographie qui isole un espace géographique et dans lequel figurent des choix appliqués.

La procédure d'élaboration des Schéma de cohérence territoriale, est une procédure décentralisée, effectivement l'Etat est simplement associé à cette procédure. Depuis la loi 7 janvier 1983, l'élaboration des Schéma de cohérence territoriale est facultative. Toutefois, la loi dite « SRU » a mis en place un mécanisme impératif d'élaboration, en limitant les possibilités d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser des plans locaux d'urbanisme.

Le Schéma de cohérence territoriale est élaboré à l'initiative des communes ou de leur groupement. Désormais, les groupements compétents sont les comités d'agglomération, et les comités urbains, qui peuvent susciter l'élaboration d'un Schéma de cohérence territoriale.

Sur ce point, la réglementation d'urbanisme rejoint les objectifs de coopération inter-communale énoncés par la loi 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération inter-communale.

Le périmètre du Schéma de cohérence territoriale doit couvrir un territoire d'un seul tenant et sans enclaves, tout en prenant en considération d'une part le périmètre de groupement de communes, les agglomérations nouvelles, le schéma de développement

commercial, les programmes locaux d'habitat, et les chartes inter-communales de développement et d'aménagement

En fait, les Schéma de cohérence territoriale doivent s'appuyer sur des structures inter-communales pouvant exister, recouvrant un espace suffisamment large, constituant un territoire pertinent.

L'initiative de la création est prise à la majorité qualifiée au moins des communes intéressées, représentant plus de la moitié de la population totale de celle-ci ou l'inverse.

Plusieurs communes peuvent se retrouver incluses dans un Schéma de cohérence territoriale sans être d'accord.

L'EPIC qui est compétent pour l'approbation du Schéma de cohérence territoriale, est également chargé du suivi du Schéma de cohérence territoriale, de sa modification et de sa révision.

Il doit être compatible avec les règles d'urbanisme qui lui sont supérieures : il s'agit notamment de l'Article L 110 et L 121-1 du Code de l'urbanisme, des directives territoriales d'aménagement, en l'absence de directive territoriale d'aménagement, avec les dispositions de la loi « Montagne » et « Littorale » s'il couvre un territoire sur lequel elles s'appliquent, les chartes des parcs naturels régionaux, les directives paysagères (orientations et principes fondamentaux des structures paysagères), les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités locales entre autre. Nous pouvons souligner que le fait d'être compatible ne veut pas dire conforme.

Le schéma de cohérence territoriale est un document à caractère prospectif qui est élaboré à partir des données économiques, sociales, culturelles, démographiques existantes et à partir duquel il présente les orientations générales vers lesquelles tendent les communes où il s'impose. Il fixe des règles d'aménagement.

Il expose le diagnostic, fait un état des lieux du point de vue démographique, des transports.

Il présente le plan d'aménagement et de développement durable retenu qui fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de loisirs, de régulation du trafic. Le plan d'aménagement et de développement durable tient compte de la Charte de développement du paysage.

Pour mettre en œuvre le plan d'aménagement et de développement durable, il fixe les orientations générales de l'organisation de l'espace, de la restructuration des espaces urbanisés, et détermine les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser, et les espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Les schémas de cohérence territoriale peuvent être complétés et précisés par des schémas de secteur.

Du point de vue formel, en vertu de l'article R122-1 du Code de l'Urbanisme il est composé d'un rapport de présentation, de plan d'aménagement et de développement durable, de document d'orientation générale, et de documents graphiques.

Le rapport de présentation expose le diagnostic qui est établi au regard des prévisions économiques, démographiques, et des différents besoins répertoriés dans différents secteurs.

Il analyse l'état initial de l'environnement. Il explique les choix retenus pour établir le plan d'aménagement et de développement durable et le document d'orientation. Il explique le cas échéant les principales phases de réalisation envisagées. Il évalue les incidences prévisibles des orientations du schéma sur l'environnement et expose la manière dont le schéma prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. Il fait un état des lieux, y compris environnemental de ce qui existe et de ce qui est nécessaire, et explique les perspectives retenues, et il tire les conséquences environnementales.

Le projet d'aménagement et de développement durable fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile.

Le document d'orientations générales, élaboré dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, précise les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés, les espaces et sites

naturels ou urbains à protéger dont il peut définir la localisation ou la délimitation, les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser, et les espaces naturels et agricoles ou forestiers. Ainsi que d'autres objectifs relatifs, notamment à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux, à la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville.

Les documents graphiques ne présentent pas une existence autonome par rapport aux autres documents. Ces documents graphiques ne constituent pas une carte de destination générale des sols.

Toutefois, ils peuvent intervenir pour délimiter certains espaces ou sites à protéger, et plus particulièrement pour préciser cartographiquement, les documents d'orientations générales.

Par ailleurs, la loi 13 décembre 2000 modifiée par loi 2 juillet 2003 a posé un principe de constructibilité limitée dans les communes non couvertes par un Schéma de cohérence territoriale. Donc dès lors qu'un schéma de cohérence territoriale est applicable, le principe de constructibilité limité précédemment abordé pourra être écarté.

En principe le Schéma de cohérence territoriale n'est pas directement opposable à l'autorisation de construire, et donc au permis de construire nécessaire pour la reconstruction, mais cependant il peut avoir une influence directe sur le plan local d'urbanisme qui comme nous l'avons précédemment vu sera quant à lui opposable au permis de construire.

Chapitre 2 : La réglementation en zone montagne et en zone littorale

Section 1 : La réglementation en zone montagne.

Depuis la loi 27 février 2002, les dispositions s'appliquent dans les massifs suivants, délimités par Décret : Alpes, Corse, Massif Central, Massif Jurassien, Pyrénées, Vosges

Les dispositions montagnes peuvent être complétées par des directives territoriales d'aménagement, qui elles-mêmes peuvent être complétées par des directives territoriales d'aménagement spécifiques ou de massif.

Ces directives ont été rendues facultatives par la loi dite « SRU ».

Le législateur de 1985 a aussi créé des institutions spécifiques à la montagne : le Conseil national de la montagne, et pour chaque massif, un Comité de massif, qui comprend des représentants des régions, des départements, des communes et groupements de communes ; des représentants des chambres consulaires, des parcs nationaux et régionaux, des associations concernées par le développement de l'aménagement et la protection de la montagne.

Ces comités de massif ont un rôle consultatif lors de l'élaboration par l'Etat des directives territoriales d'aménagement.

L'urbanisation en montagne s'inscrit dans l'économie d'équipement entre l'activité pastorale, forestière, agricole et l'exploitation commerciale.

Peuvent être autorisées les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales, forestières et les équipements sportifs liés à la pratique du ski et de la randonnée.

Afin de protéger et de mettre en valeur le patrimoine montagnard, peuvent également être autorisées la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées des chalets ou de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle.

La loi du 2 juillet 2003 prévoit une autre possibilité qui permet l'utilisation et la restauration des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estives non desservis par les voies et réseaux ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale.

L'autorité compétente peut alors subordonner la réalisation des travaux à l'institution d'une servitude administrative, publiée au bureau des hypothèques, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseau.

Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels, d'une superficie de moins de 1000 ha, sont inconstructibles dans une bande de 300m.

Cependant, cette règle d'inconstructibilité souffre d'exceptions car peuvent être autorisés les bâtiments à usage agricole, forestier, pastoral, les refuges et gîtes ouverts au public, les installations à caractère scientifique, les équipements d'accueil et sécurité liés à la pratique de la baignade et surtout pour le sujet qui nous intéresse les travaux sur constructions existantes : adaptation, changement de destination, réfection, extension.

Les dispositions montagne ne s'opposent au Schéma de cohérence territoriale qu'en l'absence de directive territoriale d'aménagement.

En l'absence de Schéma de cohérence territoriale, directive territoriale d'aménagement, elles s'opposent au plan local d'urbanisme et aux cartes communales.

Vis à vis des autorisations d'urbanisme, les dispositions montagne sont opposables directement en l'absence de directive territoriale d'aménagement. Mais s'il y a une directive territoriale d'aménagement, c'est la directive territoriale d'aménagement qui devient opposable.

Section 2 : La réglementation en zone littorale.

Les dispositions littorales sont issues de la loi du 3 janvier 1986 plusieurs fois remaniée.

Cette loi a des ambitions environnementales et économiques. Des directives territoriales d'aménagement peuvent préciser les dispositions particulières au littoral.

Le Schéma d'Aménagement de la Corse, auquel doit se substituer le plan d'aménagement et de développement durable a valeur de directive territoriale d'aménagement : il est directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Les dispositions littorales s'appliquent dans les communes riveraines des mers, océans, étangs salés, plans d'eau supérieurs à 1000 ha, dans les communes riveraines de

certains estuaires et deltas, et dans les communes proches des précédentes qui participent aux équipements économiques et écologiques littoraux

Ces deux dernières catégories de communes ont été désignées par un décret du 29 mars 2004, intervenu 18 ans après la loi. La Cour de Cassation dans un arrêt du 28 juin 2000 avait condamné l'Etat sous astreinte de publier ces décrets.

Dans les espaces déjà urbanisés, peuvent être exécutées des opérations de rénovation des quartiers ou de l'habitat existant, mais également l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

L'urbanisation dans les espaces proches du rivage peut faire l'objet d'une extension limitée, sous réserve d'être justifiée et motivée. Si la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme, cette extension doit être justifiée par des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil de l'activité économique exigeant la proximité de l'eau.

La jurisprudence de la Conseil d'Etat du 12 février 1993, « Commune de Gassin », a considéré que les espaces proches du rivage pouvaient se situer entre 500m et 1km du littoral, même si le littoral est invisible du fait d'une ligne de crête ou de constructions à compter de cette distance.

Quant à l'extension limitée, le juge administratif retient plusieurs critères dont la surface à construire, la destination de l'immeuble.

Il faut ajouter à cette restriction l'interdiction de construire, en dehors des espaces urbanisés, dans une bande de 100 m à partir du rivage de la mer.

L'article L146-1 du Code de l'Urbanisme des espaces et milieux à protéger. Le régime de protection est particulier et donc la construction dans ces espaces littoraux fragiles est difficile.

Quand un document d'urbanisme identifie des espaces ou milieux présentant ces caractères, il doit le cas échéant préciser la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou leur mise en valeur.

Dans ces espaces littoraux, seulement des aménagements légers peuvent être réalisés.

Un décret 29 mars 2004 a élargi un peu la liste de ces aménagements.

En d'autres termes la réfection d'un bâtiment existant, extension limitée de certains bâtiments, ou remise en état du patrimoine bâti pourront être envisagés.

Les dispositions relatives au littoral sont opposables aux directives territoriales d'aménagement. Selon le principe de constructibilité limitée, en leur absence, aux schémas de cohérence territoriale et en l'absence de ceux-ci, aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales.

En l'absence de directive territoriale d'aménagement, les dispositions littorales, comme les dispositions montagne, s'appliquent aux autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol.

Titre 3 : Le déroulement des travaux.

Chapitre 1 : Les rapports entre le maître d'ouvrage et les entrepreneurs et les sous-traitants.

Section 1 : les rapports maître de l'ouvrage – entrepreneurs.

Les rapports entre le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur sont régis par le droit du contrat d'entreprise. Effectivement, nous pouvons rappeler que le contrat d'entreprise est un contrat de louage d'ouvrage par lequel une personne, l'entrepreneur, s'engage envers une autre, le maître de l'ouvrage, à faire un ouvrage, tel qu'une construction ou reconstruction.

Effectivement, le contrat d'entreprise fait naître des obligations à la charge du maître de l'ouvrage mais également à la charge de l'entrepreneur.

L'obligation de l'entrepreneur consiste dans l'exécution du travail prévu au contrat. Mais, cette obligation doit être définie dans sa portée, ce qui conduit à examiner les règles de principe et le jeu des clauses qui modifient la responsabilité qu'il encourt.

Dans le cadre d'une reconstruction de ruine le contrat de louage d'ouvrage consiste dans l'exécution d'un travail à accomplir sur une chose, l'entrepreneur est tenu d'une obligation de résultat.

L'entrepreneur promet l'exécution du travail, et cette exécution doit être conforme à celle prévue au contrat ou par les usages ou règles professionnelles. C'est aussi l'exécution qu'aurait effectuée un entrepreneur de même qualification. Le maître engagera la responsabilité contractuelle de l'entrepreneur du seul fait que le travail n'est pas exécuté conformément aux prévisions contractuelles.

L'article 1792 du Code Civil, de manière très générale, fait peser une obligation de résultat sur tous constructeurs : architectes, entrepreneurs, bureaux d'études, contrôleurs techniques...

L'entrepreneur pourra se dégager de cette responsabilité en prouvant l'absence de toute faute de sa part dans l'exécution de son travail, les constructeurs ne peuvent être exonérés de leur responsabilité de plein droit qu'en prouvant que le dommage est dû à la force majeure ou à une cause étrangère.

Outre cette obligation principale d'exécuter le travail, l'entrepreneur doit aussi restituer la chose dans l'état où elle se trouve. En l'espèce il s'agit de reconstruire une ruine, il sera donc responsable des dommages qu'il causera sur la ruine.

Enfin, l'entrepreneur est tenu d'une obligation de sécurité et est responsable des dommages causés pendant l'exécution des travaux. Il est obligé à un devoir de conseil.

En ce qui concerne les clauses contractuelles elles peuvent modifier le régime de la responsabilité de manière limitée. S'il s'agit de clauses pénales qui concernent, surtout, les pénalités de retard³⁰.

³⁰ Article 1152 du Code civil :

Lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter payera une certaine somme à titre de dommages-intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte, ni moindre.

Les clauses limitatives de responsabilité sont abusives au regard des non professionnels et ne peuvent, en toute hypothèse, dispenser le professionnel de l'exécution de son obligation principale ou couvrir sa faute lourde ou encore les dommages corporels subis par le client. Leur régime est un régime restrictif.

Le maître de l'ouvrage est tenu de prendre livraison à l'époque fixée. En outre, le maître de l'ouvrage doit assurer la réception des travaux. La réception ne saurait être confondue avec la livraison. C'est l'approbation du travail par le maître. Le maître ne peut plus se plaindre des défauts apparents.

Enfin il doit payer le prix : en général, au moment de la livraison ou lors de la réception.

Les obligations du maître de l'ouvrage résident essentiellement dans l'obligation de recevoir l'ouvrage mais également dans l'obligation de paiement.

Jusqu'à la loi 4 janvier 1978, la réception des travaux ou ouvrages était inconnue dans le Code Civil. Cette obligation de recevoir l'ouvrage était un usage conventionnel.

Dès 1978, la réception devient l'axe essentiel de la réforme. Elle a un rôle et des effets fondamentaux.

A partir de la réception, commencent à courir toutes les garanties et responsabilités des constructeurs : garantie de parfait achèvement, garantie de bon fonctionnement, responsabilité décennale.

C'est sur ces délais ont été bâties des garanties d'assurance obligatoire³¹.

La réception est selon l'article 1792-6 du Code Civil un acte juridique unilatéral par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves.

Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente à l'amiable ou judiciairement. Son prononcée est réalisé dans le respect du principe du contradictoire. Le

Néanmoins, le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire sera réputée non écrite.

³¹ garantie d'assurance-dommages pour garantir les pertes patrimoniales du maître de l'ouvrage, et couverture de la responsabilité des constructeurs.

maître de l'ouvrage, après avoir pris livraison des travaux, et analysé les travaux, déclare dans un procès verbal de réception, en général écrit, qu'il accepte les ouvrages sans réserves.

Cet acte juridique unilatéral met fin au contrat d'entreprise.

Le maître de l'ouvrage peut, dans le procès verbal de réception, faire des réserves s'il constate des défauts de conformité apparents, vices apparents...

Selon l'article 1792-6 du Code Civil la réception doit être écrite, mais la jurisprudence admet la réception tacite.

La réception tacite sera admise lorsque les juges pourront établir une volonté non équivoque d'accepter l'ouvrage : elle résultera de la prise de possession des ouvrages et du paiement du solde du prix. En pratique l'entrepreneur a intérêt à ce que la réception soit constatée le plus rapidement possible, pour faire courir le délai de garantie et responsabilité.

L'entrepreneur peut assigner le maître de l'ouvrage réticent pour obtenir une réception judiciaire.

L'entrepreneur est exonéré de toute garantie et responsabilité pour les défauts et les vices apparents au jour de la réception qui n'ont pas fait l'objet de réserves. Tous les défauts de conformité et vices apparents sont purgés.

La réception fait courir les délais de responsabilité et de garantie de l'entrepreneur pour tous les vices et défauts de conformité cachés.

Le maître de l'ouvrage est aussi tenu à une obligation de paiement.

Le législateur veut protéger l'entrepreneur contre les inexécutions dommageables, protéger l'entrepreneur contre les défaillances des maître de l'ouvrage en cours de travaux.

En principe, le paiement des travaux a lieu lors de la livraison, mais en réalité on pratique les paiements échelonnés dans le temps, correspondant aux travaux réellement exécutés.

Le maître de l'ouvrage reçoit de son architecte des décomptes mensuels (s'il a une mission complète). Ils sont établis par l'entrepreneur et décrivent les travaux réalisés. L'architecte les contrôle, pour qu'ils deviennent des facturations payables en fonction des accords des parties (échancier prévu dans les clauses du marché).

Les décomptes seront clôturés par un décompte général qui soldera l'ensemble des travaux achevés.

A ce moment du décompte général, la loi régleme une pratique : la retenue de garantie.

Le maître de l'ouvrage est tenu de payer la totalité des prix.

Au moment du décompte général, le maître de l'ouvrage sera amené à retenir une partie du prix pour contraindre l'entrepreneur à réparer les réserves faites au moment de la réception, et qui ne sont levées que lorsque les réparations ont été effectuées.

La retenue a pour objet de garantir l'exécution des travaux pour satisfaire aux réserves faites à la réception.

L'article 1799-1 du Code Civil impose au maître de l'ouvrage de garantir le paiement des sommes dues à l'entrepreneur lorsque le montant du marché est supérieur à 12.000 euros³².

