HESAM UNIVERSITÉ

le cnam

ÉCOLE DOCTORALE [ABBÉ- GRÉGOIRE]
[EA 4630 - GeF - Laboratoire Géomatique et Foncier]

THÈSE
présentée par : **Rasha MAHMOUD**
soutenue le : **23 Novembre 2020**

pour obtenir le grade de : **Docteur d'HESAM Université**
préparée au : **Conservatoire National des Arts et Métiers**
Discipline : **Droit Privé et Sciences Criminelles**
Spécialité : **Sciences Humaines et Humanités Nouvelles Spécialité Droit**

Le Droit de la Construction et les Contraintes Environnementales

Étude comparative Franco-Libanaise

THÈSE dirigée par : PAINCHAUX Mélanie
Maître de conférences HDR, Cnam

Jury
M. Jean-Sébastien VILLEFORT, Professeur, Cnam
Président

Mme. Gwenaëlle DURAND-PASQUIER, Professeur, Université de Rennes 1
Rapporteur

M. Jean-Philippe TRICOIRE, Maître de conférences HDR, Université Aix Marseille
Rapporteur

M. Fréderic ROUVIERE, Professeur, Université Aix Marseille
Examinateur

THÈSE

Dédicaces

Je dédie ce travail à mon père Fouad, mon exemple éternel, et à ma mère Jouhaina, ma source de vie. Ils ont consacré leur existence à bâtir le mienne. Je ne pourrais jamais vous remercier autant que je le devrais.

À ma sœur Ghina et son marie Ribal et ses enfants Sami et Leila, ma source de bonheur.

À mes chers frères Rami et Said, ma source de joie.

À mon partenaire Makram avec tout mon amour.

À mon propre Dieu qui a guidé mes pas depuis l'aube de ma vie.

Remerciements
Cette étude et les recherches qui l'ont accompagné constituent l'aboutissement d'un parcours long de sept belles années et que je n'aurais jamais pu réaliser seule.

Je tiens tout d'abord à remercier ma directrice de thèse Mme. Mélanie Painchaux pour son entière confiance qui m'a permis de conduire cette recherche. Elle fut la première à croire en moi et à me suivre dans cette aventure. Madame, vous m'avez voulu me confier cette mission enrichissante et me guider à chaque étape de sa réalisation. Vous m'avez toujours réservé le meilleur accueil, malgré vos obligations professionnelles à chaque fois que je suis venu vous rendre visite en France. Vos encouragements inlassables, votre affabilité, votre gentillesse méritent toute mon admiration.

Mes remerciements vont vers Mme. Gwenaëlle Durand- Pasquier et M. Jean-Philippe Tricoire pour avoir accepté de participer à la soutenance de cette thèse en tant que rapporteurs et qui m'ont fait l'honneur de bien vouloir étudier cette étude avec attention.

Mes remerciements vont également vers l'ensemble des membres du jury M. Frédéric Rouvière et M. Jean-Sébastien Villefort d'avoir accepté de participer à la constitution de ce jury.

À mon colonel, mon père Fouad, lui qui nous a tout donné. J'aimerais lui dire qu'il est mon **pilier, avec ses yeux pleins d'amour.** Aucun remerciement ne saurait être assez éloquent pour exprimer ce que tu mérites, pour tous les sacrifices et les dévouements que tu n'as cessé de les faire depuis ma naissance jusqu'à le jour où j'écris ces mots. Tu m'as donné toutes les chances de réussir et j'espère te faire honneur à travers cette thèse.

À ma mère Jouhaina, pour qui aucun remerciement ne saurait exprimer l'affection, l'estime, le dévouement et le respect que j'ai toujours eu pour elle et l'image de la mère qu'elle incarne. Tu as toujours été la lumière éclairant chemin.

À ma très chère sœur Ghina, son mari Ribal et leurs petits-enfants Sami et Leila, je témoigne tout l'attachement, l'amour et l'affection que je porte pour vous. Malgré la distance, vous êtes toujours dans mon cœur. Je remercie aussi mes frères Rami et Saïd qui ont toujours été à mes côtés.

À titre plus personnel, j'exprime ma gratitude à mon partenaire Makram. Le remercier pour son courage et sa force. Lui dire que je suis fière des valeurs qu'il m'a transmises, fière des combats que j'ai mené à ses côtés.

Je tiens également à adresser mes remerciements à ma deuxième famille, et plus particulièrement à mon professeur, Président Rabah, ma tante Nabila et Rami.

Mes remerciements affectueux vont à Dr. Roula Debian de m'avoir encadré, orienté et aidé. Ses conseils avisés m'ont été d'un grand secours, particulièrement dans la rédaction finale de cette étude. Je lui suis infiniment reconnaissante de sa bienveillance.

J'exprime aussi toute ma gratitude envers le personnel administratif de l'école doctorale ABG. Je suis honorée d'avoir eu le privilège de travailler parmi vous et de pouvoir grandir au contact de vos qualités et de vos valeurs. Veuillez trouver ici l'expression de ma respectueuse considération et de ma profonde admiration pour toutes vos qualités humaines et vos professionnalismes.

À mon ange gardien Mme. Helou, votre aide, vos prières et vos bénédictions m'ont été d'un grand secours pour pouvoir mener à bien cette étude.

Un grand merci à Mme. Sana Safa, Chef de département au Cnam - Liban, qui m'a encouragé à l'aube de mon parcours professionnel dans l'enseignement universitaire, longtemps avant que je sois en mesure de décrocher mon titre.

Vous l'aurez compris, aussi enrichissant soit-il sur le plan académique, ce travail représente aussi pour moi une occasion inespérée de témoigner ma profonde gratitude à ma famille, des plus grands aux plus petits. Tout au long de mon cursus, ils m'ont toujours soutenu, encouragé et aidé. Encore une fois, je vous exprime ma profonde gratitude et vous témoigne de mon intime respect.

Je voudrais évidemment publiquement exprimer ma gratitude à bien d'autres personnes qui m'ont accompagnée jusqu'ici, jusqu'à ce que je sois aux portes de mon rêve.

Je tiens à remercier tous ceux qui, par leurs remarques constructives et leurs entretiens personnels, m'ont permis d'améliorer la qualité de cette thèse. Merci à tous mes amis. Leur amitié sincère et durable a été un véritable stimulant.

Je remercie également mes collègues pour leurs amours et leurs encouragements.

Enfin toutes les personnes intéressées par cette étude comparative, en espérant qu'elles puissent être utiles pour leurs propres ouvrages.

Résumé
Le cadre institutionnel, législatif et réglementaire du Liban présente aujourd'hui d'importantes carences en matière de construction durable et de protection de l'environnement. Des failles qui ont ipso facto des effets néfastes sur la croissance démographique-ou du moins la façon dont elles se manifeste dans un contexte social qui se retrouve fatalement affecté par les directions ou l'absence de direction en matière d'urbanisme - et sur l'écologie. Étant donné qu'en plus d'encourager la génération d'une conception anarchique de l'aménagement du territoire avec l'intérêt privé comme seul marqueur, la coexistence de normes ambigües et incomplètes devient source de confusions et d'absurdités. Au lieu d'organiser les secteurs pour lesquels il a été conçu, le droit se retrouve ainsi à condamner toute perspective de progrès. C'est dans ce contexte que le génie écologique peut et doit, à travers le vecteur de la construction s'imposer comme une discipline au service du développement durable et de l'empreinte écologique. Une problématique mieux cernée en France où le législateur étant conscient de l'importance de la construction verte dans la préservation du patrimoine et de la nature a adapté les règles afin de servir au mieux ces objectifs. Un modèle pour le Liban où la planification urbaine « à la Libanaise » dominée par les dérogations clientélistes et la désorganisation, a littéralement ravagé une importante portion du territoire lors des dernières décennies. La France s'est en effet dotée de règles qui permettent non seulement d'encourager le développement durable mais aussi de proposer des alternatives pour restaurer les équilibres menacés dans des projets immobiliers existants, renforcer la responsabilité environnementale, via tout un système d'indemnisations notamment. C'est pour toutes ces considérations, ainsi qu'eu égard aux liens historiques qui lient le pays du Cèdre et celui des Lumières, que nous avons jugé cette approche pertinente. Le processus d'adaptation devra néanmoins tenir compte de situation socio-économique du pays, actuellement dans un état critique. Un contexte qui ajoute de l'eau au moulin de ceux qui estiment cet effort indispensable, dans la mesure où une réorganisation du territoire libanais articulé autour du développement des constructions vertes permettra également de réduire la consommation des ressources naturelles disponibles. Le travail sera néanmoins de longue haleine tant les enjeux sont nombreux, entre celui qui consiste à encourager la société à abandonner - voire adapter dans un premier temps - un clientélisme pourtant inscrit dans son ADN, ou encore l'impérieuse nécessité d'inculquer une culture de l'évaluation de l'empreinte écologique d'un bâtiment à plusieurs échelles. En pratique, ces objectifs ne pourront être atteints qu'à travers un faisceau complet de décisions permettant de surmonter les obstacles qui entravent la protection de l'environnement et de généraliser des régimes juridiques d'assurance et de responsabilité environnementale adaptés - avec la consécration du principe de pollueur-payeur. En résumé, cette étude critique, objective et comparative des contraintes environnementales dans le droit libanais de la construction, a permis d'envisager l'émergence des stratégies et des politiques d'amélioration en vue d'une plus grande intégration des politiques françaises. Elle a aussi été l'occasion de livrer une étude comparative sur la construction, l'urbanisme et l'environnement. Elle porte plus particulièrement sur l'adoption française de la construction verte pour l'adaptation libanaise surtout au niveau de la protection de notre patrimoine architectural et le maintien de notre identité et de notre authenticité. L'analyse présentée a de plus tenté de créer un état alarmant de la situation environnementale au Liban. Guidée par une étude comparative entre les deux pays, elle démontre enfin à quel point il est contraignant d'élaborer une loi sur la construction verte au Liban.

Mots clés : construction durable-environnement-responsabilité-assurance-étude d'impact-dérogations- contrat de louage- responsabilité environnementale-efficacités énergétique-énergie renouvelable.

Résumé en anglais

Lebanon in its institutional and legislative framework is confronted with a deficiency in the legal texts relating to the sector of sustainable construction, urban planning and the environment. As a result, this hinders population growth and increases environmental degradation. In addition, the resulting dilemmas arise from confusions and illogicalities due to the vagueness and ambiguity that exists in the laws and regulations covering this sector. As a result, prerogatives overlap and create jurisdictional conflicts that hamper effective progress. In the construction project, ecological engineering preserves sustainable development and the ecological footprint. Being mindful of the importance of green construction in the preservation of heritage and nature, the French legislator has enacted several laws to both protect the environment and heritage sites. In the case of Lebanon however, the legislative and institutional deficiencies, through the ambiguity of the texts and the deficiency of the legal system, as well as the derogatory "Lebanese" urban planning clearly translate into a chaotic urban and rural landscape. In this regard, we recommended taking the French system as a model, because historically, the French law is the backbone for Lebanese laws and legislations. The legal regime for green construction in France protects the environment and adopts an ecological architecture, considered to restore certain endangered balances. Then, it establishes compensation for pure ecological damage by promoting environmental responsibility, as well as insurance contracts, in order to compensate the injured parties. Therefore, it is reassuring to see the emergence and need for a Lebanese green building law to avoid ecological damage. However, the implementation of measures aimed at making environments compatible with industrial and economic growth must take into account the socio-economic situation of the country. Hence, the importance of construction that reduces the consumption of natural resources and incorporates sustainable development strategies into construction law. In Lebanese practice, normalizing these breaches is done in most cases by their legalizations. In addition, patronage and clientelism is a feature entrenched in the Lebanese political system and reflects on all aspects including the construction sector. In addition, an evaluation of the durability of a construction is necessary, because it must begin with the evaluation of the specificities of the building as such. The comparative study we carried out guarantees theoretical and practical interests. The presentation of the adaptation of green construction in France allows us to better understand the best method of integrating the new provisions into Lebanese law. In practice, success is possible if we overcome the obstacles that hinder the protection of the environment and adopt laws that cover the environmental liability in Lebanon. A striking and surprising delay seems to affect the start of a road to the proper application of the polluter pays principle. Our critical, objective and comparative study of environmental constraints in Lebanese construction law has enabled the emergence of improved strategies and policies with a view to greater integration of French policies. This study thus is an opportunity to bring forth a comparative study on construction, urban planning and the environment between France and Lebanon. It relates particularly to the French adoption of green construction for the Lebanese adaptation especially at the level of the protection of our architectural heritage and the maintenance of identity and history. The presented analysis attempts to sound the alarm for an emergency plan for the dangerous environmental situation in Lebanon. Guided by a comparative study between the two countries, it shows that it is binding to initiate a law on green construction, sooner rather than later.