Ces sommes s'entendent du prix convenu au titre du marché, déduction faite des arrhes et acomptes versés lors de la conclusion du marché.

Si le maître de l'ouvrage ne recourt pas à un crédit spécifique pour financer les travaux il doit fournir une caution solidaire. Tant que cette garantie n'est pas fournie et que l'entrepreneur demeure impayé des travaux, ce dernier peut surseoir à l'exécution des travaux après mise en demeure restée sans effet à l'issue d'un délai de 15 jours.

Cette disposition ne joue pas quand le maître de l'ouvrage conclut le marché pour un besoin non professionnel. De ce fait, cette garantie ne devra pas être fournie par le particulier qui fait reconstruire une ruine qu'il compte habiter personnellement. Il doit prouver qu'il est dans ce cas³³.

Lorsque le maître de l'ouvrage recourt à un crédit spécifique pour financer les travaux, la loi impose le versement direct du montant du prêt à l'entrepreneur.

Cette nouvelle garantie efface l'intérêt de l'ancienne garantie de paiement de l'article 2103-4 du Code Civil.

³² Applicable depuis 1 janvier 2002

³³ Cour d'Appel de Versailles, 21 mai 2001

Le locateur d'ouvrage c'est-à-dire l'entrepreneur, exécute en matière immobilière un travail matériel. Il a dès lors l'obligation d'exécuter les travaux commandés dans les délais prévus.

Il est tenu d'une obligation de résultat. Il s'agit d'une responsabilité de droit commun de l'entrepreneur à l'égard du maître de l'ouvrage.

L'entrepreneur n'est pas toujours tenu de cette obligation de résultat : on exclut les simples travaux d'entretien, les travaux qui affecteraient les bâtiments existant avant la réception des ouvrages.

En matière de ruines en fonction de l'importance des travaux il s'agira alors de travaux assimilés à la construction et donc soumis à l'obligation de résultat, ou bien s'ils sont d'une moindre importance de simple réfection donc l'obligation sera de moyen.

Quand c'est une obligation de résultat qui est applicable, seule une cause étrangère pourra exonérer l'entrepreneur. L'entrepreneur pourra s'exonérer en prouvant que le dommage ne peut pas s'imputer de ses travaux³⁴.

Le délai de réalisation est fixé en général par une clause du marché. Ces délais sont le fondement de l'organisation financière de l'opération de construction. La mise à disposition des fonds par le banquier permet de lancer les travaux qui doivent alors être réalisés dans les délais prévus car toute augmentation des délais peut se traduire par une mise à disposition des ouvrages retardés.

L'entrepreneur est tenu du non-respect des délais, qui pourra le conduire à des dommages et intérêt sur la base d'un calcul forfaitaire prévu par des clauses de marché (clause pénale, clause d'astreinte). La mise en œuvre de ces clauses suppose un véritable inachèvement de l'ouvrage.

Le maître de l'ouvrage peut demander la résiliation ou résolution du marché à son profit, quand le retard traduit une inexécution de la commande prévue au marché³⁵.

L'entrepreneur peut parfois se défendre en établissant que le retard est la conséquence d'une faute du maître de l'ouvrage, notamment quand le maître de l'ouvrage, par ses exigences nouvelles en cours de chantier, rend plus difficile l'exécution.

³⁴ Cour de Cassation 3^{ème} Civ., 26 mars 1997

³⁵ Conseil d'Etat, 7 octobre 1998

L'entrepreneur est censé connaître tous les défauts et toutes les qualités des matériaux qu'il utilise même si ces matériaux sont nouveaux et innovants, les caractéristiques des procédés de construction. Il prend la charge de l'exécution. En conséquence l'entrepreneur qui met en place des systèmes nouveaux d'énergie renouvelable est présumé connaître les défauts de ces installations.

Il doit construire un ouvrage conforme aux stipulations du marché et exempt de malfaçons, et aussi il doit exécuter l'ouvrage selon les plans fournis par l'architecte ou en respectant les règles de l'art imposées par la pratique.

Les règles de l'art sont établies dans les documents techniques unifiés, qui représentent le savoir-faire que l'entrepreneur doit mettre en œuvre en fonction des situations matérielles imposées par le marché.

En cas de dommages, les juridictions civiles et administratives nomment un expert, qui pour analyser le dommage, compare les procédés et les matériaux utilisés par l'entrepreneur aux préconisations des documents techniques unifiés.

L'entrepreneur est censé connaître l'ensemble de la réglementation applicable à la construction commandée

En outre, à l'égard du maître de l'ouvrage, il prévient le maître de l'ouvrage sur la mauvaise analyse des comptes ou des plans financiers, il a un devoir de conseil concernant la conception de l'ouvrage et ses imperfections, il doit contrôler les plans de l'architecte, il doit refuser de construire quand le respect des règles de l'art n'est pas assuré, il est dépositaire de la connaissance du terrain et du sol.

Et à l'égard des autres locataires d'ouvrages, il doit vérifier les plans d'exécution de l'architecte ou du bureau d'études techniques, il peut imposer aux autres entrepreneurs d'adapter leur réalisation aux caractéristiques qu'il impose.

Section 2 : les rapports entre maître de l'ouvrage et sous-traitants.

Un entrepreneur principal titulaire d'un marché public ou privé conclut avec un ou plusieurs autres entrepreneurs, un contrat d'entreprise aux fins d'exécuter tout ou partie des

travaux objet du marché principal, et sous sa responsabilité, c'est comme cela que l'on pourrait rapidement qualifier la sous-traitance.

Un donneur d'ordres, conclut un marché avec un entrepreneur principal, lequel va organiser l'exécution du marché en faisant appel à des entrepreneurs sous ses ordres, qu'il va formaliser par des sous-traités.

La loi de 1975 donne aux sous-traitants des garanties de paiement en cas de faillite de l'entrepreneur principal.

L'idée est que le sous-traité est un contrat d'entreprise qui permet d'exécuter un autre contrat d'entreprise ou une partie de ce contrat.

Le sous-traitant pourra, en cas de faillite de l'entrepreneur principal, exercer contre le maître de l'ouvrage et sous certaines conditions, une action directe en paiement.

Seul le sous-traité qualifié d'entreprise peut en profiter.

En pratique, beaucoup de fournisseurs de matériaux veulent profiter des actions directes en paiement contre le maître de l'ouvrage. La Cour de Cassation considère que le fabricant qui fournit des matériaux sur mesure qu'il n'a pas en stock, n'est pas un vendeur mais un entrepreneur sous-traitant.

La loi du 31 décembre 1975 veut aider les entreprises sous-traitant victimes des faillites des entreprises principales elles-mêmes victimes des effets de la crise pétrolière de 1973.

Elle a mis en place l'idée qu'il pouvait y avoir des chaînes de contrats homogènes.

Jusque là, une règle simple était appliquée : celle de l'article 1165 du Code Civil. Le maître de l'ouvrage ignore le sous-traitant car il est tiers au contrat.

Le maître de l'ouvrage n'ayant signé aucune convention avec le sous-traitant, il ne peut l'assigner sur la base d'une responsabilité contractuelle.

La loi de 1975 impose de nouvelles règles dans les relations maître de l'ouvrage et sous-traitant.

Elle impose à l'entrepreneur principal, au moment de la conclusion de l'opération de sous-traitance, de donner au sous-traitant des garanties de paiement au cas où l'entrepreneur principal ferait faillite.

L'article 3 de la loi impose que le maître de l'ouvrage accepte chaque sous-traitant et agrée ses conditions de paiement.

La loi de 1975 impose ces règles pour que l'opération de sous-traitance soit transparente. La loi impose des garanties de paiement au sous-traitant pour qu'au moment du dénouement de l'opération ce dernier soit sûr d'être payé.

Mais le paiement des sous-traitants dans les marchés privés soulève encore des difficultés. La loi prévoit que l'entrepreneur principal ne peut sous-traiter que dans la mesure où il a obtenu pour le paiement du sous-traitant une caution personnelle et solidaire d'un banquier. Cette caution payante doit être prévue au moment de la conclusion du contrat. L'entrepreneur principal peut offrir à la place une délégation du maître de l'ouvrage au sous-traitant³⁶.

Le sous-traitant a une action directe en paiement contre le maître de l'ouvrage lui-même si l'entrepreneur ne paie pas les sommes dues en vertu du contrat de sous-traitance, un mois après en avoir été mis en demeure.

La pratique ne respecte pas parfaitement l'obligation faite à l'entrepreneur principal de garantir son sous-traitant grâce à une caution personnelle et solidaire d'un banquier.

La loi crée au profit du sous-traitant une ultime garantie qui est matérialisée par l'action directe du sous-traitant contre le maître de l'ouvrage. Cette action directe qui permet au sous-traitant impayé de saisir les sommes encore dues par le maître de l'ouvrage à l'entrepreneur principal pour la réalisation des ouvrages commandés par le maître de l'ouvrage.

Cette action a l'avantage de ne pas être affectée par les procédures collectives que peut subir l'entrepreneur principal.

Cette action directe ne peut viser que le paiement des prestations visées par le contrat de sous-traitance, et dont le maître de l'ouvrage est effectivement bénéficiaire. Le maître de l'ouvrage ne doit que les sommes qu'il doit normalement à l'entrepreneur principal, au moment de la réception de la copie de la mise en demeure qui a été faite par le sous-traitant à l'entrepreneur principal.

³⁶ Article 1275 du Code Civil

La Cour de Cassation a repoussé les prétentions du banquier titulaire soit d'un nantissement soit d'une cession de créances Dailly, qui lui avait été consentie par l'entrepreneur principal. Elle donne la préférence à l'action directe du sous-traitant sur les droits du créancier nanti ou Dailly³⁷.

Depuis le 1^{er} septembre 2004, les garanties données au sous traitant pour son paiement (cautions solidaires ou délégations) doivent être indiquées dans le contrat de sous traitance, sous peine de poursuites correctionnelles.

En principe, le sous-traitant n'est pas lié contractuellement avec le maître de l'ouvrage, il n'est tenu contractuellement qu'avec l'entrepreneur principal. Le sous-traitant n'est pas tenu de la responsabilité décennale des constructeurs à l'égard du maître de l'ouvrage.

Le sous traitant n'est pas tenu de souscrire une police d'assurance-responsabilité décennale obligatoire pour les marchés privés. On recourt à la sous traitance car le sous traitant n'a pas à payer les primes d'assurance.

Quelle responsabilité est reprochable au sous-traitant ? Pendant longtemps, il a été fait application de la théorie des groupes de contrats pour imposer au sous traitant de garantir au maître de l'ouvrage une garantie décennale. Depuis une jurisprudence en Assemblée Plénière de la Cour de Cassation du 12 juillet 1991, le sous traitant n'étant pas contractuellement lié au maître de l'ouvrage, les juges ne peuvent décider que celui-ci ne dispose à l'encontre du ST que d'une action nécessairement contractuelle. Le sous-traitant n'est tenu que d'une responsabilité délictuelle à l'égard du maître de l'ouvrage.

C'est une responsabilité pour faute. Il faut appliquer les règles de la responsabilité délictuelle pour faute à la responsabilité du sous-traitant.

Pour que le maître de l'ouvrage puisse engager la responsabilité du sous-traitant il doit alors établir la faute du sous-traitant pour agir contre lui. La prescription est dix ans à partir de la manifestation du dommage ou de son aggravation

³⁷ Cour de Cassation, Civ, 22 novembre 1988 et Cour de Cassation, Civ, 29 mai 1991.

Le sous-traitant pourra continuer à être actionné par le maître de l'ouvrage car la survenance des dommages a été tardive, alors que l'entrepreneur principal lui, sera sauvé par l'expiration du délai de dix ans après la réception.

Chapitre 2 : le cas particulier de l'auto-construction.

Section 1 : les responsabilités encourues

Dans l'autoconstruction le propriétaire, et l'entrepreneur sont en fait la même personne. Il s'agit en réalité d'un propriétaire qui réalise lui-même les travaux de construction.

Dans ce cas particulier le propriétaire qui est généralement un particulier, va devoir supporter les responsabilités que l'on peut imputer traditionnellement à l'entrepreneur.

Il s'agit de supporter toutes les responsabilités liées à la construction. Ce sont les responsabilités décennales, biennales, et de parfait achèvement.

Généralement tant que le propriétaire-constructeur ne revend pas son bien cela n'engage que sa responsabilité propre. Si un défaut apparaît il devra l'assumer personnellement, sans pour voir se retourner contre une assurance à défaut de celle-ci.

Il sera également responsable sur le fondement du droit commun, des dommages causé au tiers du fait de son ouvrage, et de l'ensemble des responsabilités délictuelles que l'on pourrait invoquer sur la base de la garde du bien entre autres.

En matière pénale, il sera responsable des dommages qu'il peut occasionner du fait de sa construction sur le fondement notamment de la mise en danger d'autrui, et de l'homicide involontaire.

Section 2 : Les sanctions au manquement des obligations d'assurance.

L'assurance construction dommage ouvrage est impérative, et elle s'impose aussi bien aux constructeurs qu'au maître de l'ouvrage.

Dans la situation de l'auto-construction, le maître de l'ouvrage qui est le propriétaire, est également maître d'œuvre c'est-à-dire constructeur. Il semble donc incontestable que la personne doit répondre à l'obligation d'assurance.

Le principe est le suivant : toutes les personnes qui ne satisferont pas aux exigences des articles L241-1 et L242-1 du Code de la Construction et de l'Habitation qui imposent la souscription à l'assurance construction, commettent une **infraction pénale**.

La peine encourue est un emprisonnement de 6 mois et une amende de 75000 euros.

La question relative à la responsabilité pénale de la personne qui construit son habitation peut sembler dès à présent effrayante. Effectivement, pour un particulier le fait de trouver une assurance, en pratique, dans ce domaine peut relever de l'exploit.

Cependant, il est indispensable de préciser que cette sanction ne concerne pas les personnes physiques qui font construire un logement pour l'occuper elle-même, ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants, et même ceux de son conjoint.

Dans notre situation, il semble évident que l'auteur de l'auto construction, appelé parfois « castor », réalise l'ouvrage aux fins de résidence pour y habiter. Dès lors les sanctions pénales brièvement évoquées précédemment ne sont pas applicables à cette personne.

Il faut rester très prudent car cette exception bénéficiant normalement à la personne qui se construit personnellement son habitation, n'exclut en aucun cas les responsabilités qu'il doit normalement supporter et bien au contraire sans assurance cette responsabilité est directement supportée par la personne physique. L'absence de sanction pénale relative à l'obligation d'assurance n'empêche pas de rendre responsable la personne qui a construit l'ouvrage, envers par exemple, les propriétaires successifs, durant dix ans, pour les dommages soumis à la responsabilité décennale.

Les conséquences de l'exemple qui vient d'être évoqué peuvent se révéler considérables pour la personne qui devra alors supporter la réparation du dommage sans pouvoir obtenir la garantie d'une assurance, car celui-ci justement n'aura pas contracté d'assurance. Il échappera simplement aux sanctions pénales qui auraient été applicables à un professionnel de la construction qui doit être assuré contre les dommages décennaux.

Bien qu'il échappe aux sanctions pénales du manquement à l'obligation d'assurance il est à conseiller à celui-ci de trouver un moyen de s'assurer, bien que les assureurs ne soient pas très enclins à assurer des non-professionnels.

Enfin, dans le cas de l'auto-construction la personne ne pourra pas être sanctionnée pénalement par le simple fait de ne pas être assuré. Mais comme nous l'avons étudié, il devra assumer toutes les responsabilités liées au vice de construction sans avoir de recours contre un assureur.

On peut aussi souligner qu'en matière pénale il reste possible et envisageable des sanctions sur le fondement de l'homicide involontaire ou de mise en danger de la vie d'autrui, en cas par exemple de chute de l'ouvrage.

La reconstruction de ruines
- Aspects pratiques et théoriques -

SECONDE PARTIE :

LES RESPONSABILITÉS DÉCOULANT

DE LA RECONSTRUCTION ET

L'ASSURANCE CONSTRUCTION

Seconde Partie : Les responsabilités découlant de la reconstruction et l'assurance construction.

L'ordonnance n°2005-658 du 8 juin 2005³⁸ modifie substantiellement le régime de l'assurance construction. Effectivement le Code Civil sera modifié car la terminologie retenue n'est plus « bâtiment » mais le terme « ouvrage », et dans le second alinéa de l'article 1792-2 on évoque désormais les éléments indissociables.

Titre 1 : La responsabilité des constructeurs et des fabricants.

Dans cette seconde partie consacrée notamment à l'étude des responsabilités en matière de construction, il sera intéressant d'aborder dans un premier point la responsabilité relative aux constructeurs, c'est-à-dire celle des entrepreneurs et du maître d'œuvre. Dans un second temps, il convient de se pencher sur les responsabilités qu'encourt le propriétaire du bien immobilier en tant que et en sa qualité de propriétaire vendeur.

L'article 1792³⁹ du Code Civil fixe une règle applicable aux constructeurs, cette règle s'applique de plein droit et aucune convention ne permet d'y déroger.

Cependant cela n'a pas toujours été le cas, c'est la loi n°78-12 du 4 janvier 1978 qui a établi ce caractère d'ordre public en précisant que toutes les dispositions contractuelles qui auraient pour effet de supprimer les garanties offertes par la loi sont nulles de plein droit. Cette loi consacrait le régime de la responsabilité des constructeurs.

Elle affirmait que tout constructeur est responsable envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui affectent un élément d'équipement et qui rendent l'ouvrage impropre à sa destination.

³⁸ Voir commentaire en annexe n°1

³⁹ Article 1792 du Code Civil :

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Le constructeur ne pourra s'exonérer de cette responsabilité que s'il peut prouver que le dommage est la conséquence exclusive d'une cause étrangère. De plus, la jurisprudence, face à un silence des textes, n'a pas souhaité faire de cette responsabilité une responsabilité exclusive des responsabilités de droit commun.

Il faut préciser que si les tribunaux avaient envisagé une interprétation différente qui aurait eu comme objectif de rendre cette responsabilité dite « décennale » exclusive de toutes autres, cette interprétation aurait entraîné le fait que certains dommages n'auraient pas été indemnisés.