Mots clés: Environement- liability-insurance-sustainability- urbanism- energy efficiency - Renewable Energy.

Liste des abréviations

ACV	Analyses de Cycle de Vie
ADEME	Agence Française de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie
AFD	Agence Française de Développement
AJCT	Actualité Juridique Collectivités Territoriales
ALMEE	Association Libanaise pour la Maîtrise de l'Énergie et pour l'Environnement
AMRAE	Association pour le Management des Risques et des Assurances de l'Entreprise
ANAH	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
CITE	Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique
ANRU	Zone d'Aménagement et de Rénovation Urbaine
ANSES	Agence Nationale de Sécurité Sanitaire de l'Alimentation, de l'Environnement et du Travail
ARNU	Aménagement et de Rénovation Urbaine
ASHRAE	American Society of Heating, Refrigerating and Air-Conditioning Engineers
ATEP	Approvisionnement Total en Énergie Primaire
BBC	Bâtiments à Basse Consommation
Bbio max	Bilan Bioclimatique du Bâtiment Maximale
BDL	Banque du Liban
BEI	Banque Européenne d'Investissement
BEPOS	Bâtiments à Énergie POSitive
BT	Basse Tension
CAA	Cour Administrative d'Appel
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation
CDR	Conseil du Développement et de la Reconstruction
CE	Conseil d'Etat
Cep max	Consommation d'Énergie Primaire Maximale
CERMOC	Centre d'Études et de Recherches sur le Moyen-Orient Contemporain
CES	Coefficient d'Exploitation du Sol
CET	Coefficient d'Exploitation Totale
CGDD	Commissariat Général au Développement Durable
CJUE	Cour de Justice de l'Union Européenne
COC	Code des Obligations et des Contrats
COP	Coefficient de Performance
COS	Coefficient d'Occupation du Sol
COT	Coefficient d'Occupation Total
COV	Composés Organiques Volatils
CSU	Conseil Supérieur de l'Urbanisme
CVC	Chauffage, la Ventilation et la Climatisation
DAACT	Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux
DAC	Document d'Aménagement Commercial
DDT	Dossier de Diagnostic Technique
DGCCRF	Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes
DGU	Direction Générale de l'Urbanisme
DPE	Diagnostic de Performance Énergétique
DPEB	Directive pour la Performance Énergétique des Bâtiments
DTA	Dossier Technique Amiante
DTADD	Directives Territoriales d'Aménagement et de Développement Durable
DTU	Documents Techniques Unifiés

ECSS	European Cooperation for Space Standardization
ED	Etude de Durabilité
EDL	Électricité Du Liban
EEP	Examen Environnemental Préliminaire
EER	Évaluations Environnementales Régionales
EES	Évaluations Environnementales Stratégiques
EIC	Évaluations des Impacts Cumulées
EIE	Étude d'Impact Environnemental
EIES	Étude d'Impact Environnemental et Social
ELAN	Évolution du logement, de l'aménagement, et du numérique
EnR	Énergie Renouvelable
ERDF	Électricité Réseau Distribution France
FFEM	Fonds Français Pour l'Environnement Mondial
FIDIC	Fédération Internationale des Ingénieurs Conseils
FSI	Forces de Sécurité Intérieure
GAS	Gaz à Effet de Serre
GRIDAUH	Groupement de Recherche sur les Institutions et le Droit de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat
HPE	Haute Performance Énergétique
HQE	Haute Qualité Environnementale
HT	Haute Tension
IAURIF	Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Île-de-France
ICPE	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
IEJ	l'Institut d'Études Judiciaires
INERIS	Institut National de l'Environnement Industriel et des Risques
IRFED	Institut de Recherche et de Formation En vue du Développement
LCEC	Lebanese Center for Energy Conservation
LCPC	Centre Libanais de Production Propre
LED	Light-Emitting Diode
LEEREFF	Fonds de l'Efficacité Énergétique et des Énergies Renouvelables au Liban
LFC	Lampe Fluorescente Compacte
LGBC	Lebanese Green Building Council
LIBNOR	Institution Libanaise de Normalisation
LRE	La Responsabilité Environnementale
LSES	Lebanese Solar Energy Society
LTECV	La Transition Énergétique pour la Croissance Verte
ME	Ministère de l'Environnement
MEDDE	Ministère de l'Écologie de Développement Durable et de l'Énergie
MEEDDM	Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer
NEERA	National Energy Efficiency and Renewable Energy Action
OCDE	Organisation de Coopération et de Développement économiques
OEA	Ordre des Ingénieurs et Architectes
OMS	Organisation Mondiale de la Santé
ONG	Organisations Non Gouvernementales
ONU	Organisation des Nations Unies
OQAI	Observatoire de la Qualité de l'Air Intérieur
PAC	Pompe à Chaleur
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PAT	Plan d'Aménagement du Territoire
PATEM	Programme d'Aide à la Technologie Environnementale pour la Méditerranée

PC	Permis de Construire
PCAET	Plan Climat-Air-Énergie Territorial
PCET	Plan Climat-Énergie Territorial
PCI	Pouvoir Calorifique Inférieur
PLU	Plan Locaux d'Urbanisme
PNC	Plan National Canicule
PNUD	Programme des Nations Unies pour le Développement
PNUE	Programme des Nations Unies pour l'Environnement
PPE	Programmation Pluriannuelle de l'Énergie
PRUD	Programme de Recherche Urbaine sur le Développement
QEB	Qualité Environnementale du Bâtiment
RC Pro	Responsabilité Civile Professionnelle
RCAE	Responsabilité Civile Atteinte à l'Environnement
RCE	Responsabilité Civile Environnementale
RT	Réglementation Thermique
SCOT	Schéma de Cohérence Territorial
SDATL	Schéma d'Aménagement du Territoire Libanais
SDRMB	Schéma Directeur de la Région Métropolitaine de Beyrouth
SEEL	Supporting the Judiciary System in the Enforcement of Environmental Legislation
SME	Système de Management Environnemental
SPS	Sécurité et Protection de la Santé
SRCAE	Schémas Régionaux du Climat de l'Air et de l'Énergie
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbains
TA	Tribunal Administratif
TEP	Tonne d'Équivalent Pétrole
THPE	Très Haute Performance Énergétique
TIC	Température Intérieure Conventionnelle
TRC	Tout Risque Chantier
UE	Union Européenne
UNDP	United Nations Development Programme
UNEP	United Nations Environment Program
VMC	Ventilation Mécanique Contrôlée

Table des matières

Dédicaces 2

Remerciements 3

Résumé 5

Résumé en anglais 6

Liste des abréviations 7

Table des matières 10

Liste des annexes 16

Introduction 17

Première partie : L'inadaptation du droit libanais de la construction face au modèle Français 31

Titre I : Le droit libanais de la construction et de l'environnement : un *corpus* juridique lacunaire 34

Chapitre 1 : Les facteurs de déficience du droit de la construction libanais 37

Section 1 : L'inadéquation du droit de la construction libanais face aux normes environnementales 38

§ 1. Un cadre législatif et institutionnel lacunaire 38

A. Les déficiences législatives 38

1. Une ambiguïté juridique 39

2. Une planification urbaine inadéquate 44

a) Le plan directeur ou le plan général 44

b) Le plan détaillé ou le plan d'occupation du sol 45

c) Le Schéma d'Aménagement du Territoire Libanais 47

B. Les déficiences institutionnelles 48

1. La Direction Générale de l'Urbanisme 48

2. Le Conseil Supérieur de l'Urbanisme 49

3. Le Conseil du Développement et de la Reconstruction 50

4. Les municipalités 50

5. Les Ordres des Ingénieurs et des Architectes 50

§ 2. Un fonctionnement administratif imparfait 51

A. L'absence des moyens de contrôle 51

B. Le chevauchement des compétences 54

Section 2 : L'impact de l'inadéquation 57

§ 1. Les conséquences pratiques des déficiences 58

A. Mouvement de construction aléatoire 58

B. Manque de maîtrise du paysage urbain-rural 60
§ 2. Les conséquences urbanistiques des déficiences 63
A. Les irrégularités préexistantes 63
B. La révision de la législation existante 65
Chapitre 2 : Les facteurs de déficience du droit de l'environnement libanais 68
Section 1 :L'inadéquation du droit de l'environnement libanais 70
§ 1 : Un cadre d'exécution lacunaire 70
A. Les déficiences législatives 70
B. Les déficiences institutionnelles 75
C : Les Marchés publics et les cahiers des charges 78
D: L'exploitation des carrières 81
§ 2: Un fonctionnement administratif imparfait 83
A. Manque des moyens de contrôle efficace 83
1.- Le Procureur de l'environnement 83
2. La Police environnementale 85
B. Le chevauchement des compétences 85
Section 2 :L'impact de l'inadéquation 86
§1. Les conséquences pratiques des déficiences 86
A. Les effets sur l'environnement de l'immeuble 86
B. Les effets de la pollution sur l'immeuble 88
§ 2. L'existence des points de blocage 90
A. La dispersion de la gérance environnementale 90
1.- Le pouvoir législatif 91
2. Le pouvoir exécutif 91
3. Le pouvoir judiciaire 92
B. La mauvaise évaluation de l'impact environnemental 92
Conclusion du Titre I 96
Titre II : Le droit Français de la construction : Une source d'inspiration pour le droit Libanais 99
Chapitre 1 : Le régime juridique de la construction verte en France 104
Section 1 : Les techniques d'intégration environnementale applicables à l'environnement de l'immeuble 106
§ 1. Les causes d'intégration des normes environnementales dans la construction 107
A. Les activités participatives à la pollution 107
1.- Les activités humaines 107
2.- Le choix du site 108
3.- Les travaux de construction 110
4.- La pollution extérieure 111
B. Les conséquences et les empreintes directes 113