En pratique, lorsque un dommage n'est pas ou plus couvert par cette responsabilité, rien n'empêchera de se retourner vers la responsabilité de droit commun pour envisager d'obtenir réparation.

Cette garantie légale des constructeurs entraîne plusieurs conséquences en pratique. Il est dès lors intéressant de voir quelle est l'étendue de cette garantie, et ensuite nous verrons qu'elle entraîne une obligation d'assurance.

L'objet de la garantie décennale des constructeurs réside dans la survenance d'un dommage. Ce dommage doit résulter d'une atteinte à l'ouvrage que réalise ou a réalisé le constructeur. La notion d'ouvrage excède celle de bâtiment et englobe celle de travaux de génie civil.

En l'espèce, rappelons qu'il s'agit de reconstruction de ruines, il ne s'agit donc pas d'édifier un ouvrage. On peut alors se poser la question de savoir si le régime de responsabilité évoqué jusqu'alors est applicable à notre étude.

Une étude d'ensemble a été réalisée par PERINET-MARQUET⁴⁰, sur la responsabilité relative aux **travaux sur ouvrage existant**. Il s'avère que les travaux réalisés sur des ouvrages existants ne peuvent pas être écartés du champ d'application de la responsabilité décennale. Une jurisprudence avait consacré cette solution le 18 novembre 1992, pour des travaux d'installation de chauffage. En l'espèce, la situation n'est en aucun

⁴⁰ RDI Imm. 2000 p. 483

cas discutable car les travaux sont d'une plus grande ampleur ; rappelons qu'il s'agit d'une reconstruction qui peut être assimilée à une construction. Cette jurisprudence a permis de faire la distinction entre la notion d'**ouvrage** et la notion d'**équipement**. Le texte du pourvoi notait que la notion d'élément d'équipement « suppose nécessairement l'édification d'une construction solidaire du sol ou du sous-sol et ayant la qualification d'immeuble par nature » pour en déduire qu'une installation de chauffage central est un élément d'équipement et relève de la garantie biennale, sauf si cet élément « fait indissociablement corps avec l'ouvrage » et relève dès lors de la garantie décennale, « la condition qu'elle en compromette la solidité ». Mais la Cour de Cassation a rejeté ces arguments et en a déduit qu'il s'agissait d'un ouvrage au sens de l'article 1792 du Code Civil, au motif que l'installation était associée à une cuve enterrée, construction solidaire du sol. Cependant la jurisprudence a pris soin de tenir compte de la nature des travaux réalisés. Elle n'a pas voulu faire un critère du fait qu'une installation comporte des éléments enterrés⁴¹.

Cette jurisprudence prend en considération l'ampleur des travaux de rénovation pour les qualifier d'ouvrage. Ainsi, en l'espèce dans l'étude qui nous est donné de faire, les travaux de rénovation à engager sont à qualifier d'ouvrage. C'est ce qu'a fait la troisième chambre civile de la Cour de Cassation le 29 Janvier 2003⁴² à propos de travaux de rénovation particulièrement importants portant sur des murs, cloisons, planchers, plafonds. Au contraire, l'année précédente, elle avait tranché qu'un insert dans une cheminée préexistante n'est pas un ouvrage⁴³.

L'inconvénient de cette notion « d'ampleur des travaux » est qu'elle reste subjective, malléable. D'ailleurs certains arrêts semblent dessiner des tendances opposées pour définir cette notion. Le critère essentiel semble néanmoins être constitué par des travaux de maçonnerie lourds.

Après avoir vu les dommages résultant de l'ouvrage il convient de se pencher sur les dommages résultant d'un vice du sol.

⁴¹ Cass. 3^{ème} civ. 25 Février 1998, n° 96-16.214 RD imm. 1998 p. 259, à propos d'une cheminée.

⁴² Cass. Civ. 3^{ème} 29.01.2003 n°01-13.034 Construction-Urbanisme 2003 N°99.

⁴³ Cass. Civ. 3^{ème} 6 février 2002 n°00-15 301 RD imm. 2002 p.149

Les dommages résultant d'un vice du sol sont couverts par la garantie décennale. C'est toujours la loi de 1978 qui s'applique, au travers de l'article 1792 du Code Civil. Ainsi, cette garantie s'applique lorsque les autres conditions sont présentes : cela doit compromettre la destination et la solidité de l'ouvrage.

En pratique, le constructeur doit conseiller le maître de l'ouvrage sur les risques du terrain envisagé. Ainsi, une étude préalable doit être réalisée. Cela soulève la question de la responsabilité des bureaux d'études, qui peuvent être exonérés pour cause de force majeure. En revanche, même une étude limitée ne réduira pas leurs responsabilités.

Ainsi, les désordres non couverts par la garantie décennale sont ceux qui résultent de malfaçons esthétiques. De même, la non-conformité n'est pas prise en charge par cette garantie décennale.

Dans de pareils contentieux, les sommes en jeu sont généralement très importantes. Il convient dès lors d'examiner les fondements de l'obligation d'assurance construction.

Chapitre 1 : La responsabilité civile des constructeurs et fabricants.

Section 1 : Les responsabilités légales.

Le régime de la responsabilité dite « décennale » a été bouleversé par la loi du 4 janvier 1978. Le régime antérieur à la loi du 4 janvier 1978 était celui du Code Civil et notamment l'application de l'article 1792 qui imposait une responsabilité de la part des entrepreneurs et architectes pour un vice de construction ou du sol qui affecte l'ouvrage pendant une durée de dix ans. Le domaine de la garantie était limité aux édifices atteints de vices cachés. La garantie jouait pendant dix ans après réception des ouvrages. Mais seuls les dommages entraînant des défauts dans la solidité étaient garantis. La jurisprudence limitait la mise en jeu de la garantie aux marchés à forfait⁴⁴.

La loi du 3 janvier 1967 réforme les règles de la responsabilité décennale des architectes et entrepreneurs, et elle crée un nouveau contrat : le contrat de Vente d'immeuble à construire pour la nouvelle profession de promoteur-constructeur.

⁴⁴ Cour de Cassation, 1^{ère} Civ., 5 avril 1965.

Dès lors l'application de la responsabilité décennale concerne les architectes et entrepreneurs, mais aussi les promoteurs-vendeurs d'immeuble à construire.

La loi du 4 janvier 1978 bouleverse les règles applicables à la garantie décennale, appelée responsabilité de plein droit de dix ans, et crée des garanties nouvelles, garantie de bon fonctionnement de deux ans, et garantie de parfait achèvement d'un an.

De plus cette loi du 4 janvier 1978 crée une obligation d'assurance responsabilité, qui prend deux formes complémentaires.

D'une part la forme d'une Assurance dommage ouvrage qui est imposée au maître de l'ouvrage pour lui garantir l'intégrité de son patrimoine. Il sera garanti par une indemnisation rapide dès qu'un dommage décennal apparaîtra. En outre, une assurance responsabilité des constructeurs est dès lors aussi obligatoire pour tous les professionnels ou non-professionnels susceptibles d'encourir une responsabilité décennale de plein droit.

§1 : la responsabilité dite « décennale » des constructeurs et des fabricants.

Aux termes des dispositions de l'article 1792 du Code Civil « tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit envers le maître d'ouvrage ou l'acquéreur de l'ouvrage des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui l'affectent dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments équipements le rendent impropre à sa destination ».

A- : Le champ d'application de la garantie.

La garantie décennale des constructeurs à partir de la loi du 4 janvier 1978, loi n° 78-12, ne se fonde que sur les conséquences du vice, c'est-à-dire le dommage. Il n'est plus nécessaire de fonder la garantie sur la nature ou l'importance des ouvrages ainsi que la condition relative à l'existence du vice de construction ou du sol.

La garantie est donc désormais engagée dès lors que le dommage est suffisamment grave, sans tenir compte de son siège et ses causes.

1- : La nature du dommage couvert par la garantie.

La condition évidente pour engager la garantie dite « décennale » est la réalisation d'un dommage résultant de l'ouvrage. Nous pouvons préciser que la loi ne retient que la notion d'ouvrage et non celle de d'édifice. Il semble que l'on puisse en déduire que cette

garantie s'appliquera non seulement aux travaux de bâtiment mais aussi aux travaux de génie civil qui sont exorbitants de notre étude.

De plus la notion d'éléments d'équipement indissociable sera aussi soumise au régime de la garantie. Cette nouvelle notion élargie considérablement le champ d'application de la garantie. En effet tous les équipements d'énergie renouvelable tels que les panneaux solaires, le chauffage par géothermie seront garantis par la responsabilité décennale car leurs dysfonctionnements rendent nécessairement l'immeuble impropre à sa destination.

En outre, il n'est plus question de distinguer l'importance de l'ouvrage entre gros et menus ouvrages, comme cela était le cas avant la loi de 1978.

Nous pouvons aussi noter que la présomption de responsabilité de l'article 1792 du Code Civil s'impose à tout constructeur d'un ouvrage.

Comme nous l'avons déjà abordé, la notion d'ouvrage excède celle de bâtiment et couvre ainsi les travaux de Génie Civil. Par ailleurs, des travaux confortatifs d'un terrain dont le gisement menace une villa peuvent être assimilés à des travaux de bâtiment comme l'a reconnu la Cour de Cassation le 9 avril 1991⁴⁵.

La question qu'il est légitime de se poser au vu de notre étude est de savoir si des travaux de reconstruction d'une ruine sont, ou non, des travaux qui seront soumis à la garantie.

Comme nous l'avons étudié précédemment on ne peut pas déroger à l'application de la garantie au motif qu'il ne s'agit pas de la construction d'un édifice mais simplement de travaux réalisés sur un édifice existant.

Cette analyse nous permet de faire jouer la garantie aussi bien pour des travaux de reconstruction mais aussi lors de travaux de rénovation, restauration ou même réfection lorsque ces derniers sont d'une certaine importance.

En effet la jurisprudence de la Cour de Cassation, ne semble pas associer la notion d'ouvrage à une réalisation sur le sol ou dans le sous-sol d'un immeuble par nature. Elle

⁴⁵ Cass. 1^{er} civ. 9 avril 1991, n° 88-15.891, RD imm. 1991, p. 349

tient compte généralement des travaux qui entraînent une adjonction d'élément d'équipement nouveau faisant corps avec les existants.

Seront alors considérés comme étant des travaux soumis à la garantie : des travaux de réalisation de chauffage, d'équipement électrique lié à la construction existante, mais également la reconstruction des ruines...

Il en découle aussi que la jurisprudence assimile les travaux de rénovation comme des ouvrages lorsqu'ils revêtent une certaine importance⁴⁶. Il s'agit par exemple d'une installation de chauffage⁴⁷, ou des travaux de rénovation portant sur les planchers, cloisons, plafonds, et murs porteurs⁴⁸.

Les travaux de rénovation d'un immeuble ancien engagent la responsabilité décennale des constructeurs lorsque leur importance les assimile à des travaux de construction, il apparaît donc évident que des travaux de reconstruction de ruines ne poseront aucun problème en l'espèce pour être assimilés à de tels travaux de construction.

Il semble utile de préciser, bien que ce type de travaux soient peu probable lors de reconstruction de ruine ou de simple restauration, qu'après analyse des éléments que nous venons d'évoquer les travaux de réhabilitation pour lesquels aucun permis de construire n'est nécessaire, et lorsque tous les murs extérieurs, toitures et fenêtres ne sont pas affectés la garantie semblerait ne pas s'appliquer⁴⁹. Seront par contre assimilables à la construction, des travaux de réhabilitation de l'ensemble d'un immeuble comprenant, entre autres, le ravalement des façades⁵⁰, le remplacement des parties dégradées, l'assainissement des endroits humides, la réfection des murs, toitures, cloisons...

En ceux qui concerne les travaux qui n'ont qu'un rôle esthétique tels que des travaux de peinture ils ne seront pas soumis à la garantie légale du constructeur.

De plus, la garantie s'applique aussi aux dommages qui affectent les éléments d'équipement indissociables. Il s'agit généralement de l'ensemble des équipements qui

⁴⁶ Cass., 3^e civ., 3 mai 1990, n° 88-19.642, JCP éd. G 1990, IV, p. 245 et Cass. 3^e civ., 24 janvier 2001, n° 99-10.538, RD imm., 2001, p.168

⁴⁷ Cass., 3^e civ. 31 octobre 2001, n° 00-14.614, RD imm. 2002, p84

⁴⁸ Cass. 3^e civ. 29 janvier 2003, n°01-13.034

⁴⁹ Cass. 3^e civ. 6 novembre 1996, n° 94-16.786, mon. TP 7 mars 1997, p77

⁵⁰ Attention le seul ravalement de façade ne sera pas soumis à la garantie décennale.

permettent l'usage souhaité de l'immeuble. Il s'agit notamment des systèmes de chauffage, et tout équipement notamment lié aux énergies renouvelables.

Effectivement la loi de 1978 ne donne pas une définition des éléments d'équipement, nous pouvons cependant en déduire qu'ils s'opposent aux ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert, aux éléments constitutifs de l'ouvrage tel que le ciment, les briques... Toutefois il faut bien considérer que l'élément doit être le complément de l'ouvrage.

Tous les éléments notamment de chauffage dont le démontage, le remplacement, peut être effectué sans détérioration de la matière de l'ouvrage doit être considéré comme dissociable de l'ouvrage et dès lors la garantie décennale ne sera pas applicable. C'est notamment le cas des ballons d'eau chaude.

Enfin rappelons que les dommages résultant d'un vice du sol sont à la charge des constructeurs. Effectivement, le dommage subi par l'ouvrage du fait d'un vice du sol est couvert par la garantie sous les conditions d'application de la garantie⁵¹ décennale.

Le constructeur doit donc informer le maître d'ouvrage sur les risques du terrain envisagé. Néanmoins le maître de l'ouvrage doit par son choix supporter les inconvénients prévisibles de sa décision. Il y a donc un partage de responsabilités s'il maintient son choix alors que le risque lui a été signalé, de plus le constructeur est limité à ce qu'il pouvait normalement prévoir.

2- : La gravité du dommage

Le dommage qui est garanti par la responsabilité décennale doit être un vice relatif à l'ouvrage. Mais cette exigence n'est pas suffisante car le dommage doit d'une part avoir un caractère non apparent à la réception, mais encore rendre l'ouvrage impropre à sa destination.

En effet, selon la Cour de Cassation les dommages apparents au moment de la réception doivent faire l'objet de réserve pour qu'ils puissent être réparés. Dans ce cas ce dommage ne relève pas de la garantie décennale mais de la garantie de parfait achèvement.

⁵¹ Il s'agit de dommages rendant l'immeuble impropre à sa destination ou bien qui affectent la solidité de celui-ci.

On considère que sont des défauts cachés les vices indécélables par un examen normal de la construction lors de réception.

Le défaut doit affecter la solidité de l'ouvrage ou bien rendre d'immeuble impropre à sa destination.

Le dommage sera décennal quand il porte atteinte à la solidité de l'ouvrage, ou bien quand le dommage a pour conséquence de rendre l'immeuble impropre à sa destination.

L'impropriété à la destination peut trouver sa source dans un désordre qui affecte un élément constitutif tel que la toiture, les fondations, ou les murs porteurs ou un élément d'équipement tel qu'un chauffage géothermique.

Ces deux caractéristiques du dommage décennal (solidité/impropriété) ont contribué à étendre cette responsabilité à tout dommage grave de l'immeuble.

L'atteinte à la solidité fait appel à la tradition de la garantie décennale. Elle a pour objet de protéger le maître de l'ouvrage contre les effondrements, les fissurations qui manifestent une malfaçon ou une mauvaise conception.

La loi de 1978 crée l'impropriété à la destination, cause nouvelle de responsabilité qui peut conduire à étendre la responsabilité décennale aux vices de construction et à tout défaut entraînant une gêne ou une qualité d'utilisation inférieure à celle prévue.

La garantie décennale est étendue aux éléments d'équipement, en effet l'article 1792 du Code Civil permet de mettre en œuvre la responsabilité décennale quand un élément d'équipement est affecté par un dommage qui rend l'immeuble impropre à sa destination.

De plus l'article 1792-2 du Code Civil étend la responsabilité décennale aux dommages qui affectent la solidité de ces éléments d'équipement.

3- : les désordres évolutifs

Il s'agit d'étudier la situation d'un désordre qui se révèle après la prescription de dix ans et qui relève de la garantie décennale.

Un arrêt rendu par la Cour de Cassation le 31 mars 2005, confirme la jurisprudence du 8 octobre 2003⁵² de la 3^{ème} chambre civile, selon laquelle un dommage futur n'est réparable, par la garantie décennale, que si la survenance du dommage est certaine dans le délai décennal, et sous la condition d'application du régime de l'article 1792 du Code Civil.

En l'espèce, la Cour d'Appel de Toulouse a retenu qu'un désordre qui va nécessairement rendre l'immeuble impropre à sa destination, sans vérifier si l'atteinte à l'immeuble surviendrait dans le délai décennal, engage la responsabilité décennale des constructeurs. Effectivement, selon dire d'expert, des lames atteintes de corrosion allaient nécessairement dans l'avenir empêcher avec certitude une utilisation conforme des balcons. Lorsqu'un désordre rend l'immeuble impropre à une utilisation conforme la garantie décennale doit pouvoir être actionnée.

Cependant, la Cour de Cassation rappelle que ne sont couverts par la garantie décennale les dommages futurs que s'il est établi avec certitude que le dommage se produira dans le délai décennal. En l'espèce, la réception ayant été faite en juin 1990, il aurait alors fallu établir que la corrosion rendrait les balcons impropres à leurs destinations avant juin 2000 pour que la garantie décennale puisse être mise en œuvre.

Sur ce sujet la jurisprudence de la Cour de Cassation reste constante depuis le 19 juin 1996⁵³. En effet, à cette date, un arrêt de la Haute juridiction a précisé que **les dommages futurs sont réparables à condition qu'ils puissent être constatés dans le délai de dix ans** à partir de la réception. Cette jurisprudence est ensuite confirmée le 3 décembre 2002⁵⁴, le 21 mai 2003⁵⁵ ainsi que le 8 octobre 2003⁵⁶. Les dommages futurs ne seront susceptibles d'engager la responsabilité décennale que si l'expert établit que le dommage se produira avant la fin du délai décennal, à condition bien sûr que le dommage soit couvert par l'article 1792 du Code Civil.