1.- Transformation radicale de l'écosystème et épuisement des ressources naturelles 113
2.- La préservation des ressources naturelles 113
3.- La solution phare 114
§2. Les mesures d'intégration des normes environnementales dans la construction 115
A. Les lois relatives à la construction verte 115
B. Les plans de protection de l'environnement de l'immeuble 118
C. L'Analyse de Cycle de Vie du bâtiment 121
1. Le logiciel EQUER 121
2. Le logiciel COMFIE 122
3. Le logiciel ELODIE 122
4. Le logiciel COCON-BIM 122
D. L'Éco-quartier 122
Section 2 : Les techniques d'intégration environnementales applicables à l'immeuble 124
§ 1. Les législations relatives à la construction verte 126
A. Les normes de la Règlementation Thermique (RT 2012) 128
1.- Le bâtiment passif de 2020 (la RE 2020) 130
2.- Le chauffage et la ventilation 130
3.- L'énergie 132
B. Les lois relatives aux énergies renouvelables 133
C. La lutte contre la pollution intérieure 134
§2. La gestion écologique du bâtiment 136
A. La performance écologique par les matériaux de construction 136
1.- Le choix des matériaux 136
2. Les techniques d'isolation thermique 138
B. La performance écologique par la conception du bâtiment 140
1.- L'éclairage naturel 140
2.- Les portes et les fenêtres 140
3.- Les terrasses et les balcons 141
4.- L'obligation de « diagnostic de performance énergétique (DPE) » 141
5. Le « Carnet numérique de suivi et d'entretien » ou le « carnet de santé du logement » 142
Chapitre 2 : Le régime juridique des responsabilités en France 144
Section 1 : La responsabilité et les assurances des constructeurs 146
§ 1. La responsabilité des constructeurs 146
A. Les garanties légales après la réception 146
1.- Les débiteurs des garanties légales 147
2. Les responsabilités et les garanties de plein droit 150

a. La garantie décennale 151
b. La garantie biennale 153
c. La garantie de parfait achèvement 153
B. Les responsabilités de droit commun des constructeurs 154
1.- La responsabilité contractuelle des constructeurs 154
2. La responsabilité délictuelle des constructeurs 157
§2. L'assurance des risques de la construction 158
A. Les assurances obligatoires de responsabilité 158
1.- Les dispositions communes 158
2.- L'assurance Dommage-Ouvrage 161
3.- L'assurance de responsabilité civile décennale 162
B. Les assurances facultatives de responsabilité 163
1.- L' « assurance responsabilité civile professionnelle » 163
2.- L'assurance chantier 163
Section 2 : La responsabilité environnementale 164
§ 1. La responsabilité civile environnementale 166
A. Le principe Pollueur-Payeur 168
1.- Définition du dommage environnemental 169
2.- Les formes de réparation des dommages environnementaux « purs » 173
3.- L'évaluation du dommage 176
B. Les exceptions d'application de la responsabilité civile environnementale 177
1.- Les exonérations basées sur le fondement du dommage 177
2.- Les exonérations basées sur la nature du dommage 179
3.- Les autres causes exonératoires 179
§2. Les autres responsabilités civiles environnementales 182
A. La « Responsabilité Civile Atteinte à l'Environnement (RCAE) » 182
B. La responsabilité « civile du fait du préjudice écologique » 184
Conclusion du titre II 185
Conclusion de la première partie 187
Deuxième Partie : La nécessité de l'émergence d'un droit libanais de la construction verte 190
Titre I : L'adoption nécessaire d'un régime juridique de la construction verte au Liban 193
Chapitre 1 : Vers un droit émergent de la construction verte au Liban 195
Section 1 : Vers de nouvelles règles de conception du bâtiment 196
§1. Le permis de construire 196
A. Travaux requérant un permis de construire 197
B. Travaux requérants une déclaration 201
C. Travaux exemptés de permis et de déclaration 202

§2. Les dérogations au droit de la construction 203
A. Les exemptions 203
1.- Les établissements hôteliers 203
2.- La déclaration pour construction d'un ouvrage 204
B. La pratique de la régularisation des bâtiments en infraction 205
Section 2 : Vers de nouvelles règles de la construction du bâtiment 207
§ 1. Valorisation des législations existantes 207
A. Les lois relatives à la construction 207
B. Les lois relatives à l'environnement 213
1.- Principe de précaution 215
2.- Principe de prévention 216
3.- Principe d'information et de participation des citoyens 218
C. Les lois relatives à l'urbanisme 218
§2. Exigences des nouvelles législations 221
A. Les politiques nécessaires pour une construction durable 221
B. Les enjeux et les obstacles 223
1.- Contrôle insuffisant 224
2.- Manque de formation 226
Chapitre 2 : Vers un bâtiment écologique en droit libanais 229
Section 1 : Les éléments primordiaux primaires pour la construction verte au Liban 231
§1. L'état des lieux de l'environnement relatif à la construction au Liban 231
A. La gestion de l'eau 232
B. La lutte contre la pollution invisible : l'air et le bruit 236
1. La pollution de l'air 236
2. La pollution sonore 237
§2. La priorité environnementale de la réglementation thermique 238
A. L'état des lieux du secteur de l'énergie dans la construction au Liban 239
1.- L'efficacité énergétique dans la construction au Liban 240
2.- La valorisation de la réglementation thermique existante au Liban 242
B. Les enjeux du secteur de l'énergie dans la construction au Liban 243
1.- Émergence de la réglementation thermique 244
2.- Obligation d'émergence de la qualité énergétique des bâtiments au Liban 245
Section 2 : Les éléments primordiaux secondaires pour un bâtiment écologique libanais 246
§1. « Plan d'Action » au cours d'un projet de construction 247
A. Le choix du site et l'orientation 247
B. La gestion de l'eau 247
C. Chauffage et climatisation 248

D. Les matériaux de construction 248
E. Lumière artificielle 248
F. Lumière du jour 249
G. La performance acoustique 249
H. Capteurs d'occupation 249
I. Les déchets des travaux de construction et de démolition 249
§2. « Plan d'Action » relatif au cycle de vie d'un ouvrage 251
A. Le traitement des déchets solides 251
B. Le paysage 253
C. Effets des îlots de chaleur 254
D. Installation intérieure de gaz 254
E. La pollution émanant de la lumière nocturne 254
F. L'usage et l'existence de l'amiante 254
G. La température des maisons habitées 255
Conclusion du titre I 257
Titre II: L'adoption nécessaire de régimes juridiques de responsabilité et d'assurance environnementales au Liban 262
Chapitre 1 : Un régime de responsabilité et d'assurance des constructeurs rénové 265
Section 1 : la Responsabilité des intervenants en droit libanais 266
§1. Les responsabilités et les garanties de plein droit 267
A. Les garanties légales après la réception 267
B. Les dispositions de la garantie de plein droit 269
§2. La responsabilité civile de droit commun 275
A. La responsabilité contractuelle 275
B. La responsabilité délictuelle 277
Section 2 : L'assurance des risques de la construction en droit libanais 279
§1. Les assurances obligatoires 279
A. La nécessité de l'assurance et du contrôle technique 279
B. Le domaine d'application de l'assurance obligatoire 281
§2. Les assurances facultatives 282
A. L'assurance civile professionnelle 282
B. L'assurance pollution 283
Chapitre 2 : Un régime espéré de responsabilité environnementale 286
Section 1 : La responsabilité environnementale sous l'approche du droit privé et public 287
§1. La loi environnementale sous l'approche du droit privé 288
A. La responsabilité civile environnementale 288
B. La responsabilité pénale environnementale 290
§2. La Loi environnementale sous l'approche du droit public 292

A. Les mesures administratives 293
B. Les mesures exonératoires 295
Section 2 : Le champ d'application recommandé de la responsabilité environnementale dans la construction verte 296
§1: Favoriser la stratégie prévue du principe pollueur-payeur 297
A. Élargissement du champ d'application 297
B. Caractéristiques de la responsabilité environnementale recommandée 300
§2. La valorisation des dispositions liées au secteur de la construction 302
A. La valorisation des sanctions en droit libanais de la construction 302
B. La valorisation du rôle de contrôle dans le secteur de construction 304
Conclusion du titre II 307
Conclusion de la deuxième partie 310
CONCLUSION 313
Bibliographie 319
Annexe A : Propositions de thèse 348
Annexe B : Photos de la grave situation Libanaise qualifiée désastreuse 351
352
353
354
354
354
355
358
359
360
362
363
364
366
367
Index 368

Liste des annexes

Annexe A : Propositions de thèse

Annexe B : Photos de la grave situation Libanaise qualifiée désastreuse

Introduction

1.**Historique**.- Les problématiques relatives à la protection de l'environnement et de manière plus contemporaine l'impact de l'activité humaine (construction, industrie, etc…) sur l'environnement, est sans doute un des sujets qui est le plus récurrent dans les discussions notamment internationales ces dernières années. Cet intérêt planétaire s'est manifesté par plusieurs vecteurs, dont l'organisation de la 21e Conférence internationale sur le climat organisée à Paris en 2015 (« la conférence des parties à la convention cadre des Nations Unies sur les changements climatiques de 1992 ou Cop 21 ») a été le point d'orgue. L'impact de l'accord qui a été signé cette année-là a contraint plus de 190 États participants à atteindre d'importants objectifs en matière de réduction de gaz à effet de serre[1].

2.Si elle se conçoit beaucoup à travers ses problématiques contemporaines, la conscience de l'Homme vis-à-vis de son environnement remonte à plusieurs siècles. Autrefois, l'intérêt porté à l'environnement et à la nécessité de sa protection étaient superficiels. L'assistance se faisait sous la forme de conseils et de recommandations. Ces attentions convenaient au degré de pollution de l'époque. Le seul problème était de trouver une terre fertile, riche en eau pour pouvoir la cultiver et domestiquer des animaux.

3.Au fur et à mesure, les hommes ont développé leur rapport à l'environnement et ont compris que leur existence dépendait de la stabilité des éléments qui les entouraient. Cela a été par exemple constaté chez les Babyloniens qui vivaient au bord de l'Euphrate et du Tigre du IIe au Ier millénaire avant Jésus Christ, ou encore les Égyptiens qui se trouvaient, entre autres populations, au bord du Nil peu ou prou à la même époque. Ces deux civilisations ayant en commun l'importance accordée au rôle et à la nécessité de l'eau - en tant que source naturelle renouvelable - pour perpétuer l'existence, ce qui a naturellement influencé leur architecture et leur urbanisme conçu en fonction des cours d'eau et de la nécessité de les exploiter et de vivre à bord.

4.Au-delà de la simple nécessité de s'adapter à des caractéristiques géographiques données, différents éléments environnementaux ont ainsi grandement influencé les choix des Hommes en matière d'aménagement du territoire au cours des siècles. Cette influence se manifeste également dans le droit à travers les législations, les écrits juridiques et la rédaction des jugements pour connaître certaines affaires environnementales comme l'irrigation, l'agriculture, la construction, l'usage de la terre, de l'eau ou encore des prairies[2]. Mais parallèlement, le développement des villes a été la source de nouvelles complications[3] dans les relations entre l'Homme et son environnement. Exponentielles, celles-ci ont été rapidement confrontées à l'indifférence des services publics vis-à-vis des problématiques environnementales. Babylone constitue sur ce point également un très bon exemple : son roi Nabonide (ou Nabonidus) l'a desserrée à la fin de son gouvernement à cause des mauvaises conditions sanitaires qui y existaient : l'entassement des ordures dans les rues et l'émanation de mauvaises odeurs dans la ville, dite autrefois ville polluée[4], pour aller s'installer dans la ville d'Aqaba, dans l'actuelle Jordanie. À cette époque, le stockage d'eau[5] était devenu un élément important, suivant des conseils et des recommandations

[1] L'impact de l'accord a été amoindri par le retrait des États-Unis décidé par l'administration Trump en 2017.
[2] Par exemple: Article 8-10 Ishtar ; article 42-65 Code de Hammourabi ; article 2-7 nouvelle ère babylonienne 532 av. J.- C.
[3] Surtout au niveau de la destruction des milieux de vie.
[4] *Cf.* Tarek Ahmad Mahmoud, *La Science et la Technologie de l'Environnement* (La Maison du livre pour l'impression et la diffusion, Université El Mossoul : 1988), p. 11.
[5] C'est la raison pour laquelle il avait conseillé de faire bouillir l'eau avant de l'utiliser.

visant à sauvegarder un environnement pur et sain[6]. Cet épisode démontre, qu'aux yeux des intellectuels de l'époque, le lien entre pureté de l'environnement et santé des citoyens était déjà bien ancré aussi bien dans les lois que dans les mentalités, tout comme la nécessité de lutter contre la pollution ou du moins la limiter.

5.**L'industrialisation du bâtiment**.- Les problématiques environnementales ont naturellement pris des proportions de plus en plus grandes, au fur et à mesure que l'impact des sociétés humaines sur leur habitat et le volume des ressources naturelles exploitées pour construire ces civilisations ont été identifiés, sachant que cet impact a atteint son paroxysme au XIX[e] siècle avec les révolutions industrielles. L'excès de cette surexploitation a perturbé, puis carrément freiné l'auto-renouvellement de ces ressources, créant ainsi un déséquilibre. La planification de ce type d'activité était uniquement basée sur la rentabilité économique, sans égard pour la préservation de l'environnement. De même, le progrès scientifique et technologique des dernières années, constaté dans les secteurs du l'agriculture, de transport, de l'exploitation des richesses naturelles et particulièrement de la construction, a entraîné l'augmentation de toutes sortes de pollution et de déchets et la multiplication de leurs effets nocifs qui menacent la vie, la stabilité et la santé des êtres humains. « L'industrialisation du bâtiment est, quoi qu'il en soit, un fait dans l'architecture. L'industrialisation du bâtiment à ce titre est aussi un mouvement qui, dans l'histoire de l'architecture, résulte non seulement des changements techniques et des méthodes de production, mais aussi des pensées »[7].

6.C'est sous cet angle que l'étude qui suit va précisément se concentrer sur la difficile symbiose entre l'industrialisation du bâtiment et l'environnement naturel, en prenant plus particulièrement en compte le vecteur de la construction verte comme terrain d'observation situé au Liban, où le conflit entre ces deux univers est encore plus flagrant qu'ailleurs.

7.Le passage de l'économie agricole au développement naissant de l'industrie, notamment en Europe, n'a fait que multiplier les problèmes environnementaux. La révolution industrielle[8] avec ses inventions de tous genres, les machines, les outils et autres équipements toujours plus sophistiqués ont permis à l'homme d'imposer ses conditions à l'environnement et d'exploiter dans ses activités les ressources de façon excessive. Cette révolution a littéralement ravagé l'environnement du monde contemporain, *via* l'invention de nouvelles techniques alliant pollution sonore et visuelle, dégageant des émanations toxiques ou non et leur duplication à l'infini pour équiper les sociétés au développement exponentiel.

Cette effervescence et ses conséquences ont naturellement coïncidé avec l'apparition des premières inquiétudes liées à l'impact global de l'activité humaine sur l'environnement et l'avenir de l'Humanité. L'intensité de ces préoccupations a remarquablement augmenté entre les XIX[e] et XXI[e] siècles. De plus en plus de personnes, entrepreneurs, politiciens, intellectuels ou activistes ont considéré à tort l'action en faveur de l'environnement comme

---

Cf. Revue Sader. Issue de l'Organisation Arabe de L'Éducation, de l'Enseignement et des Sciences, en collaboration avec le Programme des Nations Unies des Affaires Environnementales (UNEP : 1976), p. 209.
Cf. Robin Clarke, Judi Palmer et Robert Lamb, *The Human Environment*, *Action or Disaster?* (London: 1977), p. 10.

[6] Sur ce point nous citerons à titre d'exemple le philosophe et médecin grec Hippocrate, le père de la médecine 460-356 av. J.C.- qui avait souligné la relation entre la pollution de l'eau et certaines maladies transmissibles.

[7] *Cf.* Aleyda Resendiz-Vazquez, « L'Industrialisation du Bâtiment. Le Cas de la Préfabrication dans la Construction Scolaire en France (1951-1973) » (Thèse de Doctorat, Paris : Conservatoire National des Arts et Métiers Centre d'Histoire des Techniques et de l'Environnement le 13 juillet 2010), p. 70.

[8] La révolution industrielle a été liée à l'activité agronomique dans le but de produire des engrais pour mieux exploiter la terre et améliorer ses rendements.

un frein au progrès, jusqu'à ce que la tendance s'inverse à partir de la fin du XIX^{e} siècle et que l'écologie commence à s'imposer comme l'une des préoccupations majeures des citoyens et des États.

8.**Construction durable et environnement au Liban: une nécessité de dépasser le dialogue de sourds.**- Pays malmené par des décennies d'instabilité politico-sécuritaire, locales ou régionales, et de luttes de pouvoir internes menées par des dirigeants n'obéissant qu'à leur intérêts communautaires[9] et incapables de s'engager dans une voie privilégiant toute forme de développement économique et urbain structuré et conçu à long terme, le Liban fait presque office de cas d'école. Doté d'une géographie avantageuse - un climat méditerranéen marqué par un été chaud et un hiver doux qui le distingue de ses voisins du Moyen-Orient - et d'un territoire qui encourage davantage le développement d'une agriculture à valeur ajoutée et l'écotourisme - le pays des Cèdres est progressivement devenu depuis la fin de la guerre civile en 1975 un véritable cauchemar environnemental. Par conséquent, la qualité de l'environnement a commencé à se dégrader parallèlement à la construction qui a commencé à modifier le paysage urbain et rural.

9.En outre et au fil des années, les changements climatiques se sont amplifiés[10], la pollution a augmenté entraînant l'épuisement des ressources naturelles devenu de plus en plus palpable. Ce phénomène a été logiquement amplifié par la croissance démographique. Tous ces facteurs ont conduit - et vont continuer de le faire au cours des prochaines années - à une dégradation supplémentaire de l'environnement et à une élévation du taux de la pollution. Ce problème deviendra l'un des enjeux majeurs de la société moderne. C'est pourquoi l'effet du développement global sur l'environnement amène de plus en plus à réfléchir.

10. En revanche, la structure politique, confessionnelle, religieuse et communautaire au Liban a interdit la construction d'une architecture orientale libanaise. « Le but de l'architecture est de donner un ordre à certains aspects de notre environnement. Quand nous disons "donner un ordre à notre environnement", cela implique que l'architecture contrôle ou réglemente les relations entre l'homme et son environnement. Elle participe donc à la création d'un milieu, c'est-à-dire d'un cadre significatif pour les activités humaines. La tâche de la construction comprend les aspects de l'environnement qui nous concernent»[11] dans cette étude.

11. Plusieurs études épidémiologiques ont démontré l'effet nocif de la pollution urbaine sur la santé des populations. D'ailleurs, l'augmentation de la pollution atmosphérique dans les grandes villes nous acule à craindre le pire. «Et une fois de plus, le Liban occupe la triste première place dans la région en taux de décès liés à cette pollution. (...) Des chiffres qualifiés d'effrayants par Greenpeace dans son rapport, lance un signal d'alarme contre cette pollution qui met la santé[12] , voire la vie, des citoyens en danger»[13]. Tel est le triste

[9] *Cf.* Michael F. Davie, « De l'utilité géopolitique des espaces libanais, » *Outre-Terre* no.13, (2005) : p. 355 et suivantes. Disponible sur le site : https://www.cairn.info/revue-outre-terre1-2005-4-page-355.htm#:~:text=Le%20Liban%20et%20ses%20%C3%A9chelles%20g%C3%A9opolitiques&text=Par%20embo%C3%AEtements%20successifs%2C%20le%20Liban,enveloppe%20externe%20d'espaces%20distincts.

[10] Tendance à un réchauffement plus global manifesté par la baisse d'intensité des saisons hivernales et une longue période de semi-sécheresse en termes de précipitations pluviales des années 2000 à mi-2010.

[11] *Cf.* Christian Norberg-Schulz, *Système Logique de l'Architecture* Collection Architecture + Recherches, 4^{ieme} éditions (Sprimont: Pierre Mardaga éditeur, 1998), p. 123.

[12] Par conséquent, plusieurs maladies sont apparues liées aux activités humaines. Cette relation entre l'environnement et la santé humaine a toujours existé. Il est nécessaire de mieux connaître la relation entre l'environnement et la santé des populations qui ont un système immunitaire fragile particulièrement la population des personnes âgées, des enfants et des femmes. Nous pouvons préciser aussi à titre d'exemple, que les premiers signes du paludisme ont accompagné les débuts de l'agriculture, il y a environ 7.000 ans.

constat que la presse locale a pu faire cette année (2020). De même, la lutte contre le changement climatique est devenue un défi environnemental entraînant depuis plusieurs années l'émergence d'une tendance appelant à la nécessité de trouver une énergie renouvelable et à l'établissement d'un ordre interdisant l'exploitation des ressources inefficace ou inefficiente. En plus, un autre discours portant sur les déchets a déjà été répété à plusieurs reprises lors des années précédentes, notamment lorsque le pays[14] s'est retrouvé face à une monstrueuse crise des déchets[15] domestiques qui a duré plusieurs mois[16].

12. **L'environnement pollué, quelle définition?-** Plusieurs définitions ont été données à l'environnement. Le dictionnaire Larousse le définit comme suit : « ce qui constitue le voisinage, ou l'ensemble des éléments naturels et artificiels qui entourent un individu humain, animal ou végétal ou une espèce, ou bien encore l'ensemble des éléments objectifs et subjectifs qui constituent le cadre de vie des individus»[17]. Quant à la pollution, elle peut être définie comme «la dégradation d'un ou de plusieurs éléments ou aspects de l'environnement par des déchets biologiques, chimiques ou industriels nocifs, par des résidus de produits fabriqués par l'homme et par une mauvaise gestion des ressources naturelles et environnementales»[18].

La menace de la pollution a donc pris différentes formes : celle de l'air, de l'eau et de la terre ; la dégradation des terrains agricoles ; le déboisement ; le changement climatique ; le danger menaçant la diversification biologique ; l'usage inconsidéré des sources naturelles, etc. Tous ces motifs d'alertes ont acculé la communauté internationale à faire face aux dangers précités et à pousser les légistes du Droit International à trouver une solution à la problématique de la pollution par des réglementations légales diverses. Mais, les juristes n'ont réalisé la signification exacte de l'environnement qu'en 1968 quand, aux Nations Unies, le Conseil Social Économique[19] a opté pour un congrès international afin d'étudier la coexistence de l'homme avec son environnement.

La conférence de Stockholm[20] ou le premier Sommet de la Terre en 1972 a donc été le premier colloque mondial qui a fait de l'environnement une problématique majeure au

---

[13] *Cf.* Suzanne Baaklini, « Rapport de Greenpeace : Le Liban surclasse l'Égypte avec le plus haut taux de décès prématurés,» *L'Orient Le Jour*, 24/6/2020.

[14] V. Annexe B.

[15] « Les rassemblements des ONGs écologiques ont qualifié la stratégie des gouvernements en matière des déchets comme une feuille de route vers l'abîme». *Cf.* « Déchets : les ONG se mobilisent contre la feuille de route vers l'abîme, » *L'Orient Le Jour,* 31/8/2019. Disponible sur le site : https://www.lorientlejour.com/article/1184761/dechets-les-ong-se-mobilisent-contre-la-feuille-de-route-vers-labime-.html.