⁵² N° de pourvoi : 01-17.868

⁵³ N° de pourvoi 94-17497

⁵⁴ RDI 2003, p.185, MALINVAUD

⁵⁵ RDI 2003, p.353, MALINVAUD

⁵⁶ RDI 2004, p.120, MALINVAUD

B- : Les personnes bénéficiant de la garantie.

Dans un premier temps, le maître de l'ouvrage apparaît comme titulaire évident de la garantie décennale. Il s'agit là d'une garantie liée au contrat de louage d'ouvrage. Si le maître de l'ouvrage perd sa qualité de maître d'ouvrage il ne pourra alors plus bénéficier de la garantie, tel est le cas après la vente du bien immeuble par exemple. Toutefois s'il a un intérêt à agir il peut conserver son droit⁵⁷.

En matière de copropriété le titulaire de l'action est, en vertu de la loi de 1965, le syndicat des copropriétaires.

Dans le cas de cession de part de société civile immobilière, les ayants cause ne bénéficient que de l'action délictuelle.

Enfin, en ce qui concerne les locataires, il est admis par la jurisprudence qu'ils ne peuvent pas bénéficier de l'action des articles 1792 et suivants du Code Civil⁵⁸.

En dehors du louage d'ouvrage, la garantie décennale suit l'immeuble en tant qu'accessoire. Il s'agit une protection légale attachée au droit de propriété.

La conséquence directe est un allongement des bénéficiaires qui s'allonge en englobant les acquéreurs successifs, c'est-à-dire l'acquéreur et les sous- acquéreurs.

C- : Les personnes tenues de la garantie.

La loi du 4 janvier 1978 étend la responsabilité décennale afin officiellement, de donner au maître de l'ouvrage une liste des responsabilités plus large que celle qui résultait des textes antérieurs.

En outre l'assureur a besoin d'une définition précise du risque garanti ; en ouvrant la liste des responsables à de nombreux professionnels, la loi permettait de rassurer les assureurs.

⁵⁷ CE 7 octobre 1998, n°156653, Mon TP 18 décembre 1998, TO p.289 ; Cass. civ. 3^e 3 mai 2001, n°99-19.205, RD imm. 2001, p389

⁵⁸ Cass. Civ. 3^e, 1^{er} avril 1987, n°85-17.928, D 1987 LR p108 ; Cass. civ. 3^e, 17 février 1999, n°96-19.888, RD imm. 1999, p.408.

L'article 1792-1 1)⁵⁹ du Code Civil met la garantie décennale à la charge des locateurs d'ouvrages c'est-à-dire l'architecte, l'entrepreneur, les techniciens, et toute personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage.

Le sous-traitant n'est pas tenu par un louage d'ouvrage au maître de l'ouvrage donc il échappe à la responsabilité décennale.

Mais en pratique, les maîtres de l'ouvrage avertis ont exigé que le sous-traitant souscrive une assurance responsabilité décennale.

L'article 1792-1 du Code Civil va plus loin, et répute constructeur toute personne qui vend après achèvement un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire.

En d'autres termes, une personne acquiert une maison ancienne d'habitation et fait construire des locaux annexes réceptionnés. Elle revend le tout avant l'expiration d'un délai de dix après la réception.

Cette personne reste responsable de la garantie décennale des dommages qui pourraient survenir sur les ouvrages qu'elle a fait réaliser. Il est nécessaire que le notaire avertisse les parties et constate dans l'acte de vente s'il y a eu ou non souscription des polices d'assurance obligatoire.

Cet exemple illustre parfaitement le cas de la reconstruction de ruines qui est acquise par une personne physique qui là restaure et fait une extension du bâtiment pour y résider et dont les circonstances de la vie le conduise à la revente.

La loi du 4 janvier 1978 rend les fabricants de certains produits, solidaires des constructeurs à l'égard des maîtres de l'ouvrage en faisant peser sur eux la responsabilité décennale⁶⁰.

On a voulu rendre responsable le fabricant d'un élément d'équipement ou d'ouvrages préfabriqués, car on considère qu'il y a eu conception de l'ouvrage en amont ; la réalisation se bornant à une pose sur le chantier.

⁵⁹ Article 1792-1 1) du Code Civil :

Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

⁶⁰ Les articles 1792 à 1792-3 du Code Civil.

La loi vise le fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage, d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire à l'état de service à des exigences précises et déterminées à l'avance. On écarte les produits amorphes tel que le ciment, sable...

Selon une réponse Ministérielle les produits visés sont des produits industrialisés de la construction qui constituent une partie importante de la construction de l'ouvrage. Ces sont les EPERS (éléments pouvant entraîner la responsabilité solidaire).

La jurisprudence retient notamment les dallages formant le revêtement de cours de tennis, pompes à chaleur, poteaux et poutres assemblables, plancher chauffant, panneau d'isolation, coque de piscine, chauffage solaire...

§2 : La responsabilité dite « biennale » des constructeurs et des fabricants.

Cette garantie concerne les autres éléments d'équipement du bâtiment. Malgré sa vocation à saisir toutes sortes de dommages, elle sera résiduelle car beaucoup d'éléments sont indissociables de l'ouvrage et relèvent de la décennale.

Les constructeurs peuvent être poursuivis pendant deux ans à dater de la réception. Malgré son nom, la garantie de bon fonctionnement paraît être une présomption de responsabilité qui peut être écartée par la cause étrangère. Deux raisons à cela : il en est traité à la suite de la responsabilité décennale et elle procède du même esprit.

A- : La nature du dommage couvert par la garantie.

Après la loi du 4 janvier 1978, l'article 1792-3⁶¹ du Code Civil couvre le cas dans lequel un élément d'équipement du bâtiment ne serait pas couvert en décennale : il serait alors garanti pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage.

Le domaine de cette garantie a été réduit. En effet, nous pouvons rappeler qu'il s'agit des dommages qui affectent les éléments d'équipement d'un ouvrage et le rendent

⁶¹ Article 1792-3 du Code civil :

Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.

impropre à sa destination⁶², ou bien qui affectent la solidité des éléments d'équipement quand ces derniers sont indissociables des ouvrages de fondation, d'ossature du bâtiment⁶³.

Le domaine de la garantie de bon fonctionnement est très réduit, il suppose que l'élément d'équipement soit affecté de désordres, et qu'il soit dissociable des ouvrages de viabilité, de clos et de couvert.

Par exemple sont sous le régime de la garantie de parfait achèvement les installations domotiques⁶⁴.

B- : Les personnes tenues par cette garantie.

La garantie de bon fonctionnement est due par toutes les personnes dont on peut engager leur responsabilité décennale⁶⁵. Il s'agit des constructeurs et des personnes assimilées. Toutefois les contrôleurs techniques ne sont pas tenus de la garantie de bon fonctionnement en vertu de l'article 9 de la loi du 4 janvier 1978.

§3 : la garantie de parfait achèvement.

La garantie de parfait achèvement à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour se révéler postérieurement à la réception.

C'est une garantie d'ordre public qui pèse seulement et exclusivement sur l'entrepreneur. Ce n'est pas une responsabilité au sens classique.

C'est une garantie par laquelle l'entrepreneur s'oblige personnellement à réparer les réserves portées au procès verbal de réception ou notifiées par le maître de l'ouvrage dans l'année qui suit la réception.

L'idée est de contraindre les entrepreneurs à une parfaite exécution des ouvrages pour libérer les assureurs de la charge de réparation de ces inexécutions contractuelles.

⁶² Article 1792 du Code Civil

⁶³ Article 1792-2 du Code Civil

⁶⁴ Cour de Cassation, Civ., 26 février 2003

⁶⁵ Voir infra p. 73

Au moment de la réception, le maître de l'ouvrage peut faire des réserves visant tous les désordres apparents (vices apparents, défauts de conformité apparents). Ces réserves établissent l'inexécution par l'entrepreneur de ses obligations.

La garantie de parfait achèvement a pour but de faire exécuter par l'entrepreneur lui-même l'ensemble des réparations visant ces réserves.

Quand ces réserves seront réparées, le maître de l'ouvrage lèvera ses réserves et l'entrepreneur sera libéré.

A- Le domaine de la garantie

Avant 1978, cette garantie n'avait aucune existence légale. Seuls des usages contractuels l'imposaient parfois⁶⁶. Cette garantie n'est pas une responsabilité. Pendant la garantie de parfait achèvement due par l'entrepreneur, subsiste une garantie contractuelle de droit commun de l'entrepreneur et de l'architecte⁶⁷.

Cette garantie ne pèse que sur l'entrepreneur qui exécute matériellement les travaux. Pendant ce délai, subsistent les responsabilités contractuelles des autres constructeurs. Cette garantie a la nature d'une garantie contractuelle imposée par la loi.

La garantie couvre tous les vices apparents qui ont fait l'objet de réserves à la réception.

La difficulté qui se pose est de savoir si le vice était ou non apparent pour le maître de l'ouvrage concerné.

Si le vice est apparent, le maître de l'ouvrage qui a fait des réserves bénéficie de la garantie de parfait achèvement.

S'il n'a pas fait de réserves, il perd tous ses recours en garantie de parfait achèvement et en garantie décennale. Il est censé avoir renoncé à se plaindre.

La situation de ce maître de l'ouvrage est fragile car il doit pouvoir apprécier la gravité d'un vice apparent.

Le maître de l'ouvrage bénéficie d'une présomption de bonne foi.

⁶⁶ Normes AFNOR

⁶⁷ Cours de Cassation, Civ., 22 mars 1995.

Traditionnellement sont considérés comme des « vices cachés », les désordres qui bien que signalés dans le procès verbal de réception, ne se sont révélés que postérieurement dans leur ampleur et leurs conséquences⁶⁸.

L'article 1792-6 al 2 du Code Civil a créé une garantie de parfait achèvement pour le cas où les vices se révélerait après la réception, dans le délai d'un an.

La loi a rattaché à la garantie de parfait achèvement, une garantie spéciale créée par l'article L 111-11 du Code de la Construction et de l'Habitat, qui concerne l'isolation phonique.

Cette garantie de parfait achèvement laisse subsister la responsabilité décennale des constructeurs en cas de vice caché rendant l'immeuble impropre à sa destination⁶⁹.

B- : le régime de la garantie.

La garantie n'est imposée qu'à l'entrepreneur. Ce n'est pas une véritable responsabilité mais une obligation de réparation en nature.

La loi impose en plus des conditions de délais.

L'entrepreneur n'est tenu de cette obligation que pendant un délai d'un an à compter de la réception.

Cette garantie d'exécution en nature ne peut être mise en œuvre que pendant un délai d'un an. Au delà, on retombe sur la responsabilité contractuelle de droit commun.

Les délais d'exécution des réparations doivent être fixés d'un commun accord sinon le maître de l'ouvrage peut faire exécuter les travaux aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant sans avoir à en demander l'autorisation au juge.

La garantie de parfait achèvement est une garantie d'exécution en nature. Elle laisse subsister la responsabilité contractuelle de l'entrepreneur. La loi a voulu protéger le maître de l'ouvrage. Elle impose au maître de l'ouvrage de souscrire avant la réalisation du

⁶⁸ Cour de Cassation, Civ., 28 février 1996 ; Cour de Cassation Civ., 18 décembre 2001.

⁶⁹ Cour de Cassation, 3^{ème} Civ., 1 avril 1992.

chantier une assurance dommage ouvrage qui va exceptionnellement jouer dans le cas où l'entrepreneur mis en demeure d'exécuter les travaux ne sera pas passé aux actes.

Effectivement, l'article L 241-2⁷⁰ du Code des Assurances permet en cas de défaillance de l'entrepreneur, de mettre en œuvre la garantie d'assurance dommage ouvrage.

Par contre cette garantie n'est pas assurable : l'entrepreneur ne peut pas s'assurer contre ce risque d'inexécution volontaire de sa part.

Section 2 : La responsabilité de droit commun.

§1- : La responsabilité délictuelle entraînée par la violation des règles d'urbanisme : l'action des tiers lésés.

Les tiers victimes d'une construction illégale peuvent nous l'aborderons dans le chapitre relative aux responsabilités pénales se constituer partie civile si elles subissent un dommage. Mais ces mêmes victimes du fait de la construction illégale peuvent en dehors de cette hypothèse saisir directement le juge civil afin d'obtenir simplement la réparation des préjudices subis.

Les fondements qui peuvent être invoqués par les victimes peuvent être différents. Ils peuvent invoquer la violation d'un droit réel sur le fondement de l'article 545 du Code Civil dans l'hypothèse d'un empiètement sur leur propriété ou bien sur le fondement des articles 675 et suivants du même Code relatifs aux servitudes de vue. Les victimes peuvent en outre intenter une action en réparation du fait de la violation d'une servitude d'urbanisme. Elles seront également fondées à rechercher la responsabilité des constructeurs si les bâtiments excèdent les inconvénients normaux de voisinage.

La violation d'une servitude d'urbanisme depuis un arrêt du 9 juin 1959 de la Cour de Cassation, peut être invoquée par les tiers victimes. Il faut bien préciser qu'il s'agit

⁷⁰ Article L241-2 du Code des Assurances :

Celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du code civil et résultant de son fait.

Il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente.

Nota : Ordonnance 2005-658 2005-06-08 art. 5 : Les dispositions du présent titre, à l'exception de celles de l'article 2, ne s'appliquent qu'aux marchés, contrats ou conventions conclus après la publication de la présente ordonnance.

d'une action pétitoire, c'est-à-dire une action personnelle visant la recherche de la responsabilité pour faute du constructeur.

Seule les violations d'une règle de fond telle que les servitudes d'urbanisme ou les prescriptions imposées par une autorisation d'occupation du sol peuvent être invoquées à condition qu'elles soient la conséquence d'un préjudice personnel subi par le demandeur.

Le préjudice doit être personnel, actuel et certain. Le préjudice personnel sera relativement facile à rapporter, il s'agit notamment d'atteinte à la vue. Le préjudice devant être actuel, les préjudices qui ont donc cessé ne seront pas réparables sur ce fondement. Enfin, il faut établir le lien de causalité entre le dommage subi et le non respect de la règle d'urbanisme.

§2- : La responsabilité contractuelle des dommages liés à l'ouvrage avant la réception.

Avant la réception des travaux la responsabilité contractuelle des constructeurs peut résulter du retard dans l'exécution des travaux et la livraison de l'ouvrage.

De plus le contentieux lié à la responsabilité avant la réception peut être la conséquence des dommages causés par l'ouvrage à la personne ou aux biens. Il s'agit là de l'obligation de sécurité dont le défaut entraîne aussi une responsabilité pénale.

Nous pouvons aussi évoquer les possibilités de prévoir dans le contrat des pénalités de retard afin de régler d'une manière contractuelle les retards de la construction.

En matière de construction le retard dans l'avancement des travaux est une cause récurrente de litige souvent lourde de conséquences. Mais les pénalités de retard s'étendent à bien d'autres cas.

Les pénalités de retard sont des clauses contractuelles pénales qui permettent de sanctionner les parties au contrat qui ne respectent pas certains délais. Les pénalités peuvent être supportées aussi bien par l'acheteur, que le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre ou encore les entrepreneurs. Il convient de voir dans un premier temps la notion de pénalité de retard avant d'aborder son régime.

Les pénalités de retard sont des clauses contractuelles facultatives.

Les pénalités de retard sont convenues contractuellement et elles s'appliquent de plein droit après une mise en demeure. Ces pénalités sont généralement journalières et fixent un montant par jour de retard à payer.

Lorsque les pénalités ne sont pas prévues, le Conseil d'Etat a jugé que l'on ne pouvait pas infliger de telles pénalités, toutefois il subsiste la possibilité de mettre en jeu la responsabilité de l'entrepreneur pour retard dans l'exécution du marché.

Le recours à telles clauses est facultatif pour le maître d'ouvrage, mais dans la pratique elles sont très fréquentes. Ce caractère facultatif est valable aussi bien dans les marchés privés que publics. Dans le cadre des travaux publics, les pénalités sont prévues dans le CCAG (cahier des clauses administratives générales).

Les pénalités sont aussi exonératoires de tout autre préjudice lié aux retards, ce qui n'empêche pas de prévoir la réparation des préjudices réels, civils et commerciaux.



Il faut noter que les pénalités de retard ont un caractère forfaitaire. Les sommes forfaitaires dues présentent deux fonctions : l'une étant dissuasive afin d'empêcher le cocontractant de dépasser les délais convenus et l'autre réparatrice afin de remplacer des dommages et intérêts.

Il semble utile de préciser que le montant des pénalités doit être judicieusement fixé car des pénalités trop faibles ne seraient pas dissuasives et des pénalités trop élevées seraient difficilement applicables.

Le respect de ces délais est une obligation de résultat, les pénalités peuvent être dues dès que les délais prévus sont dépassés après mise en demeure.

Quant à son régime les pénalités sont imputables à l'entreprise responsable du retard et précomptées sur les sommes qui lui sont dues. Cependant le juge se réserve le droit de modifier les montants des pénalités, sans pour autant considérer non écrites les

clauses excessives. Il convient ensuite d'examiner les cas d'exonérations et certains cas particuliers tels que la sous-traitance et la vente de maison individuelle.

Les pénalités prévues contractuellement peuvent être modifiées par les juges du fond, qui gardent à ce titre un pouvoir souverain d'appréciation. Toutefois le juge, en vertu de l'article 1152 du Code Civil peut modifier la peine qui avait été convenue seulement à la condition d'avoir été saisi d'une demande fondée sur ce texte. Les juges ne sont pas tenus de motiver le maintien mais s'ils réduisent le montant, ils doivent alors indiquer les raisons de son caractère excessif.

Lorsque les retards sont dus au maître d'ouvrage, comme l'interruption du chantier ou la modification des travaux, ou bien en cas de force majeure, les pénalités ne sont plus applicables. Elles pourront aussi être simplement partielles si le fait du maître n'est pas exclusif du retard.

La Cour de Cassation précise que l'ouvrage exécuté étant différent du projet initial, il n'y a avait pas lieu à pénalités de retard.

En cas de sous-traitance l'entrepreneur principal étant responsable des retards de son ou de ses sous-traitants, il devra assumer les pénalités. Toutefois les contrats de sous-traitance prévoient des délais d'exécution des travaux et le montant des pénalités de retard. Dans ce cas, le sous-traitant est directement tenu du retard dans l'exécution du contrat de sous-traitance. Il pourra être tenu dès l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception si le contrat l'a prévu⁷¹.

La responsabilité avant la réception des travaux n'est pas exclusive à la convention relative aux pénalités de retard. Comme nous l'avons évoqué en préliminaire de ce propos une responsabilité contractuelle peut être envisagée pour le retard des travaux même en l'absence de clauses relatives aux pénalités de retard, on peut aussi envisager une responsabilité en réparation des dommages causés par les ouvrages, et aussi aux dommages causés aux existants. Effectivement en matière de reconstruction de ruines le constructeur sera responsable des dommages qu'il peut causer sur les parties de la ruine existante.

⁷¹ Cass. ch. Civ. 11 juillet 2001

Au sujet des dommages causés aux existants réalisés par l'entrepreneur, la question peut se poser de savoir si les dommages relèvent ou non de la décennale, la jurisprudence semble relativement hésitante sur ce sujet

On peut aussi noter que les malfaçons prédécennales (c'est-à-dire des désordres de la construction qui se manifestent à l'évidence avant que l'ouvrage soit achevé) doivent être assumées par le constructeur.

En ce qui concerne les constructeurs il faut rappeler qu'ils ont une obligation d'édifier un immeuble exempt de vice, il s'agit là de l'application du droit commun du contrat d'entreprise⁷².

Cette obligation d'édifier un immeuble exempt de vice est une obligation de résultat, le maître de l'ouvrage est fondé à se plaindre de désordre alors que la réception n'est pas encore intervenue.

En ce qui concerne l'architecte, il semble que pour ce dernier les tribunaux soient moins sévères. Une partie de la doctrine semble soutenir que l'architecte n'est tenu qu'à une obligation de moyen et non à une obligation de résultat comme elle est imposée aux constructeurs. La preuve de la faute de l'architecte devra être rapportée.

La responsabilité du retard dans l'exécution des travaux est en principe assumée par l'entrepreneur qui doit une obligation de résultat. Cependant, elle pourra être mise à la charge de l'architecte si le retard est la conséquence d'une faute de celui-ci, ou si ce dernier a contribué au retard il pourra être envisagé un partage de responsabilités entre l'architecte et l'entrepreneur.

§3- : La responsabilité des dommages liés à l'ouvrage après la réception.

La réception ne semble pas, malgré certains arrêts en droit administratif, faire disparaître la responsabilité contractuelle. Depuis la loi du 4 janvier 1978, on a tendance à considérer que la responsabilité résiduelle contractuelle s'amenuise, mais il ne semble pas qu'elle soit devenue inexistante.

⁷² Cass civ. 3^e, 3 avril 2002 n° 617, RDI 2002 p.240

Rappelons que certains travaux ne sont pas considérés comme étant des travaux de construction. De ce fait, ces travaux ne bénéficient pas des garanties légales telles que la garantie décennale. Pour ce type de construction, la responsabilité contractuelle de droit commun pourra être invoquée en cas de désordre après la réception des travaux.

Il peut s'agir de travaux d'équipement, ou bien de ravalement de façade entres autres.

En ce qui concerne les désordres apparents sur un ouvrage qui a fait l'objet d'une réception sans réserve, ces désordres échappent à toute garantie, y compris celle du droit commun.

Cependant en ce qui concerne les désordres qui ont fait l'objet de réserves lors de la réception, ils relèvent, entre autres, de la responsabilité contractuelle de droit commun des constructeurs.

La responsabilité de droit commun pèse aussi bien sur les constructeurs tenus de la garantie de parfait achèvement que sur ceux qui n'y sont pas soumis.

En ce qui concerne les dommages intermédiaires, il s'agit de dommages qui se manifestent après la réception mais qui n'entrent pas dans la catégorie des dommages biennaux ou décennaux, c'est-à-dire ceux qui sont visés par le Code Civil aux articles 1792 et 2270.

Ces dommages dits « intermédiaires » relèvent directement de la responsabilité de droit commun des constructeurs. La jurisprudence⁷³ est constante sur ce sujet.

La première année après la réception, cette responsabilité se chevauche avec la garantie de parfait achèvement, mais cela n'empêche pas de mettre en œuvre (même durant cette première année) la responsabilité de droit commun.

La responsabilité contractuelle de droit commun pourra aussi être invoquée en cas de défaut de conformité. Dans cette hypothèse, il s'agit d'un désordre qui échappe aussi bien à la garantie biennale mais aussi à la garantie décennale.

⁷³ Cass. Civ. 3^e, 9 novembre 1970, Bull. civ. III n°682 ; Cass. Civ. 3^e 30 avril 1985, RDI 1985 p. 380 ; Cass. Civ. 13 mars 1991, Bull. civ. III n°91 ; Cass. civ. 3^e, 17 mars 1993, RDI p.230

Cette responsabilité se prescrit par trente ans, il faut aussi que le maître de l'ouvrage lors de la réception émette des réserves car généralement ce type de défaut est apparent.

Le désordre doit résulter d'un défaut de conformité avec les documents contractuels descriptifs. Il s'agit d'un non respect du contrat lié généralement à des différences de surface, hauteur...

§4- : La responsabilité pour les dommages causés aux tiers, fondement de la responsabilité délictuelle.

Enfin, comme nous l'avons vu dans l'études liée aux responsabilités au-delà de la garantie légale des constructeurs, il ne faut pas oublier que la responsabilité délictuelle des constructeurs peut être engagée, sur de nombreux points, qui ne sont pas des hypothèses d'école. En effet, la responsabilité délictuelle des constructeurs peut être soulevée par des tiers, notamment des voisins qui peuvent subir des dommages : nuisances causées par l'activité du chantier, immeuble contigu (la jurisprudence est divisée sur ce point), dégradations, troubles de voisinage... Ces dommages donnent lieu à réparation sur des fondements différents et des actions fondées selon les cas sur la faute, les troubles du voisinage ou encore sur la garde. Enfin, ce peut être l'ouvrage en lui-même qui peut causer un dommage aux tiers.

Le voisin sera aussi fondé à rechercher la faute du constructeur afin de rechercher sa responsabilité délictuelle sur le fondement également des articles 1782 et 1783 du Code Civil. Les conditions de la responsabilité des constructeurs sont considérées comme étant remplies lorsque le voisin qui aura subi un dommage pourra rapporter la preuve d'un défaut de précaution du constructeur qui a occasionné ce même dommage.

Il pourra notamment s'agir de la chute d'un mur mitoyen pendant les travaux⁷⁴.

La faute des constructeurs peut aussi résulter de l'inobservation des servitudes privées voire même publiques. Il peut aussi s'agir plus généralement d'une méconnaissance des droits du propriétaire voisin. De manière générale, c'est l'architecte

⁷⁴ Cass. Civ. 16 juillet 1903, DP 1904 p.83

qui sera désigné comme responsable⁷⁵, en particulier lorsqu'il empiète sur le terrain d'autrui. Il faut cependant préciser que la jurisprudence s'attache à vérifier que le voisin ait réellement subi un dommage. Cela permet d'éviter des actions abusives en la matière par exemple lors que l'empiètement constaté est de quelques millimètres ou centimètres.

§5 : La responsabilité du fait des produits défectueux.

Il est question de la responsabilité nouvelle, issue de la loi de 1998, qui a modifié les articles 1386-1 à 1386-18 du Code Civil, suite à la transposition d'une directive européenne de 1995.

Ce régime rend responsable sur la base d'une responsabilité de plein droit, les producteurs et fabricants de produits qui se révèlent défectueux.

L'action en responsabilité contre les auteurs des dommages se prescrit par 10 ans après la mise en circulation du produit, la victime ayant 3 ans après la survenance du dommage pour exercer son action.

La loi a prévu un cas d'exonération pour les constructeurs tenus de la responsabilité de 1792 CC afin d'éviter de cumuler les deux responsabilités.

Chapitre 2 : La responsabilité pénale des constructeurs et fabricants.

Section 1 : La responsabilité pénale en droit de l'urbanisme des constructeurs.

L'ensemble de cette étude liée à la responsabilité pénale des constructeurs n'est pas exclusive de la personne du constructeur. Effectivement, le droit pénal de l'urbanisme définit de façon très large le champ des personnes contre lesquelles l'action pénale peut être engagée. L'article L480-4 du Code de l'Urbanisme prévoit, en effet, que peuvent être mis en cause les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

Il s'agit principalement des sanctions liées à la violation des règles d'urbanisme. Les règles d'urbanisme sont fréquemment violées, le plus souvent d'ailleurs du fait

⁷⁵ Cass., civ. 1^{er} 6 juin 1962, Bull. civ. I n°298, et Cass. 3^e 6 février 1969, Bull. civ. III n°109

d'initiatives individuelles tendant à l'extension d'un ouvrage, sa reconstruction, en outre les poursuites demeurent cependant peu fréquentes.

§1 : La constitution de l'infraction.

Il s'agit de mettre en lumière la diversité des infractions d'urbanisme certaines sont liées aux opérations effectuées en l'absence d'autorisation.

L'article L 480-4 du Code de l'Urbanisme érige en délit la non conformité avec le permis de construire accordé.

La construction sans permis de construire sera constitutive d'un délit au sens pénal lorsque trois éléments sont réunis. Il s'agit de la nécessité d'un permis de construire, de l'absence de ce permis, et d'un fait matériel de construction.

L'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme dispose "quiconque désire entreprendre ou implanter une construction doit au préalable obtenir un permis de construire."

Ce même permis est exigé pour les travaux sur les constructions existantes, lorsque ces travaux ont pour effet de changer la destination de ces constructions, de modifier l'aspect extérieur ou le volume, ou créer des niveaux supplémentaires.

Malheureusement ce texte ne définit pas ce qu'il faut entendre par construction, et n'énumère pas quels sont les critères auxquels se reconnaît une construction.

Lorsque un Tribunal Correctionnel est saisi pour défaut de permis de construire il doit d'abord apprécier si on est en présence d'une construction.

Un premier critère aurait pu être trouvé dans la présence ou dans l'absence de fondations. Ce critère fut proposé il y a trente ans. Il ne fut pas consacré par la Cour de Cassation et fut formellement exclu par le législateur dans la loi du 16 Juillet 1971. De plus, l'article L 421-1 reprend l'exclusion de la loi de 1971.

Un autre critère proposé est celui qui consiste à considérer qu'il y aurait construction des lors que l'ouvrage est édifié au dessus du sol. En revanche il n'y aurait pas de construction si l'ouvrage est édifié au dessous du sol.

Ce critère n'est pas retenu et en vertu d'une jurisprudence constante émanant de la Cour de Cassation, **il n'y a pas lieu de distinguer si la construction est édifiée au dessus ou en dessous du sol.**

De même encore, il a été décidé que la notion de construction ne se limite pas à

l'édifice qui englobe un volume et qui est destiné à abriter des personnes, des animaux, ou des choses. En d'autres termes la notion de construction ne suppose pas un espace intérieur utilisable selon un Arrêt de la Chambre Criminelle de la Cour de Cassation du 3 Juin 1986⁷⁶. La Cour de Cassation a considéré qu'il s'agissait d'une construction qui nécessitait un permis de construire. La construction ne suppose pas un espace intérieur.

La Cour de Cassation a toujours marqué sa préférence pour un critère plus simple et notamment dans une première série d'arrêts la Chambre Criminelle avait retenu deux éléments.

D'une part, les matériaux utilisés servant à la construction, et d'autre part les dimensions de l'ouvrage qui doivent être relativement importantes. Il avait été admis que « n'exige pas un permis de construire la réunion éléments de fortune constitué par des perches et des feuilles de plastique »⁷⁷.

En revanche un assemblage éléments en « isorel » fixé à un mur de chantier constitue une construction.

Ensuite la chambre criminelle a adopté un double critère auquel elle se tient depuis quinze ans. Il y a construction dès lors que l'édifice considéré est à la fois fixe et durable.

La construction se caractérise par la durabilité et la fixité. Depuis les années 1983-85 la Cour de Cassation fait application de ce critère.

Lors de la reconstruction d'une ruine, il peut être fréquent d'avoir recours au changement de destination. Cette hypothèse est prévue par l'article L 421-1. En principe donc il est nécessaire de solliciter un permis de construire.

Le changement de destination visé par l'article L 421-1 c'est le changement de destination de l'immeuble lui même.

Pour certains travaux dont la liste se trouve dans le Code de l'Urbanisme, le régime de l'autorisation préalable est remplacé par le régime de la déclaration préalable.

Le constructeur qui n'a pas à solliciter une autorisation doit déclarer à la mairie

⁷⁶ Il avait été édifié une tour de plusieurs mètres de haut de volumes de béton dans laquelle devaient être encastrées des carcasses d'automobiles. (Sculpture du peintre Armand)

⁷⁷ Il s'agissait en l'espèce d'une sorte de cabane

qu'il entend faire tels travaux. Si au bout d'un mois pas d'opposition alors l'exécution des travaux peut se faire.

Mais l'absence de déclaration ou le fait d'entreprendre des travaux avant l'expiration du délai ou malgré une opposition sont punis de la même manière que le défaut de permis de construire.

L'infraction est caractérisée par le fait qu'il n'y a pas de permis de construire alors que celui ci est nécessaire. Or, ce défaut peut se réaliser dans plusieurs circonstances.

En premier lieu, lorsque le permis n'a pas été sollicité. C'est une hypothèse assez fréquente par ignorance, ou mauvaise volonté du constructeur.

A ce premier type de défaut de permis il faut assimiler le cas où le permis est sollicité, mais les travaux sont entrepris alors qu'il n'est pas statué encore sur la demande du permis.

L'infraction est commise, mais la question posée est de savoir si l'obtention ultérieure du permis ne vaudra pas régularisation de la construction ? La chambre criminelle répond que le permis accordé après le début des travaux régularise les travaux pour l'avenir mais n'a pas d'effet rétroactif.

L'octroi du permis à un moment donné pendant les travaux ne fait pas disparaître le fait qu'avant ce permis les travaux étaient irréguliers.

Une autre circonstance d'absence du permis de construire : le permis est sollicité, mais refusé.

Le permis est refusé par l'autorité compétente qui est l'autorité municipale. Il arrive que la décision de refus de permis de construire soit elle même entachée d'illégalité. Le maire, par exemple, refuse le permis de construire au motif que le requérant est son adversaire politique. Un recours pour excès de pouvoir peut être intenté contre la décision du maire. La question qui se pose est de savoir si cette annulation de la décision municipale équivaut à un permis de construire ? La réponse est négative, parce que le Tribunal Administratif n'est pas l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire. L'autorité compétente étant l'autorité municipale. Le requérant devra déposer une nouvelle demande de permis de construire.

Dans certaines conditions l'autorité administrative peut retirer le permis de construire. Le requérant a commencé les travaux, alors que le permis lui avait été initialement accordé. Le délit se réalise si le maître d'ouvrage continue les travaux après le retrait du permis de construire. Aucun problème ne se pose pour les travaux réalisés avant le retrait du permis de construire.

Lorsque les travaux ne sont pas entrepris dans un délai de deux ans, ou s'il y a interruption pendant plus d'un an, le permis initialement accordé devient caduc.

Toute construction édiflée sur la base d'un permis caduc est considérée comme illicite.

Le délit suppose la nécessité d'un permis de construire, l'absence de celui-ci, et un fait matériel de construction.

L'article L 480-4 du Code de l'Urbanisme, incrimine l'exécution des travaux. Il faut un fait matériel de construction.

Pour que le délit soit constitué il faut que les travaux soient entrepris ou réalisés. Les ouvrages préparatoires ne sauraient être retenus. Il est donc envisageable de consolider la ruine afin d'éviter qu'elle se délabre avant la demande de permis de construire. Cependant il faut que ces travaux de consolidation ne constituent pas des travaux soumis au permis de construire ou à la déclaration de travaux.

L'article L 480-4 du Code de l'Urbanisme incrimine également la construction en méconnaissance des règles du permis de construire. Ce second type de délit peut être réalisé de deux manières. Le délit est constitué lorsque les travaux exécutés ne sont pas conformes au projet soumis à l'administration, et pour lesquels l'autorisation est délivrée, et lorsque le requérant ou constructeur bénéficiaire de l'autorisation n'accepte pas les prescriptions particulières du permis de construire.

Le délit est donc constitué lorsque les travaux exécutés ne sont pas conformes au projet soumis à l'administration, et pour lesquels l'autorisation est délivrée. Par exemple le projet comporte un étage et le requérant en construit deux.

Le bénéficiaire du permis peut effectuer des aménagements de détail. Mais il ne peut modifier le projet de telle façon qu'un nouveau permis de construire soit nécessaire.

La jurisprudence est assez fournie en la matière. Par exemple la délivrance d'un permis de construire pour la construction d'un bâtiment à usage d'habitation, et le bénéficiaire effectue les travaux en vue de l'exploitation d'un restaurant.

Le fait que le requérant ou constructeur bénéficiaire de l'autorisation n'accepte pas les prescriptions particulières du permis de construire sera aussi constitutif d'une infraction.

Le permis de construire peut par exemple autoriser l'édification d'un magasin à la condition de créer des aires de stationnement. Le constructeur construit le magasin mais sans construire les aires de stationnement prévues.

A la méconnaissance des prescriptions particulières du permis de construire ne doit pas être assimilé le défaut d'efficacité des travaux exécutés. Dans ce cas, la construction est conforme. La responsabilité pénale du constructeur est dérogée à partir du moment où il s'est conformé aux prescriptions du permis.

§2 : Les poursuites pénales.

Préalablement aux poursuites, l'infraction doit être constatée. Trois catégories de personnes sont habilitées à constater les infractions du permis de construire. Il s'agit des officiers de police judiciaire, des fonctionnaires d'Etat ou des collectivités publiques habilités à cet effet, et des fonctionnaires habilités par le Ministre des monuments historiques.