[16] « Spéciale crise des déchets, » *L'Orient Le Jour,* 31/3/2016. Disponible sur le site *:* https://www.lorientlejour.com/minisite/594-special-crise-des-dechets.

[17] *Cf.* https://www.larousse.fr/encyclopedie/divers/environnement/48488.

[18] *Cf.* Christian Leveque, *Environnement et diversité du vivant* Coll. « Explora » (Paris: Pocket, 1994).

[19] La proposition de l'Ambassadeur Suisse, Monsieur Sverker Aström.

[20] Ce 1er sommet au sujet de l'environnement a eu lieu en Suède à Stockholm, du 5 au 16 juin 1972. Cette conférence des Nations Unies sur l'Environnement Humain a traité les questions écologiques qui étaient au premier rang des préoccupations internationales. Les participants ont adopté un plan d'action pour lutter contre la pollution [Sommet de la terre conférence de Stockholm]. Une délégation de Minamata était présente. Ce sommet a engendré le Programme des Nations Unies pour l'Environnement (PNUE) et a quelquefois été qualifié de « Sommet de la Terre ». Certains principes et commandements de grande importance adoptés lors du congrès demeureront la base de travail pour les personnes et les associations intéressées par les problèmes de la protection de l'environnement. En plus, il a été décidé que le 5 juin de chaque année soit le Jour International de l'Environnement et le 26 du même mois, est le jour du principe de la protection de la nature, de la protection de la diversification de la vie, des droits de l'homme, de l'encouragement au développement des politiques environnementales pour augmenter les occasions d'un développement durable. De plus, la « Déclaration de Stockholm » a placé les questions écologiques au rang des préoccupations internationales et a réalisé le début d'un dialogue entre les pays industrialisés et les pays en voie de développement, pour

niveau international et a installé les problèmes écologiques au rang des préoccupations et des inquiétudes internationales. Il a précisé que « l'homme a le devoir solennel de protéger et d'améliorer l'environnement pour les générations présentes et futures ». C'est ainsi que le « Programme des Nations Unies pour l'Environnement (PNUE) » a été créé. La majeure partie des législations nationales en matière d'environnement a été adoptée suite à cette conférence. Alors l'environnement a été reconnu en tant que « droit fondamental » par plusieurs gouvernements et organisations. Désormais, l'environnement est devenu une priorité dans de nombreux pays et régions du monde. Ainsi donc, « le droit de l'environnement a une tradition d'ouverture sur les autres disciplines »[21]. Mais, au sens juridique, l'environnement est « l'ensemble des composantes d'un milieu déterminé que la législation de la protection désigne *a contrario* par référence à la commodité du voisinage, à la santé, à la sécurité et à la salubrité publiques, à l'agriculture et à la nature, enfin à la conservation des sites et monuments »[22]. En outre, « la Conférence du Sommet Mondial pour le Développement Durable » a créé un cadre pérenne pour protéger l'environnement et bien gérer ses ressources naturelles. En conséquence, cette conférence a présenté un développement et une diffusion des « technologies dans le domaine de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables » au niveau de tous les secteurs dont la construction et les bâtiments sont les axes de cette étude.

13. Nous voulons par notre étude avancer que l'environnement peut être un sujet dont tous les Libanais peuvent se saisir. Ils peuvent le considérer comme un embryon pour grouper les communautés sous un contrat social visant la construction durable. À ce titre, il s'avère utile de limiter le champ de la réflexion de cette étude au secteur de la construction durable. « Il convient de préciser que la construction durable peut prendre plusieurs dénominations, parmi lesquelles on peut retenir la construction bioclimatique, la construction écologique ou verte. Mais il semble que la construction durable englobe toutes les conditions pouvant intégrer le développement durable dans la construction»[23]. La question qui se pose ici est la suivante: quel est l'élément catalyseur pouvant servir de base à une nouvelle forme de contrat social hissant le concept de construction durable au rang de projet commun au Liban?

14. **L'enjeu de la protection de l'environnement dans l'élaboration d'un nouveau contrat social au Liban. -** Avec l'augmentation de la population - que ce soit au Liban ou ailleurs dans le monde -, les problèmes de la pollution s'amplifient et les dangers s'aggravent. Ces problèmes acculent à une recherche de solutions radicales pour protéger l'humanité des diverses catastrophes. Il est à noter que les progrès scientifiques augmentent la complexité des problèmes juridiques et que l'exploitation humaine continue des ressources provoque leur altération, ce qui signifie que le développement de nouvelles connaissances et de technologies se fait souvent aux dépens des impératifs de protection de

---

concrétiser le lien qui existe entre la croissance économique d'un côté, et de l'autre, entre la pollution et ses dangers pour le bien-être des peuples dans le monde entier.
Depuis lors, les problèmes environnementaux ont commencé à occuper leur place, vu les dangers causés par la pollution. Les principes du Droit International concernant la protection de l'environnement ont été actualisés et une nouvelle branche du Droit International a vu le jour sur le titre « Le Droit International de l'Environnement ».C'est ainsi que plusieurs accords et pactes internationaux ont été conclus afin de sauvegarder les éléments nécessaires pour la continuité de la vie sur terre et pour protéger le développement durable, en se basant sur l'importance de l'application des législations environnementales.

[21] *Cf.* Agnès Michelot, « La dette écologique en questions : propos introductifs,» *VertigO - la revue électronique en sciences de l'environnement*, Hors-série 26 (Septembre 2016, mis en ligne le 1/10/2016) .Disponible sur le site : http://journals.openedition.org/vertigo/17751».

[22] *Cf.* Gérard Cornu et Henri Capitant, *Vocabulaire Juridique* (Paris: PUF, 2011).

[23] *Cf.* Khadija Bouroubat, « La Construction Durable : Étude Juridique Comparative / Maroc-France » (Thèse de Doctorat, Versailles St-Quentin-en-Yvelines, 2016), p .12. Disponible sur le site : http://docplayer.fr/76317960-La-construction-durable-etude-juridique-comparative-maroc-france.html

l'environnement de la santé. Ce progrès menace l'humanité d'anéantissement ou d'extermination[24].

C'est la raison pour laquelle, le sujet de la protection de l'environnement n'est plus de nos jours traité à titre individuel. En fait, son intérêt concerne les droits de la société et de sa protection, car les progrès techniques et les changements de la population et des sociétés ont transformé les conditions de vie et les besoins des peuples. Cette notion est d'ailleurs complètement essentielle pour de nombreux experts, dans la mesure où « les solidarités locales reposent essentiellement sur l'appartenance au groupe, et non sur des intérêts sociaux ou des valeurs communes »[25]. Le législateur, la jurisprudence et la doctrine qualifient en fait l'environnement comme un « patrimoine commun »[26]. « Ainsi les biens environnementaux forment notre avenir, en un sens symbolique ou/et juridique, individuellement et collectivement. Nous en disposons et exerçons sur eux une certaine maîtrise - un pouvoir. Dire qu'il est notre patrimoine commun, c'est vérifier le lien qui les unit aux personnes, donc à l'être»[27].

15. En réalité, les problèmes de l'environnement et de la construction sont réglés à l'aune de ce que présente ce petit pays, où personne n'est concerné par le bien commun. Aucune stratégie politique sérieuse pour la construction durable n'a été prise en considération, surtout par les personnes au pouvoir, pour soulever le pays de sa crise environnementale, politique et sociale, alors que s'impose la nécessité de concevoir un bâtiment durable ou bâtiment écologique ou bâtiment vert, c'est-à-dire un ouvrage qui se caractérise par sa durabilité et dont l'effet négatif sur l'environnement depuis sa conception jusqu'à la fin de sa vie, soit réduit.

16. Toute population doit donc savoir que le changement est toujours à portée de main dans la mesure où les individus sont et doivent se sentir responsables de la préservation de leur environnement. La collaboration est la pierre angulaire pour construire un bâtiment durable et préserver l'existence des sociétés dans leur habitat. Le monde est « à un moment de l'histoire où les populations doivent orienter leur actions dans le monde entier en songeant davantage à leurs répercussions sur l'environnement »[28] .

17. **La situation des pays en voie de développement**.- En réalité, les pays en voie de développement, dont le Liban, veulent atteindre le développement des pays industrialisés, souvent au détriment de toute autre considération. Dans ces pays, le développement du secteur de la construction dite « verte » (en termes d'émission ou de choix de matériaux de construction) n'est pas plus important que leur propre survie notamment sur le plan économique et dans un monde d'économie de marché mondialisé. Or, la conclusion apportée par les experts chargés de la préparation de la conférence de Stockholm est que la

[24] *Cf.* Noureddine Nadawi, *La Protection Pénale de l'Environnement* (Le Caire : Edit. Al Nahda, 1985), p. 15.
[25] *Cf.* Bérangère Cornet et Claire Moucharafieh, *« Au Liban, la citoyenneté est à inventer* : *l'expérience de l'association sociale et culturelle*.» *Construire La Paix* Tome 56 (Paris : dialogues et documents pour le progrès de l'homme (DPH), documents de travail de la fondation pour le progrès de L'homme (fph), Fondation Charles Leopard Mayère pour le progrès de l'Homme, 1993), p.95.
[26] *Cf.* Paule Halley et Julia Stousek, *L'environnement, Notre Patrimoine Commun et son État Gardien : Aspects Juridiques Nationaux, Transnationaux et Internationaux* (Cowansville : Yvon Blais, 2012), p.583 et suivantes.
[27] *Cf.* Meryam Deffairi et Maryse Deguergue, *La patrimonialisation en Droit de l'Environnement* Tome 61 (Paris : IRJS, 2015), p.792.
[28] *Cf.* Paragraphe 6 de la convention de Stockholm. *Cf.* Marie -Pierre Camproux Duffrene, « L'Accès au Juge Civil Français en cas d'Atteinte à l'Environnement : Une Diversité d'Actions pour Réponse à la Diversité des Préjudices, » in *Le Droit d'Accès à la Justice en Matière d'Environnement* no.26, Julien Bétaille (presse de l'université Toulouse 1 capitole, 2016), p. 26. DOI : https://doi.org/10.4000/books.putc.1027.

« pauvreté constitue la pire des pollutions»[29]. Cette réalité doit être obligatoirement accompagnée par la démarche de ces pays vers l'industrialisation et le développement. Préserver l'environnement et améliorer les conditions de vie doivent être les objectifs primordiaux que vise la démarche de la construction verte. La réussite de cet objectif ne peut se réaliser qu'avec une collaboration mondiale dans ce domaine ainsi qu'avec « l'élaboration d'un axe qui comprend en ses deux extrémités l'identité actuelle et l'identité souhaitable»[30].

18. Durant le « Sommet Mondial pour le Développement Durable à Johannesburg »[31], « les chefs d'État et de gouvernement ont de plus reconnu que le développement durable suppose une perspective à long terme et une participation large pour la formulation des politiques, et la prise et l'exécution des décisions à tous les niveaux »[32]. Les recommandations de cette conférence ont proposé d'axer les efforts sur « le développement énergétique dans le domaine de bâtiment et de la construction »[33]. Ils ont de ce fait intégré le progrès énergétiques dans tous les secteurs et les domaines de vie.

19. Étudier les contraintes environnementales dans un projet de construction se fait par la voie de développement de l'environnement à côté du développement social et économique. Les problèmes environnementaux sont absolument aggravés par le développement de l'urbanisme. Pour aboutir à une construction durable ou verte, il faut sans doute adopter de nouvelles stratégies et politiques de construction. La construction verte est extrêmement liée aux matériaux écologiques et aux techniques durables pour bien gérer les ressources naturelles.

20. **La question centrale de l'impact du secteur de la construction sur l'environnement au Liban.-** Le secteur de construction est le plus énergivore et produit en outre des effets néfastes sur le changement climatique. Le législateur français est toujours conscient de la gravité de la situation et il a beaucoup travaillé dans l'objectif de limiter ce changement dramatique sur la nature et l'humanité. Beaucoup de projets, de conférences et de groupes de travail, de certifications et de labels ont mis en action la démarche française adoptée en vue de réussir la construction verte.

Il conviendrait de se demander pourquoi le Liban n'est pas au courant des stratégies basiques en la matière ? Pour répondre à ce besoin, il faut un droit dans un pays de non - droit. La politique suivie au Liban ne peut qu'entrainer des conséquences néfastes à long terme et il est impératif pour ses citoyens de se confronter à cette réalité dramatique qui menace directement leur avenir et celui de leurs enfants. «Miné par le confessionnalisme et la corruption, le pays a besoin d'une gouvernance de la reconstruction. (…) C'est ce confessionnalisme institutionnalisé qui mine le quotidien de l'État libanais »[34]. La détérioration de l'environnement touche aussi bien les chrétiens que les musulmans, car la pollution n'épargne aucune confession. Le territoire libanais est en voie de détérioration. Est-ce que les libanais, peuple, gouvernement et politiciens sont capables de préserver l'architecture et le patrimoine de ce petit territoire de 10.452km^2 ? Tous les acteurs de

[29] *Cf.* « Déclaration Finale de la Conférence des Nations Unies sur l'Environnement », paragraphe 4.
[30] *Cf.* Thierry Libaert, *La Communication Verte* (Collection 360°, OIC éditions : 2007), p.157.
[31] Tenu en 2002.
[32] Le Sommet de Johannesburg recommande une série de mesures visant à réduire la pauvreté et à protéger l'environnement. Disponible sur le site : https://www.un.org/press/fr/2002/ENVDEVJ695.doc.htm
[33] Les recommandations de la conférence figurent dans le no.20. *Cf.* Khadija Bouroubat, « La Construction Durable: Étude Juridique Comparative / Maroc-France» (Thèse de Doctorat, Versailles St-Quentin-en-Yvelines, 2016), *op.cit.*
[34] Nathalie Goulet, « Pourquoi Le Liban est Passé de « Suisse du Moyen Orient » à un État Déliquescent, » *Le HuffPost,* 8/8/2020. Disponible sur le site : https://www.huffingtonpost.fr/entry/pourquoi-le-liban-est-passe-de-suisse-du-moyen-orient-a-un-etat-deliquescent_fr_5f2d6373c5b64d7a55f2ba9a

construction, y compris l'État qui doit jouer, dans cette entreprise le rôle d'initiateur et de catalyseur, doivent être au cœur de cette approche. Les actions personnelles sporadiques ont été prises sans une vision applicable à court, moyen et long terme. Ce laisser-aller est très dangereux et affecte la population en entier, parce que le développement d'un urbanisme respectueux de l'environnement, surtout dans les villes, est une priorité qui doit rassembler tous les citoyens.

21. Face à un environnement pollué à des niveaux jamais atteints, à une absence totale d'une politique sérieuse pour remédier à cette situation, à un pays au confessionnalisme sectaire, à un conflit chronique interrompu entre les différentes factions d'un pouvoir politique déconnecté de ces réalités, il ne reste plus qu'à espérer que ce projet de thèse incite à protéger ce qui reste de notre patrimoine, gravement endommagé après l'énorme explosion du 4 août 2020[35]. Cette explosion, qui a complètement détruit la capitale Beyrouth aujourd'hui endeuillée, nous a fait perdre notre héritage architectural. En outre, ce « patrimoine architectural de Beyrouth, ravagé par l'explosion, pourrait disparaître à jamais »[36]. C'est dans cette optique, et sans cynisme aucun, que la dramatique explosion qui a ravagé le 4 août 2020 le port de Beyrouth ainsi que plusieurs quartiers de la capitale, peut servir à poser les bases d'un vaste effort de transformation urbaine qui place l'écoconstruction au premier plan. Il est aujourd'hui évident que les initiatives personnelles ne peuvent régler seules le problème de l'impact de la construction, de la reconstruction et de l'aménagement du territoire au Liban. Le pays a en effet besoin d'importer des politiques internationales, mais aussi d'ajouter des politiques adaptées à son infrastructure et proche de sa culture et de son identité.

22. L'efficacité de ce type de réglementations ne peut se concevoir sans un État de Droit responsable de la bonne application de ces règles et capable de renforcer les autorités de contrôle et de prévoir le cas échéant des sanctions. Or, face à l'absence d'initiative des pouvoirs publics soit par désintéressement soit par absence de conscience ou encore pour des raisons liées à des conflits d'intérêts, le secteur de la construction devient le vecteur de nombreux crimes commis contre et par le citoyen au Liban à tel point que l'on peut parler de « terrorisme environnemental ». « D'ailleurs, il serait peu réaliste et peu efficace de concevoir un ordre juridique méditerranéen harmonisé en dehors de l'apport et des recommandations de l'union européenne, des conventions internationales »[37] et du système français.

Il est vrai que le mode de vie en France est différent du mode de vie au Liban et que cette différence, ajoutée à l'absence de politiques dans ce domaine et à l'instabilité qui caractérise aussi bien le pays que la géopolitique de la région dans laquelle il se situe, est

[35] La tragédie, dont les causes n'ont toujours pas été formellement identifiées a provoqué la mort de plus de 191 personnes et plus de 6.500 blessés et 300.000 personnes sans domicile. Au niveau matériel, la facture des dégâts qui n'avait toujours pas été estimée à fin août se chiffrera certainement à plusieurs milliards de dollars, en comptant le coût de réhabilitation du port. Le choc de la dernière explosion a été ressenti à plusieurs dizaines de kilomètres de la capitale, tandis que le souffle a provoqué des dégâts dans un rayon de 10km de l'explosion. Plus de 300.000 personnes se sont en outre retrouvés sans abri, tandis que 40.000 immeubles ont été endommagés, pour 2.000 complètement détruits, selon des chiffres récemment relayés par le Programme des Nations Unies pour le développement (PNUD). Les quartiers environnant la zone portuaire - Centre-ville, Geitaoui, Gemmayzé, Mar Mikhayel, Saifi ou encore Tabaris, ont logiquement été les plus touchés.

[36] En France, un comité indépendant va définir un cahier des charges pour la reconstruction du patrimoine de Beyrouth avec des experts libanais, français et internationaux. *Cf.* « Le Patrimoine Architectural de Beyrouth, Ravagé par L'explosion, Pourrait Disparaître à Jamais, » *Le Figaro*, 10/8/2020. Disponible sur le site : https://www.lefigaro.fr/culture/le-patrimoine-architectural-de-beyrouth-ravage-par-l-explosion-pourrait-disparaitre-a-jamais-20200810

[37] *Cf.* Afif Daher, « La Consolidation de l'État de Droit du Liban, Condition de la Convergence avec les Normes Européennes et Internationales, » *Revue juridique de l'Ouest* (2010-4), p. 474. Disponible sur le site: https://doi.org/10.3406/juro.2010.4286

telle qu'il est plus que légitime de se demander si atteindre des objectifs de développement durable en général, et d'urbanisme respectueux de l'environnement en particulier, est toujours possible. Cependant, même si la route est effectivement longue et difficile, le projet reste néanmoins réalisable, mais uniquement s'il parvient à rassembler autour de lui, citoyens, institutions gouvernementales et secteur privé.

23. En résumé, le seul remède aux contraintes environnementales dans le droit libanais de la construction « ne provient ni d'un système réglementaire miraculeux, ni d'un système de gestion interne fabuleux mais bien d'un développement conjoint, associant un système réglementaire à un système de gestion coordonnée »[38].

24. **Forger la solidarité pour encourager le respect de l'environnement dans le secteur de la construction au Liban.-** Il faut mentionner dès le début de ce travail que l'absence « d'une cour internationale de protection de l'environnement chargé de connaître des disputes environnementales, de punir des crimes écologiques et d'interpréter les normes internationales dans ce domaine »[39], est l'un des défauts et des désavantages qui nous fait face. Ni les gouvernements ni les entreprises ne seront devant leurs responsabilités en cas d'une absence de véritable institution spécialisée, capable d'orienter les politiques et de sanctionner les dérogations a l'environnement en créant des dommages écologiques graves. En outre, une « cour mondiale de l'environnement serait une juridiction obligatoire en cas de violation des traités – existants ou à venir – afférents à l'environnement global (réchauffement climatique, couche d'ozone, biodiversité, désertification, forêts, océans, ressources en eau et ressources fossiles, etc.). (…) et des sanctions financières et des peines de réparation des dommages environnementaux pourraient enfin être infligés aux États pollueurs »[40]. Vu que l'environnement n'est pas une notion qui est centrée sur l'individu, mais qui est collective par essence, amène à dire que « l'avenir appartenant aux centres d'intérêt! »[41] dans le domaine écologique.

25. L'intérêt collectif de l'humanité est de protéger son environnement. En plus, et « au regard de la notion d'intérêt collectif environnemental à laquelle renvoie le préjudice écologique, il apparaît clairement que l'action en responsabilité en cas d'atteinte à l'environnement pour préjudice écologique[42] n'est donc pas une action de groupe regroupant des intérêts individuels mais bien une action de défense d'un intérêt collectif environnemental »[43]. Le dommage écologique signifie tout simplement le dommage causé à la nature[44]. Par conséquent, la conciliation entre les intérêts généraux de la population par

---

[38] *Cf.* Grégory Schneider-Maunoury, *La Responsabilité Environnementale* : *De l'État à l'Entreprise, en France et aux Pays-Bas, en Allemagne* (Paris : Le Harmattan, (1999), p.7.

[39] Nations Unies, « La création D'une Cour Internationale de Justice sur l'Environnement Demandée à la Commission pour la Prévention du Crime et la Justice Pénale, » Communiqué de Presse (22/5/1996). Disponible sur le site : https://www.un.org/press/fr/1996/19960522.SOCSTU77.html

[40] Agir Pour L'environnement, « Créons L'Organisation Mondiale de l'Environnement,» Campagne (juillet 2003).Disponible sur le site : https://www.agirpourlenvironnement.org/pdf/REAGIR_OME.pdf

[41] *Cf.* Gérard Farjat. « Entre les personnes et les choses, les centres d'intérêt – Prolégomènes pour une recherche,» *Revue Trimestrielle de Droit Civil* (Paris : Dalloz, 2002), p. 221.

[42] Titulaires ou bénéficiaires d'un droit, le dommage écologique individuel peut entraîner 3 types de dommages, matériel et économique, moral et corporel. En France, le dommage collectif peut entraîner un préjudice écologique. À, partir de 2012, l'affaire Erika a consacré la notion du préjudice écologique ainsi que la réparation intégrale des préjudices résultant des atteintes à l'environnement, in *Environnement et développement durable*, juillet 2010, p. 13. *Cf.* aussi les deux arrêts de chambre criminelle de la cour de cassation du 22/3/2016 no.13-87650 et de la Cour de Cassation du 25/9/2012 no.10-82.938.
Cf. Marie-Pierre Camproux Duffrène, « L'Accès au Juge Civil Français en Cas d'Atteintes à l'Environnement : Une Diversité d'Actions pour Répondre à la Diversité des Préjudices », *op.cit.*, pp.203-224.