Ces personnes habilitées doivent dresser des procès verbaux lorsqu'ils constatent les infractions.

Lorsque le maire a connaissance d'une infraction il est tenu de faire dresser procès verbal et de le faire transmettre sans délai au ministère public.

Dès lors que l'infraction est constatée, il est ordonné l'interruption provisoire des travaux en vertu de l'article L 480-1 du Code de l'Urbanisme. Effectivement si l'infraction est constatée, l'interruption des travaux doit être ordonnée.

Dans l'objectif d'empêcher des dommages pour l'intérêt général, et éviter des démolitions, la compétence d'ordonner l'interruption appartient à l'autorité judiciaire.

Le juge d'instruction se saisit d'office ou à la requête du ministère public, après avoir entendu le bénéficiaire des travaux. Sa décision est exécutoire immédiatement.

Cette compétence peut être également attribuée à l'autorité administrative qui intervient si l'autorité judiciaire ne s'est pas prononcée.

En vertu du Code de l'Urbanisme l'autorité judiciaire peut à tout moment ordonner la mainlevée de interruption provisoire, même si c'est le maire qui a ordonné cette interruption. C'est soit le juge d'instruction, soit le Tribunal s'il est saisi.

La décision du juge d'instruction peut faire l'objet d'un appel devant la chambre d'accusation de la Cour d'Appel.

Le fait de continuer les travaux au mépris d'une décision d'interruption constitue un délit qui peut être puni de trois mois de prison et d'une amende de 75000 euros.

L'article L480-1, alinéa 3, du Code de l'Urbanisme prévoit que lorsque l'autorité administrative a connaissance d'une infraction, elle est tenue d'en faire dresser procès verbal. La copie du procès verbal constatant l'infraction doit ensuite être transmise sans délai au Ministère public. La carence de l'administration à cet égard constitue une faute de nature à engager la responsabilité de la puissance publique. Pour autant, cela ne signifie pas que l'action publique sera automatiquement exercée à l'encontre du contrevenant. Le ministère public reste, en effet et conformément au droit pénal général, juge de l'opportunité des poursuites. Il peut d'ailleurs être saisi par d'autres voies, notamment par des plaintes directes des particuliers ou par des procès verbaux de gendarmerie.

En outre, la constitution de la partie civile permet à la victime, en portant son action civile en réparation devant le juge pénal, de mettre l'action publique en mouvement en cas de carence du parquet. Cette action est ouverte notamment aux particuliers. Les particuliers ont la possibilité de se constituer partie civile devant les juridictions lorsque l'infraction leur a causé un préjudice.

§3 : Les sanctions applicables

Les sanctions attachées au défaut de permis de construire sont édictées par l'article L 480-4⁷⁸ du Code de l'Urbanisme.

⁷⁸ Article L480-4 du Code de l'Urbanisme :
L'exécution de travaux ou l'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par les titres Ier, II, IV et VI du présent livre, par les règlements pris pour son

Il s'agit d'abord de sanctions pénales et ensuite de mesures de restitution.

En matière de sanctions dites répressives ou pénales l'article L 480-4 du Code de l'Urbanisme prévoit que les délits sont punis d'une amende maximale calculée de deux manières :

En effet, dans le cas d'une construction de surface de plancher le montant de l'amende ne peut excéder 6097,96 euros par mètre carré.

En outre, dans les autres cas le maxi de l'amende est fixé à 300000 euros et en cas de récidive d'une peine d'emprisonnement maximale qui ne peut excéder six mois.

La juridiction répressive peut ordonner la publication du jugement aux frais du délinquant dans deux journaux régionaux ou locaux.

La Cour de Cassation a admis que les publicités en question peuvent être faites dans le Figaro et le Monde à la condition que ces journaux soient diffusés là où le délit est commis.

Il s'agit de sanctions sévères d'autant plus que les lois d'amnistie récentes ne profitent pas aux personnes qui construisent sans permis de construire.

Rappelons que l'amnistie est une mesure d'oubli qui est voté par le législateur à l'occasion de l'élection du Président de la République.

Or depuis le 16 juillet 1974 les délits prévus dans le Code de l'Urbanisme sont exclus du bénéfice de l'amnistie.

La loi du 4 Août 1981, la loi de 1988, et la loi du 3 Août 1995 reprennent la même solution. Dans la loi du 3 Août 1995 sont amnistiés les délits pour lesquels seul une peine

application ou par les autorisations délivrées en conformité avec leurs dispositions, exception faite des infractions relatives à l'affichage des autorisations ou déclarations concernant des travaux, constructions ou installations, est punie d'une amende comprise entre 1 200 euros et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6097,96 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L.430-2, soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 euros. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.

Les peines prévues à l'alinéa précédent peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

Ces peines sont également applicables :

1. En cas d'inexécution, dans les délais prescrits, de tous travaux accessoires d'aménagement ou de démolition imposés par les autorisations visées au premier alinéa ;
2. En cas d'inobservation, par les bénéficiaires d'autorisations accordées pour une durée limitée ou à titre précaire, des délais impartis pour le rétablissement des lieux dans leur état antérieur ou la réaffectation du sol à son ancien usage.

d'amende est encourue à l'exception de toute autre peine ou mesure. Or, pour les délits concernant le permis de construire, il est prévu une amende mais également une peine de publicité du jugement, ce qui entraîne l'absence du bénéfice de l'amnistie.

De plus, des mesures de restitution peuvent être imposées par le juge pénal.

L'article L 480-4 du Code de l'Urbanisme prévoit qu'en cas de condamnation le Tribunal statue soit sur la mise en conformité des lieux ou celle des ouvrages avec les règlements ou autorisations, soit sur la démolition des ouvrages ou la réaffectation des sols en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

En pratique, les mesures de restitution se mettent en place par une mise en conformité ou bien par la démolition.

Par exemple, le permis de construire comporte autorisation de construire pour une villa à un étage. Le bénéficiaire qui construit deux étages pourra être soumis à la mise en conformité qui consistera à ce que la villa soit remise à un étage. La démolition s'effectue généralement lorsqu'il y a construction sans permis de construire.

La détermination de la nature de ces mesures a embarrassé les Tribunaux et la Cour de Cassation.

Dans un premier temps la Cour de Cassation affirme que ces mesures ne sont pas des peines mais présentent essentiellement le caractère d'une réparation civile.

Cette analyse est contestable, car ces mesures ne tendent pas à la réparation d'un préjudice mais à la suppression d'une situation illicite.

En effet, prenons le cas d'un individu qui reconstruit une ruine entourée de terrains vagues, ce qui est généralement le cas, sans permis de construire. On lui ordonne par mesure de restitution de démolir. Si on considère cette mesure comme étant une réparation civile, il faut alors rechercher la personne qui a subi le préjudice que l'on répare. Mais dans notre exemple on ne répare pas le préjudice d'une personne identifiée.

De plus, même lorsque la construction cause un dommage à une personne identifiée, par exemple si un voisin construit une maison de deux étages et de ce fait prive son voisin d'ensoleillement pendant une certaine durée de temps. On lui ordonne de démolir l'étage illégalement édifié qui prive de soleil son voisin. Mais cette démolition ne peut réparer le fait que son voisin ait été privé de soleil pendant une certaine durée.

C'est pour cela que cette analyse a fait l'objet d'une correction qui a constitué pour la Cour de Cassation un revirement de son interprétation. Elle affirme désormais que la démolition se présente à la fois comme une réparation civile mais également comme une peine.

Cela a entraîné une troisième analyse adoptée par la Cour de Cassation dans un arrêt de la Chambre Criminelle du 14 Novembre 1989 qui énonce que les mesures en question ne constituent pas des sanctions pénales mais qu'elles sont destinées à faire cesser une situation illicite. Elles ont un caractère réel.

Se trouve ainsi consacrée la nature des mesures de restitution relatives à une sanction pénale.

Enfin l'exécution des mesures de restitution peut se faire par deux moyens de contrainte qui sont l'astreinte et l'exécution forcée.

L'astreinte est régentée par les articles L480-7 et L480-8 du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions prévoient que le Tribunal, après avoir imparti un délai pour la réalisation des mesures de restitution, peut assortir sa décision d'une astreinte pécuniaire par jour de retard. L'astreinte pourra également être supérieure si au terme d'un délai d'un an à partir de l'expiration du délai primitif si l'exécution des mesures n'est pas intervenue.

Cependant lorsque le redevable peut établir qu'il n'a pas pu procéder à la mise en état dans les délais initialement impartis pour des motifs indépendants de sa volonté, le Tribunal peut statuer sur le reversement d'une part de l'astreinte.

En ce qui concerne l'application de l'exécution forcée, par un jugement à l'expiration du délai fixé par le Tribunal, l'Administration peut procéder d'office à tous les travaux nécessaires à l'exécution de la décision de justice et cela aux frais et risques du bénéficiaire des travaux irréguliers en vertu de l'article 480-9 du Code de l'Urbanisme.

En ce qui concerne le contentieux issu de l'exécution forcée toutes les conséquences dommageables relèvent de la compétence de la juridiction administrative.

Section 2 : La responsabilité pénale des constructeurs et des fabricants.

L'acte de construire, et donc les travaux de reconstruction, peuvent être source de dommages, notamment corporels. La responsabilité pénale est fondée sur la faute. On estime que celui qui crée un risque commet une faute. C'est-à-dire que ce n'est pas seulement le dommage qui est pris en considération, mais également son élément générateur, « la faute », indépendamment même du résultat que l'on pourrait attendre.

Il est utile de préciser que les notions de « mise en danger d'autrui » et d'« homicide involontaire », ne sont pas les seules infractions susceptibles d'être imputées aux constructeurs et fabricants. Il n'en demeure pas moins qu'elles sont les plus probables.

A titre d'exemple, on peut aussi envisager entre autres l'homicide volontaire, la publicité mensongère, le démarchage à domicile abusif, le détournement de fonds et autres infractions notamment relatives aux règles de construction⁷⁹.

§1 : La mise en danger d'autrui

La mise en danger d'autrui est une **création du code pénal nouveau**. Elle consacre le dol éventuel, c'est-à-dire la faute par imprudence consciente. L'agent est conscient de son acte, mais il ne veut pas que se produise de résultat dommageable. Au terme de l'article L 121-3 al 2⁸⁰ du Code Pénal, il y a délit en cas de mise en danger de la personne d'autrui.

⁷⁹ L'article L 152-4 du code de la construction et de l'habitation érige en délit (jusqu'à 6 mois de prison) l'exécution de travaux ou l'utilisation du sol en méconnaissance d'un certain nombre d'utilisations. Cet article renvoie aux articles L 111-4 qui traite des règles de construction applicables aux bâtiments d'habitation, qui sont elles-mêmes contenues dans les règles L 111-1 à L 111-16.

L'article L 152-4 renvoie aux articles L 111-7 et 8, articles visant les dispositions architecturales et les aménagements des locaux d'habitation, ainsi que des installations ouvertes au public, destinées à assurer l'accessibilité aux personnes handicapées. L'article renvoie aussi à l'article L 111-9. Il s'agit des caractéristiques thermiques pour tout ouvrage.

L'article L 125-1 est lié à l'obligation d'installer des ascenseurs avec porte de cabine.

L'article L 125-3 est relatif aux règles applicables aux portes automatiques de garages. Le texte a le défaut de sa généralité ; les tribunaux répugnent à l'appliquer. Le code établit les catégories de personnes responsables ; ceux en charge de l'exécution des travaux, mais également les bénéficiaires des travaux qui ont bénéficié de ces travaux en connaissance de cause, même s'ils ne sont plus propriétaires.

⁸⁰ Article 121-3 alinéas 2 :

Toutefois, lorsque la loi le prévoit, il y a délit en cas de mise en danger délibérée de la personne d'autrui.

En l'espèce deux types de catégories juridiques peuvent décomposer le délit. En effet, soit il est une **circonstance aggravante** des infractions d'homicides ou de blessures involontaires, c'est-à-dire lorsqu'un dommage est causé involontairement et que la personne a causé un risque pour autrui ; soit il constitue une **infraction autonome**, c'est-à-dire que ce qui est reproché à l'auteur, c'est d'avoir créé un risque pour autrui.

En vertu des principes fondamentaux de la matière pénale, trois éléments constitutifs sont essentiels, il s'agit de l'élément légal de l'article 121-3 alinéas 2 du Code Pénal, de l'élément matériel qui est caractérisé par la création d'une situation dangereuse et enfin de l'élément intentionnel qui est mis œuvre par le caractère délibéré de la mise en danger.

Pour qu'il y ait infraction, il faut que soit créée une situation dangereuse pour les personnes, par la violation d'une obligation.

La création de la situation dangereuse a lieu par violation d'une obligation, mais aussi, par l'exposition à un risque.

Il doit aussi y avoir une illégalité caractérisée par la violation de l'obligation prévue par la loi et le règlement au sens constitutionnel.

La seule violation d'une obligation de sécurité ou de prudence ne suffit pas à la répression de la mise en danger. Il faut constater que cette violation a exposé autrui à un risque de mort ou de blessure.

Il appartient à la partie poursuivante de démontrer que par la violation de l'obligation, un risque de mort ou de blessure a été créé pour autrui.

A la différence de la faute d'imprudence, la violation de l'obligation de sécurité ou de prudence est délibérée, et la preuve de cette situation appartient au ministère public. Mais le plus souvent on va déduire cet élément de la matérialité des faits⁸¹.

⁸¹ Décret 8 janvier 65 sur la sécurité des travailleurs sur les chantiers de constructions (suite R111-38 du code de la construction, on trouve des mesures, par ex : toute violation d'une obligation imposée par ce décret. Car normalement le professionnel a connaissance de ces règles, donc on va en déduire l'intention de la violer)

Le risque suffit, en effet pour que la mise en danger soit caractérisée, et il ne doit pas y avoir nécessairement de morts ou de blessés.

Il faut faire attention car parfois on peut poursuivre pour imprudence avec circonstance aggravante de mise en danger.

§2 : L'homicide involontaire

Un chantier de construction peut être le lieu de commission d'homicides ou de blessures involontaires telle qu'elles sont évoquées par l'article 221-6⁸² du Code Pénal ou par imprudence en vertu de l'article 222-19⁸³ du Code Pénal.

Tout incident est susceptible de déclencher la responsabilité de celui ou de ceux qui auront été imprudents. La faute peut résulter d'une méconnaissance, d'une prescription légale à la sécurité⁸⁴.

Ce peut être également une absence de diligence qui, si elle avait été normalement effectuée, aurait été de nature à éviter le dommage⁸⁵.

S'il y a des dommages qui sont causés de manière involontaire, et que l'acte qui a causé le dommage n'a pas été voulu non plus, on pourra retenir la faute d'imprudence.

En doctrine, on dit que la faute involontaire ou d'imprudence est inconsciente, c'est-à-dire que l'agent n'a pas voulu, ni l'acte, ni le dommage. La responsabilité pèse, soit

⁸² Article 221-6 du Code Pénal :

Le fait de causer, dans les conditions et selon les distinctions prévues à l'article 121-3, par maladresse, imprudence, inattention, négligence ou manquement à une obligation de sécurité ou de prudence imposée par la loi ou le règlement, la mort d'autrui constitue un homicide involontaire puni de trois ans d'emprisonnement et de 45000 euros d'amende.

En cas de violation manifestement délibérée d'une obligation particulière de sécurité ou de prudence imposée par la loi ou le règlement, les peines encourues sont portées à cinq ans d'emprisonnement et à 75000 euros d'amende.

⁸³ Article 222-19 du Code Pénal :

Le fait de causer à autrui, dans les conditions et selon les distinctions prévues à l'article 121-3, par maladresse, imprudence, inattention, négligence ou manquement à une obligation de sécurité ou de prudence imposée par la loi ou le règlement, une incapacité totale de travail pendant plus de trois mois est puni de deux ans d'emprisonnement et de 30000 euros d'amende.

En cas de violation manifestement délibérée d'une obligation particulière de sécurité ou de prudence imposée par la loi ou le règlement, les peines encourues sont portées à trois ans d'emprisonnement et à 45000 euros d'amende.

⁸⁴ Article 263-2 du code du travail

⁸⁵ Cour de Cassation, Chambre criminelle 13 octobre 1980

sur l'auteur direct, soit sur le chef d'entreprise, auteur indirect, et même sur la personne morale.

La loi Fauchon de juillet 2000 a tenté d'alléger la responsabilité de l'auteur indirect. Pour l'auteur direct, une simple faute suffit pour le poursuivre. En revanche, pour l'auteur indirect, il faudra prouver l'existence d'une faute caractérisée, c'est à dire une faute grave⁸⁶.

Titre 2 : La responsabilité du propriétaire.

Chapitre 1 : La garantie du propriétaire vendeur.

Les vendeurs sont réputés constructeur dès lors qu'ils ont construit ou fait construire un ouvrage. Cela est applicable qu'il s'agisse de construction ou de travaux de rénovation⁸⁷.

Section 1 : Les conditions.

Comme nous l'avons abordé brièvement lors de l'étude de la responsabilité décennale du constructeur, la garantie décennale est l'accessoire de l'immeuble. Il s'agit d'une protection légale qui est attachée à la propriété.

En conséquence les acquéreurs successifs sont tenus de cette garantie. Le maître de l'ouvrage qui a fait faire les travaux, et qui décide ensuite de vendre l'immeuble dans les dix ans de la réception sera tenu, vis-à-vis de l'acquéreur, de la garantie décennale.

Cette transmission de la garantie lors de la vente de l'immeuble a été instaurée par la loi du 4 janvier 1978, mais avant la mise en vigueur de la loi, la jurisprudence avait déjà consacré cette solution dans une jurisprudence constante⁸⁸.

⁸⁶ Article 121-3 du Code Pénal al. 4 :

Dans le cas prévu par l'alinéa qui précède, les personnes physiques qui n'ont pas causé directement le dommage, mais qui ont créé ou contribué à créer la situation qui a permis la réalisation du dommage ou qui n'ont pas pris les mesures permettant de l'éviter, sont responsables pénalement s'il est établi qu'elles ont, soit violé de façon manifestement délibérée une obligation particulière de prudence ou de sécurité prévue par la loi ou le règlement, soit commis une faute caractérisée et qui exposait autrui à un risque d'une particulière gravité qu'elles ne pouvaient ignorer.