[43] *Cf.* Marie-Pierre Camproux Duffrène, « L'Accès au Juge Civil Français en Cas d'Atteintes à l'Environnement : Une Diversité d'Actions pour Répondre à la Diversité des Préjudices », *op.cit.*, p. 203.

[44] V.no.334, no.335, no.356, no.370, no.689.

l'application de la responsabilité environnementale et les intérêts économiques, des particuliers, des industriels et des assureurs est à appliquer, faute d'efforts suffisants pour concilier cet intérêt général avec les intérêts particuliers.

26. Un nouveau système judicaire équilibré va donc se baser sur la protection de toute dimension considérée essentielle pour l'être humain. Il faut se concentrer sur les préoccupations à long et non à court terme pour « vivre - ensemble ». Vilipender ou glorifier les contraintes environnementales dans le droit de la construction, semble promouvoir un important et exceptionnel rassemblement entre construction, urbanisme et environnement. « Il ne s'agit pas tout simplement d'une « coquetterie à la mode » », mais bien d'une réforme qui permette d'énoncer des principes indispensables au « vivre-ensemble ». Nous ne voulons pas les définir et nous limiter simplement à leur étude, mais nous voulons mettre en relief leurs conséquences pour systématiser leur application.

Le droit positif doit ainsi appuyer ces notions en imposant des réformes pour que la bataille soit proche d'être gagnée. L'État et les habitants sont associés dans le domaine de la construction durable. Les principes restent des principes s'ils ne viennent pas régler l'édifice règlementaire et institutionnel. L'orthodoxie juridique n'est pas admise dans le domaine de la construction durable. Si le législateur libanais se trouve maintenant loin d'énoncer des règles en matière de construction durable, occupé par des manifestes politiques et le problème de la corruption surtout dans le domaine de la gouvernance, il faut laisser l'espace au gouvernement des juges pour adopter ces principes.

27. Les raisons de réussir ce projet de thèse résident dans l'importation des principes adoptés dans la réglementation française pour les adapter à la situation libanaise. Cette technique d'adoption par réadaptation fait la promotion des effets stratégiques réformateurs d'un nouveau système de construction intitulé « écoconstruction » qui s'impose, au final, comme un nouveau vecteur de développement durable, de solidarité et de stabilité.

28. La difficulté majeure qui paralyse toute initiative allant dans ce sens reste le coût. Il est vrai que l'écoconstruction coûte plus cher que son pendant traditionnel, mais il faut aussi garder présent à l'esprit que les dégâts provoqués par l'environnement ont également un coût colossal, notamment sur le plan de la santé publique. En gardant en tête ce paradigme, il devient plus simple de concevoir que le coût d'un tel investissement, même plus élevé au départ, se révèle finalement plus viable économiquement après quelques années[45].

29. **Comment le Liban peut s'inspirer de la France.-** Notre besoin normatif au Liban s'appuie sur une étude effectuée par la France, applicable avec des ajustements, selon le rapport entre environnement de l'immeuble et l'immeuble, ainsi que sur la responsabilité environnementale. Notre besoin de construction verte peut être clairement défini après la comparaison avec la situation française de référence. Par conséquent, construction, urbanisme et environnement sont des notions complémentaires. Aujourd'hui, construire un ouvrage nécessite le respect de l'environnement. En France, un permis de construire est refusé dans le cas d'une atteinte à un paysage naturel[46]. De plus, « le droit de l'urbanisme a connu un changement de nature, lorsqu' aux finalités premières de cette discipline, s'est ajoutée l'objectif du développement durable, se déclinant en une multiplicité de fonctions assignées à la règle d'urbanisme. L'article L.121-1[47] du code de l'urbanisme français

[45] Entretien personnel qui nous a été accordé par Joseph Chatta, Directeur General du Bureau Veritas au Liban, 10/7/2020, « on peut récupérer le coût élevé payé pour l'investissement dans un bâtiment vert après 10 ans de la construction ».

[46] CAA Bordeaux, Chambre 1, 3/3/2016 - no. 14BX02096.

[47] « Article L.121-1-Modifié par loi no.2014-366 du 24/3/2014 - art. 132 et a abrogé par ordonnance no.2015-1174 du 23/9/2015 - art. 12 dispose : Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux

illustre bien cette cible nouvelle. À côté des objectifs traditionnels des documents d'urbanisme, on trouve (...) « l'amélioration de la performance énergétique »(...), la « réduction des émissions de gaz à effet de serre », la « maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables », la « préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes »(…), et « la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques »[48]. Ce sont là des principes qui gagneraient à être mieux fédérés au Liban.

30. Il est vrai que nos comportements en matière de protection de l'environnement ont évolué dans les dernières années. Il n'est pas possible de nier que des transformations radicales dans les attitudes des hommes sont claires surtout dans leurs relations avec la nature et l'environnement. Mais selon Charles Hubert Born, « la question est plutôt de savoir si cette évolution est suffisante pour modifier concrètement nos comportements, pour mobiliser massivement la société en faveur d'une durabilité forte, condition *sine qua non* d'un avenir sûr au regard des changements globaux qui s'annoncent (...). C'est du citoyen lui-même que doit venir l'impulsion, que doit naître la volonté de contribuer à la transition écologique et sociale vers un développement durable fort (…). Le droit lui-même doit organiser cette mobilisation, en définissant un cadre propice (...) en responsabilisant les citoyens et les entreprises ».[49]

31. Au Liban, le défi se présente dans la révision qui devrait s'orienter vers une révision des normes, de manière à ce que celles-ci soient dorénavant définies plutôt par des « résultats à atteindre» que par « les moyens permettant d'atteindre desdits résultats ». Suivant une autre expression singulière mais largement reprise, les normes de construction et de reconstruction devraient désormais être rédigées en termes « performantes ». La France a traduit pratiquement la réécriture du code de la construction et de l'habitation, par un paysage rénové qui attend les acteurs du secteur. Le code de la construction verte au

---

d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable:
1° L'équilibre entre :
a) le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
b) l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
c) la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
d) les besoins en matière de mobilité ;
2° bis la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
3° la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, des activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que des équipements publics et des équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de la répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, du développement des communications électroniques, de la diminution des obligations de déplacements motorisés et du développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
4° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ; la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute autre nature. »

[48] *Cf.* Yves Jegouzo, « Le droit de l'urbanisme au péril de l'environnement, » In *D'urbanisme et d'Environnement : Liber Amicorum Francis Haumont*, Charles- Hubert Born et François Jongen (Bruxelles : Bruylant, 2015), p. 288.

[49] *Cf.* Charles-Hubert Born, « Mobiliser la Société par L'éducation et la Sensibilisation, à l'environnement et au développement durable : une priorité à l'heure de l'anthropocène, » In *D'urbanisme et d'Environnement : Liber Amicorum Francis Haumont*, Charles- Hubert Born et François Jongen (Bruxelles : Bruylant, 2015), p.483 et suivantes.

Liban pouvant, on l'espère, être applicable, serait un jardin à venir dont on ne connaît pas bien encore ni la configuration, ni le contenu, le texte étant toujours manquant.

32. En fait, « le recours au droit peut profondément reconfigurer une cause, transformer les collectifs et les individus impliqués et, en retour, modifier le droit »[50]. Notre paysage se trouve en danger ; il est temps d'émerger et de se soucier de la question de la construction verte. On ne peut sauver notre patrimoine commun qui est quasiment détruit et menacé par la pollution et l'urbanisation chaotique, qu'avec une prise de conscience indispensable de l'importance de changer la technique de l'architecture ancienne non durable.

33. Au Liban, les entorses à ces principes sont multiples : les terrains classés comme sites archéologiques ou naturels sont saccagés par des constructions, que ce soit à Beyrouth[51] ou dans les autres régions[52]. L'urbanisation se fait de plus en plus au détriment de toute considération concernant les capacités des infrastructures présentes (électricité et assainissement, plus particulièrement). Pour reprendre les termes de Mohamad Fawaz, ancien directeur général de l'urbanisme et expert dans le droit de la construction libanais, le droit de la construction libanais actuellement en vigueur est un droit qui « détruit le peu qui reste de l'environnement libanais ».

Or, les parties impliquées dans le secteur de la construction doivent prendre en compte ces paramètres et jouer le rôle d'un protecteur de la nature. C'est pour gommer toutes ces erreurs que le Liban gagnerait à s'inspirer du modèle français et cela doit commencer par la réorganisation des institutions gouvernementales[53]. L'intérêt de créer les législations et réglementations en matière de construction durable consiste, dans cette optique, à fixer des objectifs précis qui permettent d'orienter les législations et les réglementations à adopter.

34. Il est à noter que ce projet de thèse comporte la construction de bâtiments neufs ainsi que les rénovations, sans une distinction entre maisons individuelles ou immeubles d'habitation. Cette étude va illustrer l'arsenal juridique en matière de construction, d'urbanisme et d'environnement. On peut parfois le figurer comme une inflation judiciaire et institutionnelle si incontrôlée que l'ampleur de ce *corpus* devient si difficile à cerner. Plusieurs textes sont applicables alors qu'ils sont dépassés et ne correspondent plus au degré de développement technique actuel. En plus, le chevauchement des compétences restreint la bonne démarche de toute stratégie. Les besoins et les modifications en ont ici été étudiés en comparant la situation libanaise à une situation de référence, celle de la France. La responsabilisation dans le domaine de l'environnement impose un partenariat public-privé qui peut mener à une auto régularisation de la part des citoyens. Les objectifs à atteindre sont des objectifs à court, moyen terme et long termes. Le premier par la mise à jour des réglementations créant un cadre favorable pour la construction durable ; le deuxième par la prise en compte des études spécialisés et ciblées comme modèle ; enfin, la troisième par un effort de planification permettant de planifier les projets à venir et de contrôler efficacement leur mise en œuvre.

L'absence d'une législation de la construction verte est un manque sérieux et grave de l'administration libanaise. En conséquence, la protection de l'environnement est devenue

[50] *Cf.* Emmanuelle Fillion et Didier Torny, « De la Réparation Individuelle à L'élaboration d'une Cause Collective. L'engagement des victimes du Distilibène,» *Revue Française de Science Politique Fondation Nationale des Sciences Politiques* Vol. 65 n°4 (Paris : 2015), p. 583 et suivantes. https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01214232/document

[51] Notamment dans le centre-ville.

[52] De Nahr el Kalb dans le Keserouan et Selaata aux ports du Liban-Nord, pour ne citer que ces exemples qui ont récemment animé l'actualité.

[53] LCEC.

un défi mondial et une reformation majeure au niveau de la gouvernance et de mentalité est à présent exigée.