⁸⁷ Cass. 3^e civ. 14 janvier 1998, n° 51, Bull. civ. III n°11 ; Cass. 3^e civ. 17 décembre 1996, n°1945 ; Cass. . 3^e civ. 29 janvier 2003, n°118, Bull. civ. III n°18

En revanche, les associés attributaires en jouissance ne bénéficient pas des articles 1792 et suivants du Code Civil, car ils ne sont pas propriétaires. La qualité de propriétaire est donc essentielle pour bénéficier du recours.

Lors de la vente il sera possible de spécifier par une clause que l'acquéreur bénéficie de son droit à réparation uniquement pour les vices « nouveaux »⁸⁹. Cependant cette clause n'est valable qu'entre le vendeur et l'acheteur, ce qui n'empêche pas l'acquéreur d'envisager un recours contre les constructeurs.

Enfin du fait du principe de non cumul des responsabilités, les acquéreurs bénéficiant de la garantie décennale ne pourront pas envisager d'agir en responsabilité délictuelle contre les constructeurs.

En outre, nous pouvons souligner que le vendeur qui a fait construire l'ouvrage est tenu également de la responsabilité biennale.

De plus, le droit commun en matière de vente, c'est-à-dire la responsabilité contractuelle du vendeur, pourra être envisagé par l'acquéreur. Il s'agit notamment de l'obligation de délivrance, de la garantie de vice caché, de la conformité du bien...

Section 2 : Les recours du propriétaire vendeur contre les constructeurs.

Lorsque la responsabilité du vendeur sera actionnée sur le fondement de la garantie décennale, ce dernier bénéficie d'un recours contre les constructeurs et contre les assureurs.

Le vendeur doit normalement être couvert par une assurance dommage ouvrage qu'il doit aussi immédiatement actionner.

Le problème principal réside dans le cas déjà évoqué de l'auto construction, effectivement le propriétaire vendeur n'a généralement pas pu souscrire une assurance et il

⁸⁸ Cass. 3^e civ. 22 février 1978, n°76-13.088, Bull. civ. III, n°93 ; Cass. 3^e civ., 18 octobre 1972, n° 71-12.290, Bull. civ. III, n°531

⁸⁹ Cass. 3^e civ. 20 avril 1988, n°86-17.398, Bull. civ. III, n°76, RD imm. 1988, p.303

est responsable des dommages décennaux sans pouvoir bénéficier d'une action contre un constructeur, ou une assurance.

Chapitre2 : La responsabilité de droit commun.

Il s'agit désormais d'étudier la responsabilité du propriétaire en sa qualité de propriétaire, qui pourra être mise en cause notamment pour les dommages causés aux voisins. Il peut s'agir de la responsabilité pour faute issue de l'application des articles 1382 et 1383 du Code Civil, mais aussi nous pouvons envisager une responsabilité sans faute qui sera alors fondée sur les troubles de voisinage.

Section 1 : La responsabilité délictuelle pour faute.

Le propriétaire sera responsable de sa faute envers les tiers qui subissent un dommage. Dans la plupart des situations, il s'agira des voisins qui subissent un dommage. Ces derniers pourront engager la responsabilité du propriétaire. Par exemple lorsque les travaux causent un dommage aux voisins du fait d'une faute, le voisin pourra se comporter comme un tiers quelconque et invoquer la faute du propriétaire.

Les fautes à l'origine du dommage pourront alors être imputées à plusieurs personnes. Effectivement comme nous l'avons étudié préalablement la responsabilité des entrepreneurs, architectes et constructeurs pourra être engagée, et avec eux pourra également être engagée celle du maître de l'ouvrage⁹⁰.

En pratique, la responsabilité du maître d'ouvrage est presque toujours retenue avec celle des constructeurs. Soit la responsabilité est retenue conformément à une jurisprudence qui, en dehors de toute responsabilité fondée sur la garde ou sur les troubles de voisinage, lui fait supporter le dommage en sa qualité de propriétaire du dol ; soit le maître de l'ouvrage a commis une faute précise tel que le manquement d'une information qu'il aurait du donner aux constructeurs.

⁹⁰ Cass. Vis 1^{er}, 2 novembre 1964, Bull. civ. I n°481, et Cass. Civ. 1^e, 18 juillet 1966, Bull. civ. I n°433

De plus la responsabilité du seul propriétaire peut être retenue⁹¹ sans que soit envisagée celle des constructeurs.

Il semble aussi utile de rappeler que lorsque la responsabilité du propriétaire, maître de l'ouvrage, est retenue, celui-ci dispose d'une action pour se retourner contre les constructeurs soit en vertu de la responsabilité contractuelle qui découle de contrat d'entreprise ou bien sur le fondement de la responsabilité délictuelle par subrogation aux droits du voisin.

Section 2 : La responsabilité pour trouble de voisinage résultant de l'existence de l'immeuble.

Il s'agit essentiellement de la possibilité du voisin d'invoquer un trouble de voisinage, il doit constituer un trouble anormal de voisinage⁹². Il s'agit d'un trouble résultant de l'existence de l'immeuble. La responsabilité du maître de l'ouvrage est fondée d'une part sur la propriété du sol, et d'autre part sur des rapports de voisinage. Il doit répondre du trouble anormal du fait de l'existence même de l'immeuble⁹³. Il faut préciser que le trouble doit être caractérisé, la jurisprudence sur ce fondement est très sévère pour retenir le trouble anormal.

Le trouble peut aussi résulter non pas de l'immeuble en lui-même mais de l'exécution du chantier. Il peut s'agir de bruit excessif, le tiers voisin pourra alors engager la responsabilité du propriétaire, maître de l'ouvrage, qui aura dès lors une action contre le constructeur comme nous l'avons précédemment évoqué.

Le voisin qui subit un dommage peut également engager directement la responsabilité du constructeur sur le fondement des troubles de voisinage sans qu'il ait nécessairement rapporté la preuve d'une faute, mais simplement le lien de cause à effet entre les travaux et les dommages.

⁹¹ Cass. Civ. 3^e, 4 novembre 1971, Bull. civ. III n° 533 ; et Cass. Civ. 3^e, 13 avril 1972, Bull. civ. III n°17070

⁹² Cass. Civ. 3^e, 26 juin 1996, n°1168, RJDA octobre 1996, n°1244

⁹³ Cass. Civ. 3^e 24 avril 1982, RDI 1982 p. 519 ; Cass. Civ. 3^e, 6 mars 1991, Bull. civ. III n°78 ; Cass. civ. 3^e, 26 janvier 1993, Gaz Pal. 1993 p. 277, note Liet-Veaux

La garde de l'immeuble revient au maître de l'ouvrage c'est-à-dire que le maître de l'ouvrage a sous sa garde la masse que représente l'immeuble en lui-même. Il répond donc à ce titre des inconvénients de voisinage.

De plus, nous pouvons noter que les éléments de l'immeuble ne donnant pas lieu à des travaux, (ce qui peut être le cas lors de rénovation ou de reconstruction) restent sous le contrôle du maître de l'ouvrage et il en conserve l'usage et la direction.

Le maître de l'ouvrage peut être responsable du dommage au titre des troubles de voisinage mais également il peut être pris comme gardien de la structure de l'immeuble.

Titre 3 : La police d'assurance.

Chapitre 1 : L'assurance obligatoire

En France, nous possédons un mécanisme « à double détente » qui permet d'indemniser les victimes de tels désordres. Ainsi, deux catégories d'assurance sont obligatoires depuis la loi du 4 janvier 1978. La loi a imposé une assurance, à la fois pour les professionnels constructeurs et pour les maîtres d'ouvrage particuliers ou professionnels qui investissent dans la construction.

L'assurance dommage ouvrage garantit un risque de perte patrimoniale, soumis à la survenance d'un dommage décennal. Cette police d'assurance est souscrite par le maître de l'ouvrage qui fait réaliser l'ouvrage. Le système est simple : l'assureur verse l'indemnité nécessaire au pré-financement des travaux de réparation, qui aura un recours subrogatoire contre les entrepreneurs, architectes ou autres techniciens qui se trouvent dans l'obligation de souscrire une autre assurance.

Cette assurance de responsabilité des constructeurs couvre le risque décennal de tout responsable décennal, qu'il soit ou non professionnel. Ce mécanisme à double détente a été consacré par la troisième Chambre Civile de la Cour de Cassation dans son arrêt du 17 décembre 2003.

Section 1 : Le domaine d'application de l'assurance obligatoire et les sanctions.

§1 : Le domaine d'application.

A- : L'assurance de responsabilité, domaine d'application.

L'assurance de responsabilité est imposée aux personnes dont la responsabilité décennale est susceptible d'être engagée.

Dans un premier temps, l'obligation concerne des travaux de construction⁹⁴, de plus les dommages doivent avoir la nature décennale.

L'obligation d'assurance pèse généralement sur toutes les personnes qui répondent de la garantie décennale, que ces personnes soient des personnes physiques ou morales.

L'assurance est obligatoire dès la date d'ouverture du chantier. Depuis l'ordonnance du 8 juin 2005⁹⁵, il devra s'agir de travaux de construction. Le nouvel article L243-1-1⁹⁶ du Code des Assurances a pour objet exclusif d'exclure précisément les différents ouvrages que l'on ne souhaite pas soumettre aux obligations d'assurance.

En outre, la réforme de juin 2005, cette ordonnance dans le premier alinéa de l'article 1792-2 du Code Civil, remplace le mot « bâtiment » par le mot « ouvrage ». Il semble évident que la notion d'ouvrage est plus large et elle englobe donc toutes les autres.

⁹⁴ Ordonnance du 8 juin 2005, n° 2005-658 ; voir commentaire annexe n°1.

⁹⁵ Ordonnance du 8 juin 2005, n° 2005-658 ; voir commentaire annexe n°1.

⁹⁶ Article L243-1-1 du Code des Assurances :

I. - Ne sont pas soumis aux obligations d'assurance édictées par les articles L. 241-1, L. 241-2, et L. 242-1 les ouvrages maritimes, lacustres, fluviaux, les ouvrages d'infrastructures routières, portuaires, aéroportuaires, héliportuaires, ferroviaires, les ouvrages de traitement de résidus urbains, de déchets industriels et d'effluents, ainsi que les éléments d'équipement de l'un ou l'autre de ces ouvrages.

Les voiries, les ouvrages piétonniers, les parcs de stationnement, les réseaux divers, les canalisations, les lignes ou câbles et leurs supports, les ouvrages de transport, de production, de stockage et de distribution d'énergie, les ouvrages de télécommunications, les ouvrages sportifs non couverts, ainsi que leurs éléments d'équipement, sont également exclus des obligations d'assurance mentionnées au premier alinéa, sauf si l'ouvrage ou l'élément d'équipement est accessoire à un ouvrage soumis à ces obligations d'assurance.

II. - Ces obligations d'assurance ne sont pas applicables aux ouvrages existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles.

Nota : Ordonnance 2005-658 2005-06-08 art. 5 : Les dispositions du présent titre, à l'exception de celles de l'article 2, ne s'appliquent qu'aux marchés, contrats ou conventions conclus après la publication de la présente ordonnance.

La prescription de dix ans de l'assurance court à partir de la date de la réception de l'ouvrage. En outre, il faut combiner cette prescription avec celle applicable en matière d'assurance c'est-à-dire la prescription biennale qui court à partir du jour du dommage.

Le risque décennal issu de l'article 1792 du Code Civil est sans aucun doute le seul couvert par cette assurance.

Les personnes tenues de cette assurance doivent être en mesure de justifier qu'elles ont satisfait leur obligation d'assurance.

De plus, cette assurance est impérative, donc les personnes tenues d'être assurées mais qui ne respectent pas cette exigence, commettent une infraction pénale.

Il s'agit d'un délit qui est fondé sur le non respect des articles L241-1 à L242-1 du Code des Assurances. Il s'agit d'une infraction instantanée, consommée avant l'ouverture du chantier du chantier, si bien que c'est au jour de cette ouverture que commence à courir la prescription de trois ans⁹⁷.

B- : L'assurance dommage ouvrage, domaine d'application.⁹⁸

L'assurance de dommage ouvrage est une assurance de la chose, l'obligation incombe notamment aux maîtres de l'ouvrage, constructeurs.

L'obligation de cette assurance incombe à « toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur, ou de mandataire de propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de bâtiment⁹⁹ ».

L'obligation de s'assurer pèse sur toute personne répondant aux conditions fixées par la loi, qu'elle soit une personne physique ou morale. En ce qui concerne l'assurance de responsabilité, celle-ci pèse pratiquement sur toutes les personnes qui répondent de la

⁹⁷ Cass. Crim., 9 décembre 1992, n°92-80.540, RDI 1993, p.243, obs Dubois.

⁹⁸ Voir bulletin d'actualité Lamy immobilier juin 2005, L'assurance de dommages obligatoire, p.17, HÉGO DEVÉZA.

⁹⁹ Article L242-1 du Code des Assurances.

garantie décennale. En ce qui concerne l'assurance de dommage ouvrage, elle pèse sur le maître de l'ouvrage.

Cette règle connaît une exception pour l'Etat lorsque celui-ci construit pour son propre compte.

La prescription de dix ans de l'assurance doit être combinée avec celle applicable en matière d'assurance, c'est-à-dire la prescription biennale qui court à partir du jour du dommage.

De manière tout à fait théorique mais tout à fait possible en pratique, on peut donc imaginer que l'assurance pourra être actionnée au terme de la douzième année après le jour de la réception, dans le cas où le dommage se produit juste avant le terme de dix ans, et que l'action envers l'assurance est faite deux ans plus tard.

De plus, très récemment, il semble que la Haute Juridiction ne permet pas à l'assureur en responsabilité des constructeurs d'opposer à son assuré la prescription biennale, issue de l'article L1114-1 du Code des Assurances, lorsque un dommage couvert par l'assurance cause un préjudice à un tiers car l'action directe de ce dernier n'est pas soumise à cette prescription biennale qui ne concerne que les rapports entre assureur et assuré.

En l'espèce, l'association professionnelle des hôteliers restaurateurs limonadiers (APHRL), maître d'ouvrage, a contracté une police unique de chantier (comprenant l'assurance « dommages » et l'assurance « responsabilité des constructeurs »), et fait exécuter ce chantier par divers entrepreneurs. Après la réception de l'ouvrage, point de départ de la garantie dite « décennale », un tiers voisin signale des nuisances et demande que l'APHRL effectue les travaux nécessaires sur son immeuble afin de mettre fin à ces nuisances.

L' APHRL actionne alors son assurance, qui refuse d'indemniser en se fondant sur la prescription en matière d'assurance de l'article L114-1 du Code des Assurances. Effectivement, l'article L114-1 du Code des Assurances précise qu'en matière d'assurance les actions issues du contrat d'assurance sont prescrites par deux ans. Nonobstant, lorsque l'assuré actionne son assurance en responsabilité des constructeurs sur le fondement du droit de la victime à réparation de son préjudice, lorsque celle-ci est un tiers, l'assureur ne

pourra pas opposer à son assuré la prescription biennale en matière d'assurance. Selon la Cour de Cassation cette solution semble se justifier par le fait que le tiers n'est pas soumis à cette prescription biennale, qui ne concerne que les rapports assureur et assuré, et que de plus la demande d'indemnisation de l'assuré trouve son fondement dans le droit à réparation du préjudice subi par le tiers lésé. Cette action directe de la victime relevant de la responsabilité délictuelle sa prescription est alors de dix ans.

Selon l'interprétation faite par la Cour de Cassation l'assuré pourra réclamer à son assureur réparation tant que l'action de la victime n'est pas éteinte, toutefois on peut se demander si la prescription biennale issue du Code des Assurances ne serait pas opposable à l'assuré à partir du moment où le tiers a demandé réparation au responsable, la réponse est évidemment positive. Dès lors que le tiers lésé a assigné l'assuré responsable, celui-ci dispose alors d'un délai de deux ans pour actionner son assureur après son recours sera forclos. Ce qui obligera l'assureur d'indemniser jusqu'à deux ans après la limite de la prescription de l'action du tiers lésé à demander réparation, s'il intente son action juste avant l'expiration de la prescription applicable. La Cour de Cassation nous précise bien dans son arrêt du 11 mars 1986¹⁰⁰, que l'action peut même être exercée par le tiers dont la prescription de son action est normalement dépassée.

La Cour de Cassation, dans son arrêt, précise que lorsque l'action de l'assuré trouve son fondement dans le droit de la victime à réparation de son préjudice, alors la prescription biennale issue de l'article L114-1 du code des assurances ne peut pas être opposée dans le cadre de l'assurance de responsabilité des constructeurs.

Outre les sanctions pénales application en cas de manquement à l'obligation d'assurance, des sanctions civiles peuvent être invoqué par les bénéficiaires de l'assurance.

Effectivement, la victime d'un dommage, peut obtenir des dommages et intérêt, en l'espèce le dommage réside dans le fait d'être privé de la garantie à laquelle elle est en droit de prétendre.

¹⁰⁰ Cass., Civ. 1^{er}, n°84-14.979, RGAT 1986 p.354,

De plus, le non respect de l'obligation d'assurance peut justifier, que le cocontractant se prévaut de l'exception d'inexécution tant que l'autre partie de ne lui présente pas la preuve de la souscription de l'assurance obligatoire.

Section 2 : Les sanctions applicables en cas de manquement.

Les assurances constructions sont impératives, de ce fait le non respect de son application entraîne nécessairement des sanctions. Effectivement celui qui ne satisfait pas les exigences des articles L241-1 et L242-1 du Code des Assurances commet une infraction pénale.

La peine encourue est un emprisonnement de six mois et une amende de 75000 euros, voire une de ces deux peines seulement. En pratique, les peines sont relativement sévères¹⁰¹. Cette infraction instantanée se prescrit par trois années, il s'agit d'un délit pénal.

La personne qui a l'obligation de s'assurer et qui n'a pas satisfait à cette contrainte sera généralement condamnée pénalement sur plainte de la victime du dommage. En effet, le maître de l'ouvrage, victime, peut se constituer partie civile contre le constructeur non assuré afin d'obtenir réparation du préjudice résultant de la perte d'une chose sérieuse d'être indemnisé¹⁰².

Comme nous l'avions évoqué précédemment, il peut être utile de préciser que cette sanction ne sera pas encourue par une personne physique qui fait construire un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint. Le problème de cette règle peut surgir lorsque l'intéressé vend l'ouvrage dans les dix ans de l'achèvement. Effectivement, dans cette hypothèse celui-ci doit pouvoir répondre aux conditions fixées par l'article 1792-1,2°¹⁰³ du Code Civil.

¹⁰¹ La jurisprudence avait retenue en 1989 une amende de 130 000 francs et 3 mois de d'emprisonnement avec sursis.

¹⁰² Cass. Crim. 4 février 1998, n°873, Bull. crim. N°42

¹⁰³ Article 1792-1, 2° du Code civil :
Est réputé constructeur de l'ouvrage :

2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

A ce sujet Georges DURRY¹⁰⁴, relève que c'est à la date de l'ouverture du chantier que s'apprécie le défaut d'assurance.

Outre les sanctions pénales que nous venons d'étudier, il convient de faire aussi le point sur les sanctions civiles.

La responsabilité civile a pour fondement le défaut d'assurance qui prive le bénéficiaire de la sécurité que le législateur a voulu lui conférer en cas de désordre. Seules les personnes qui sont les bénéficiaires éventuels de l'assurance obligatoire peuvent se prévaloir éventuellement de son omission.

Conformément au droit commun, la victime d'un dommage, privé de la garantie à laquelle elle est en droit de prétendre, doit pouvoir obtenir sous la forme de dommage et intérêts. Ces dommages et intérêts doivent représenter l'équivalent des primes de la garantie à laquelle la personne bénéficiaire est en droit de prétendre mais encore elle peut prétendre aussi à la réparation de préjudices complémentaires liés à l'absence de souscription.

Le défaut d'assurance obligatoire constitue une faute civile génératrice de responsabilité.

Chapitre 2 : L'assurance facultative.

Section 1 : La police unique de chantier.

Le système de dualité des assurances obligatoires telles que l'assurance en responsabilité et l'assurance dommage ouvrage **a conduit dans un premier temps à une augmentation du coût de l'assurance. C'est pour cela que le rapport « Spinetta » déposé en octobre 1981, recommande la police unique de chantier.** Il s'agit pour l'assureur de garantir à la fois le maître de l'ouvrage et tous les intervenants à un même chantier, si bien qu'en cas de sinistre l'assureur indemnise le maître de l'ouvrage, puis répartit la responsabilité des dommages entre les différents intervenants.

¹⁰⁴ RDI 1979 p. 281, note 20

Les assureurs soucieux de réduire les coûts de gestion ont donc institué la police unique de chantier. Cette police permet la fusion de l'assurance construction qui est conçue pour favoriser l'indemnisation immédiate de la victime et la récupération des fonds par l'assureur qui fait office de trésorier auprès des responsables ou de leur propre assureur.

La police unique de chantier regroupe en capitalisation, pour un chantier donné, l'ensemble des garanties obligatoires, et il est aussi envisageable d'y ajouter les assurances facultatives.

La police unique de chantier peut être mise en œuvre dans le cas de l'absence de la garantie dommage ouvrage notamment lorsque le maître de l'ouvrage est exonéré de celle-ci.

Les assurances facultatives qui peuvent être intégrées dans la police unique de chantier sont notamment l'assurance des responsabilités de droit commun, l'assurance de chose et des risques économiques.

L'assurance de responsabilité de droit commun, est une police individuelle d'activité dans laquelle est défini contractuellement son objet, c'est-à-dire la responsabilité de droit commun qu'elle garantit.

Il est aussi possible de prévoir une police collective par chantier. Il s'agit dans ce cas pour le maître de l'ouvrage de favoriser l'adoption d'un contrat d'assurance unique destiné à garantir les responsabilités de droit commun des différents prestataires.

Généralement ces garanties couvrent les risques d'exploitation, ainsi que la responsabilité travaux et professionnelle. De plus, il est conseillé pour éviter d'omettre une garantie de stipuler dans la police que tout est garanti sauf certaines garanties spécifiées explicitement.

En outre en ce qui concerne l'assurance de la chose on peut envisager les polices multirisques avant réception. Cette assurance a pour vocation d'assurer contre les risques d'incendie, de vandalisme...

La police unique de chantier peut être aussi étendue à des garanties complémentaires facultatives telles que celles du dégât des eaux ou risque incendie.

Dans ce domaine de l'assurance de chose on peut également évoquer la police tous risques chantier, la vocation de cette assurance est de prévenir tous les dommages d'origine accidentelle et peut être étendu a certain préjudices¹⁰⁵.

Dans le cadre de l'assurance des risques économiques, il s'agit de faire face aux dommages imprévisibles dont les conséquences sont financières. Il peut s'agir notamment de mouvement de sol qui rend plus onéreux le coût des travaux.

Enfin nous pouvons souligner qu'il est fréquent que la police unique de chantier soit étendue généralement aux sous-traitants qui ne sont pas soumis aux obligations de la loi de 1978, et aux fabricants d'EPERS dont la responsabilité est solidaire.

Section 2 : les assurances des sous-traitants.

L'entrepreneur de sous-traitant n'est pas soumis à la garantie décennale, ni à la garantie biennale. Effectivement sont exclu de la garantie décennale les sous-traitants qui ne s'obligent qu'envers l'entrepreneur principal.

Les sous traitants engagent leurs responsabilités contractuelles de droit commun envers l'entrepreneur principal et leurs responsabilités délictuelles envers le maître de l'ouvrage.

Les sous traitants non tenus de la responsabilité décennale peuvent néanmoins souscrire une police d'assurance décennale. Cependant son assurance des dommages décennaux n'est pas soumise au régime de l'assurance obligatoire, il s'agit d'une assurance facultative. La jurisprudence admet que le sous-traitant se place volontairement sous le régime de l'assurance obligatoire¹⁰⁶. La réforme récente du 8 juin 2005, ne semble apporter de modification dans ce domaine et le sous traitant reste alors non tenue à l'assurance obligatoire, malgré qu'il soit dans l'air du temps d'envisager une réforme législative par laquelle on étendrait aux sous-traitant le régime obligatoire d'assurance de responsabilité.

¹⁰⁵ Par exemple préjudices résultant d'une difficulté d'utilisation des ouvrages.

¹⁰⁶ CA Toulouse, 5 janvier 1993, Compagnie UAP incendie accident c/ Belardi, Bull. inf. cass n°370, 1^{er} janvier 1993, p.27 ; Cass. 3^e civ. 31 octobre 2001, n°00-13.763, Bull. civ. III, n° 115, RDI 2002, p133.

Bien que le sous-traitant ne soit pas tenu de la garantie décennale et biennale, il reste comme nous l'avons abordé, tenu d'une part d'une obligation de résultat vis-à-vis de l'entrepreneur principal mais aussi de la responsabilité de droit commun du fait des produits défectueux. Il est alors souhaitable, que les sous-traitants n'étant pas soumis à l'assurance obligatoire souscrivent une assurance facultative qui sera d'ailleurs souvent demandée par l'entrepreneur principal.

La reconstruction de ruines
- Aspects pratiques et théoriques -

TABLE DES MATIÈRES

LA RECONSTRUCTION DE RUINES - ASPECTS PRATIQUES ET THÉORIQUES -

- Table des matières -

Introduction :

I – Problématique.	P.3
- Contexte actuel.	P.4
- Sujet traité.	P.4
- Intérêt du sujet.	P.5
- Les aides pouvant permettre la reconstruction.	P.5
II - Présentation du sujet.	P.6
- Définition de la notion de ruine.	P.6
- Distinction des notions de reconstruction, restauration, réfection, réhabilitation, extensions, l'étymologie...	P.7
- Le changement de destination et l'extension.	P.11
- Annonce du raisonnement.	P.12

Première Partie : Les conditions inhérentes à la reconstruction. P.13

Titre 1 : Les règles relatives au respect de l'environnement. P.14

Chapitre 1 : La politique de réduction des gaz à effet de serre. P.14

Section 1 : L'encouragement aux énergies renouvelables. P.17

Section 2 : Le développement dans la construction des matériaux à haute performance énergétique. P.21

Chapitre 2 : La gestion de l'eau dans l'habitat. P.23

Section 1 : Le raccord au réseau public d'eau. P.23

§1 : Une obligation pouvant être remise en cause. P.23

Section 2 : La réalisation d'un puits ou forage d'eau. P.23

§1 : Puits et forage : définition. P.24

§2 : Puits ou Forage : quel ouvrage choisir ? P.24

§3 : Construire un puits sans nuire à son voisin. P.25

§4 : La réglementation pour un usage non alimentaire.	P.25
§5 : La réglementation pour un usage notamment alimentaire.	P.26
Titre 2 : Les règles d'urbanisme applicables.	P.27
<i>Chapitre 1 : La réglementation du Règlement National d'Urbanisme, aux Plan Local d'Urbanisme et Schéma.</i>	P.30
<i>Section 1 : La réglementation en zone soumise au Règlement National d'Urbanisme.</i>	P.30
<i>Section 2 : La réglementation du Plan Local d'Urbanisme.</i>	P.35
<i>Section 3 : La réglementation du Schéma de cohérence territoriale.</i>	P.42
<i>Chapitre 2 : La réglementation en zone montagne et en zone littorale.</i>	P.45
<i>Section 1 : La réglementation en zone montagne.</i>	P.45
<i>Section 2 : La réglementation en zone littorale.</i>	P.47
Titre 3 : Le déroulement des travaux.	P.49
<i>Chapitre 1 : Les rapports entre le maître d'ouvrage et les Entrepreneurs et les sous-traitants.</i>	P.49
<i>Section 1 : Les rapports maître de l'ouvrage et entrepreneurs.</i>	P.49
<i>Section 2 : Les rapports entre maître de l'ouvrage et sous-traitants.</i>	P.55
<i>Chapitre 2 : Le cas particulier de l'auto-construction.</i>	P.59
<i>Section 1 : les responsabilités encourues.</i>	P.59
<i>Section 2 : les sanctions du manquement aux obligations d'assurance.</i>	P.59
Deuxième Partie : Les responsabilités découlant de la reconstruction et l'assurance construction.	P.62
Titre 1 : La responsabilité des constructeurs et des fabricants.	P.63
<i>Chapitre 1 : La responsabilité civile des constructeurs et fabricants.</i>	P.66
<i>Section 1 : Les responsabilités légales.</i>	P.66
§1 : La responsabilité dite « décennale » des constructeurs et fabricants.	P.67
A- : Le champ d'application de la garantie.	P.67
1- : La nature du dommage couvert par la garantie.	P.67
a) – la notion d'ouvrage.	
b) – les travaux réalisés sur existant.	

	<i>c) – les éléments d'équipement.</i>	
	<i>d) – les dommages liés au vice du sol.</i>	
	2- : La gravité du dommage.	P.70
	3- : Les désordres évolutifs.	P.71
	B- : Les personnes bénéficiant de la garantie.	P.73
	C- : Les personnes tenues de la garantie.	P.73
	§2 : La responsabilité dite « biennale » des constructeurs et des fabricants.	P.75
	A- : La nature du dommage couvert par la garantie.	P.75
	B- : Les personnes tenues par cette garantie.	P.76
	§3 : La garantie de parfait achèvement.	P.76
	A- : Le domaine de la garantie.	P.77
	B- : Le régime de la garantie.	P.78
	Section 2 : La responsabilité de droit commun.	P.79
	§1 : La responsabilité délictuelle entraînée par la violation des règles d'urbanisme : action des tiers lésés.	P.79
	§2 : La responsabilité contractuelle des dommages liés à l'ouvrage avant la réception.	P.80
	1)- la responsabilité conventionnelle : les pénalités de retards.	P.80
	<i>a) – les clauses contractuelles facultatives.</i>	
	<i>b) – le caractère forfaitaire.</i>	
	<i>c) – le pouvoir du juge.</i>	
	<i>d) – les exonérations.</i>	
	<i>e) – la sous-traitance.</i>	
	2) – la responsabilité de l'entrepreneur et de l'architecte.	P.82
	§3 : La responsabilité contractuelle des dommages liés à l'ouvrage après la réception.	P.83
	§4 : la responsabilité pour les dommages causés aux tiers, fondement de la responsabilité délictuelle.	P.85
	§5 : La responsabilité du fait des produits défectueux.	P.86
	Chapitre 2 : La responsabilité pénale des constructeurs et fabricants.	P.86
	Section 1 : La responsabilité pénale en droit de l'urbanisme des constructeurs.	P.86
	§1 : La constitution de l'infraction.	P.87
	<i>a) – les constructions sans permis de construire.</i>	
	<i>b) – les constructions ne respectant pas les prescriptions du permis de construire.</i>	
	§2 : Les poursuites pénales.	P.91
	§3 : Les sanctions applicables.	P.92
	<i>a) – les sanctions répressives ou pénales.</i>	
	<i>b) – les mesures de restitution.</i>	

<i>Section 2</i> : La responsabilité pénale des constructeurs et des fabricants.	P.96
§1 : la mise en danger d'autrui.	P.96
§2 : l'homicide volontaire et involontaire.	P.98
Titre 2 : La responsabilité du propriétaire.	P.99
<i>Chapitre 1</i> : La responsabilité du propriétaire vendeur.	P.99
<i>Section 1</i> : Les conditions de cette responsabilité.	P.99
<i>Section 2</i> : Les recours du propriétaire vendeur contre les constructeurs.	P.100
<i>Chapitre 2</i> : La responsabilité de droit commun.	P.101
<i>Section 1</i> : La responsabilité délictuelle pour faute.	P.101
<i>Section 2</i> : La responsabilité pour trouble de voisinage résultant de l'existence de l'immeuble.	P.102
Titre 3 : La police d'assurance.	P.103
<i>Chapitre 1</i> : L'assurance obligatoire.	P.103
<i>Section 1</i> : Le domaine d'application de l'assurance obligatoire et les sanctions.	P.104
§1 : Le domaine d'application.	P.104
A- : L'assurance de responsabilité, domaine d'application.	P.104
B- : L'assurance dommage ouvrage, domaine d'application.	P.105
<i>Section 2</i> : Les sanctions applicables en cas de manquement.	P.108
<i>Chapitre 2</i> : L'assurance facultative.	P.109
<i>Section 1</i> : La police unique de chantier.	P.109
<i>Section 2</i> : L'assurance des non-constructeurs : le sous-traitant.	P.111
Tables des matières	P.113
Bibliographie	P.118
Annexes	P.121

La reconstruction de ruines
- Aspects pratiques et théoriques -

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages collectifs:

Droit Immobilier « Urbanisme, Construction, Opérations immobilières, Gestion de l'immeuble, Fiscalité de l'immeuble », éd. LAMY, 2005.

Mémento pratique, Urbanisme et Construction, éd. Francis LEFEBVRE, 2004-2005.

Vocabulaire juridique, dir. CORNU Gérard, éd. PUF.

Dictionnaire de la culture juridique, dir. ALLAND Denis et RIALS Stéphane, coll. Quadrige, PUF, Lamy.

Ouvrages

ADRAT R. et SOMMIER D. « Guide du constructeur en bâtiment », éd. Hachette Technique, 1994.

AUBY J.B., PERINET-MARQUET Hugues, « Droit de l'urbanisme et de la construction », éd. Domat Montchrestien.

AUBY J.B, TRAORE Seydou, « Les Schémas de cohérence territoriale de la loi SRU », éd. l'Harmattan.

DETAY Michel, « Le forage d'eau », éd. MASSON.

GAUTIER Thierry, « Guide du chercheur d'eau », éd. Guy Trédaniel, 2000.

JACQUOT Henri, PRIET François « Droit de l'urbanisme », coll. « précis DALLOZ », 5^{ème} éd.

PECHEUL Armel, « Droit de l'urbanisme », éd. Ellipses.

Codes et textes de loi :

Code de l'Urbanisme.

Code Civil.

Code de la Construction et de l'Habitat.

Code Pénal.

Loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

Loi de finance 2005.

Articles :

A.J.D.A. « commentaire d'arrêt » 6 mai 2004, p.1615.

BOUYSSOU Fernand, Revue « Droit et Ville », Toulouse, 1997, « reconstruction après sinistre ».

Bulletin d'actualité, LAMY immobilier, mai juin 2005.

Bulletin de Cheuvreux, n°3, septembre 2003.

DURRY Georges, « Les assurances obligatoires en matière de construction », RDI 1978.

DUTRIEUX Damien, « Les effets limites du nouvel article L111-3... » JCP N, 28 septembre 2001, p.1431.

HOCREITERE Patrick, Revue « Droit et ville », Toulouse 1997, « la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre ».

HOCREITERE Patrick, « Existence des constructions », JC Droit Administratif, janvier 2000.

JO Assemblée Nationale du 06 août 2001.

JO Assemblée Nationale du 17 mars 2003, p. 2040 n°7447.

JO Sénat du 10 octobre 2002, p.2316.

RAKOTOVAHINY Marie-Andrée, JCP N, n°50, 14.12.2001, « Identification d'un bâtiment en ruine », p.1812.

La Quinzaine juridique n°247 du 14 avril 2003.

Lettre des notaires, février 2003, n°16.

PAVY Bruno, « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre après la loi SRU », Defrénois, 2001.

Colloques :

« La sous-traitance dans la construction », IEJUC, UT1, vendredi 21 novembre 2003.

Sites Internet :

Légifrance <http://legifrance.gouv.fr/>

Sénat <http://www.senat.fr/>

ADEME <http://www.ademe.fr/>

ANAH <http://www.anah.fr/>

La reconstruction de ruines
- Aspects pratiques et théoriques -

ANNEXES

BULLETIN D'ACTUALITÉ LAMY DROIT

IMMOBILIER – JUILLET 2005

ASSURANCE CONSTRUCTION :

LA RÉFORME.