35. **Les problématiques**.- Quels sont donc les questions à se poser afin de créer une loi-cadre qui permette de développer efficacement les constructions vertes au Liban et qui renforce, *in fine*, les prérogatives et le rôle du ministère de l'environnement ou de toute autre institution capable de s'acquitter de ce rôle? Comment l'état de l'environnement au Liban peut-il sortir de la stagnation juridique et organisationnelle et s'assurer les conditions nécessaires à son développement? Quelle est la disposition du règlement des législations environnementales et leur application au Liban? Pourquoi le droit de la construction libanais doit-il impérativement intégrer des contraintes environnementales? Existe-il une application sévère de ces législations? L'effort déployé par les administrations et les organisations responsables d'exécuter les politiques environnementales émises est-il suffisant? Dans quelle mesure le code de l'environnement est-il appliqué? Y-a-t-il des contraintes et difficultés environnementales auxquelles le Liban doit faire face et si oui, lesquelles? Comment responsabiliser les fautifs? Existe-t-il des experts pour contrôler les dommages causés et indemniser les personnes lésées? Quelles sont les résultats de la mauvaise gestion de l'environnement et de leurs répercussions sur « les êtres humains, la faune, la flore » et les ressource naturelles disponibles? Les lois déjà votées sont-elles suffisantes et nécessitent-elles seulement des décrets d'application et des instances permettant de les mettre en œuvre efficacement? En bref, comment faire pour que le Liban sorte de son cercle vicieux qui l'a mené à cumuler les fiascos depuis des décennies?

36. **L'annonce : S'orienter vers un code de l'écoconstruction libanais.-** Les éléments de réponses sont tout aussi nombreux que les questions. Tout d'abord, la notion du développement durable comme principe défini au niveau international doit être introduite au niveau de toute législation. Simultanément, une cohérence dans tout le processus d'intégration de la construction verte dans la législation libanaise doit être assurée. Ainsi, pour comprendre et analyser l'importance juridique du principe d'intégration, la présente étude doit cerner et expliquer les concepts clés suivants : « transversalité, articulation, cohérence, complémentarité, promotion, sauvegarde, équilibre, interdépendance, compatibilité, évaluation et alternatives »[54]. Par conséquent, le phénomène d'intégration « se présente comme un double processus. [Premièrement] un élément externe qui consiste dans la formation d'unité organique par réunion d'éléments jusqu'alors indépendants, et [deuxièmement] un élément interne ou homogénéisation, [qui] consiste dans l'accroissement et l'interdépendance des éléments constitutifs »[55]. Une redéfinition du rôle des acteurs partenaires au projet de construction pour empêcher le chevauchement des compétences et rendre efficace les moyens de contrôle est devenue ensuite obligatoire.

Enfin, la tenue de ce projet consiste à privilégier une approche critique et objective des enjeux, et de proposer les pistes les plus appropriées pour parvenir à une étude comparative franco-libanaise complète au niveau des contraintes environnementales dans le droit de la construction au Liban. En pratique, la construction verte est *stricto sensu* l'art de l'architecture durable qui vise à tracer obligatoirement une réforme institutionnelle et législative au Liban. Ce sont les carences des initiatives gouvernementales qui s'y expriment. Il faut faire converger la vision de l'architecture avec celle de l'environnement pour faire émerger la notion de la construction verte, seule garante d'une promotion du

[54] *Cf.* Alexandra Aragao, « Principe d'Intégration, » In *D'urbanisme et d'Environnement : Liber Amicorum Francis Haumont*, Charles- Hubert Born et Francois Jongen, (Bruxelles : Bruylant, 2015), p. 408.
[55] *Cf.* Edmond Orban, *La Dynamique de la Centralisation dans l'État Fédéral: un Processus Irréversible?* (Montréal: Québec/Amérique, 1984), p. 185.

développement durable. La nécessité de remédier à l'absence de réformes de la loi compatibles avec l'évolution actuelle des problèmes de pollution et la nécessité de l'adoption de nouvelles réformes dans ce domaine est devenue cruciale.

37. Ces différents défis conduisent à des questionnements constituant les problématiques de cette thèse. Cependant, les législations concernant l'environnement devront être changées vu le changement survenu dans les données des problèmes qui se sont posés au niveau du règlement juridique des nouveautés et de l'intérêt universel et mondial porté à l'environnement.

38. Enfin, cette étude souhaite attirer l'attention sur l'importance de « l'observation documentaire ». Elle consiste à recourir à la documentation bibliographique en vue de situer les étapes d'évaluation de droit de l'environnement et de droit de construction et d'analyser les textes juridiques qui les régissent et les organismes qui s'occupent à la fois des deux droits.

39. Cela dit, la double prospection de départ, sur le terrain et dans les législations, a montré la nécessité d'aborder dans une première partie : « L'inadaptation du droit libanais de la construction face au modèle français » et dans une deuxième partie : « La nécessité de l'émergence d'un droit libanais de la construction verte ». En conséquence, l'organisation du secteur de la construction en prenant en compte des contraintes environnementales, est une étape importante et nécessaire pour la préservation et la sécurité de l'environnement. La législation internationale n'a pas octroyé de textes législatifs intégraux pour la protection de l'environnement. En fait, la croissance démographique et l'urbanisation anarchique imposent la mise en œuvre d'un plan complet pour assurer une intégration environnementale. La nécessité de vivre dans un environnement sain est une idée ancienne, mais la perception et la connaissance de l'importance de préserver l'environnement dans notre époque actuelle a conduit à la ratification des accords internationaux et à la promulgation des lois et pour la prévention de toutes les formes de pollution et pour la création d'un cadre de vie stable et écologiquement rationnel. En outre, la mise en œuvre d'une politique nationale de protection de l'environnement ne peut se limiter à une organisation des différents secteurs en relation avec l'environnement, et exige une large politique horizontale et sectorielle. Partant par le fait que le non-droit au Liban a favorisé la violation flagrante et évidente de l'environnement par le secteur de la construction, c'est l'illégal qui domine, sachant qu'il est intensifié par d'importance carences législatives en la matière. Ainsi, le défi d'un projet respectueux de l'environnement ne peut être relevé qu'à travers un regard hybride tenant compte du site de l'immeuble et de son environnement direct.

La premier partie : « L'inadaptation du droit libanais de la construction face au modèle Français ».

La deuxième partie : « La nécessité de l'émergence d'un droit libanais de la construction verte ».

Première partie : L'inadaptation du droit libanais de la construction face au modèle Français

«L'État libanais est présent par son absence. C'est la politique de l'autruche. Si l'inefficacité législative perdure, c'est qu'elle est délibérée»[56].

39. **Constat.-** Le Liban étant un pays de petite superficie (10.452 Km²), son architecture est le résultat de diverses emprises : géographique, historique et sociale. Ce pays a toujours été marqué par l'instabilité dans tous les domaines. L'équilibre de sa démographie a changé au fil des années surtout avec la présence des réfugiés palestiniens et syriens sur son territoire, ce qui a entraîné une urbanisation anarchique. Cependant, l'insuffisance et le manque des règlementations ont incité à l'expansion urbaine au détriment de l'environnement naturel.

40. **Lien entre propriété et urbanisation.-** Nonobstant, la propriété du bien foncier au Liban remonte à l'époque de l'empire ottoman. Elle a évolué ultérieurement sous l'influence du mandat français (1920-1943) et de la république libanaise. En matière d'urbanisme et de construction, l'empire ottoman a mis en place un système servant à régler les actes de propriété (appelé *tanzimat)*, dont les règlementations ont eu un impact profond sur le secteur immobilier au Liban.

En 1930, les problèmes d'aménagement et d'urbanisme du territoire libanais ont commencé à intéresser les pouvoirs publics, puis la présence française au Liban a aidé à l'urbanisation du territoire[57]. En effet, c'est sous le mandat français qu'un nouveau système cadastral a été mis en place, applicable à ce jour et assurant une grande protection à la propriété foncière[58] privée. De ce fait, la propriété privée demeure toujours un droit constitutionnel[59] sacré au Liban[60]. Voilà pourquoi le défi pour l'État libanais est de constamment trouver un équilibre

---

[56] L'ancien député Ghassan Moukheiber, président de plusieurs commissions parlementaires. Pour de plus amples détails *Cf.* Vincent Geisser et Caecilia Pieri, « L'État libanais : le grand absent des politiques de l'habitat ?, » *Les Carnets de l'Ifpo. La recherche en train de se faire à l'Institut français du Proche-Orient,* 25/2/2014. Disponible sur le site *:* http://ifpo.hypotheses.org/5779

[57] Equipe Danger en 1932, Michel Ecochard entre 1943 et 1963, Gabriel Menassa en 1948, Ernest Egli en 1950, la mission (« Institut de Recherche et de Formation En vue du Développement (IRFED)» en 1961), le Livre Blanc (République Libanaise, Direction Générale de l'Urbanisme, *Livre blanc. Beyrouth 1985-2000*, 1973), le SDRMB (Le « Schéma Directeur de la Région Métropolitaine de Beyrouth » mission franco-libanaise de 1986).

[58] Depuis le mandat français, la loi sur la propriété n'a pas beaucoup changé, l'arrêté no. 3339/LR promulguée en novembre 1930 « le Code de la Propriété Foncière » étant toujours en vigueur.

[59] Article 15 de la constitution libanaise de 1943.

[60] «Cependant, contrairement au droit français où le droit de propriété permet d'user d'un bien « de la manière la plus absolue », le droit de propriété libano-syrien est limité au droit d'user (se servir, en cultivant ou en habitant par exemple), de jouir (tirer des fruits) et de disposer (reconstruire, céder à autrui son bien, le grever de droits réels) d'un immeuble, dans les lois, arrêtés et règlements ». Disponible sur le site : http://charbelnahas.org/textes/Colloque_sur_l'urbanisme_et_l'amenagement_au_Liban_2000/AtelierA/Groupe_A1.pdf. Pour de plus amples détails :
Cf. Bishara Tabbah, « Propriété privée et régime foncier (1947-1950) Tome (I), La propriété privée et ses démembrements Tome (II), Les sûretés réelles et l'économie du Registre foncier, 1949-1959, Sous le Signe

entre la règlementation d'un droit de propriété sacrée et l'organisation des plans d'urbanisme d'intérêt collectif.

41. **Principe contemporain d'aménagement du foncier**.- Au Liban, la règle principale est le droit de chaque propriétaire de construire dans son bien foncier (sa propriété), sauf disposition contraire et contre une indemnité versée par l'administration[61]. Cela peut mener à considérer que tout le territoire libanais peut être constructible[62]. Ainsi, chaque propriétaire est libre de construire selon les dispositions législatives et règlementaires en vigueur. « Aucune expropriation de terrain privé n'a eu lieu pour soutenir les efforts de conservation ou de protection de l'écosystème. La méconnaissance des lois et règlementations en vigueur, relatives à l'urbanisme ainsi que l'attrait exercé par le secteur de l'immobilier comme source de profit et d'enrichissement, ont favorisé l'intensification du rythme tentaculaire dans les zones naturelles, qui ne disposent pas de services suffisants, ou qui ne sont pas adaptées [aux exigences des] activités de construction »[63].

Ainsi, le secteur immobilier est le pilier du secteur économique et social libanais. Mais il affecte l'environnement dans toutes ses phases: d'abord, par l'extraction des matériaux bruts de construction des carrières et des concasseurs ; ensuite, par le choix des sites de construction ; enfin, par les travaux de construction (bruit, pollution de l'air, du sol, de l'eau, les déchets solides, etc.).
Au cours des deux dernières décennies, l'environnement au Liban s'est dégradé en raison de la mauvaise exploitation des ressources naturelles et des stratégies inappropriées, suivies par les gouvernements sur les plans politique, financier et économique. La plupart des professionnels du génie civil ne prêtent pas attention aux contraintes environnementales, et n'envisagent pas de solutions à cette crise imminente en adaptant des mesures convenables à l'évolution des conditions et des techniques de construction.

42. **État du droit de l'urbanisme.-** Sur le plan juridique, une série de décrets législatifs[64] a été promulguée, dans le but de répondre aux problèmes résultant des destructions dues à la

---

de l'Harmonie des Droits, Propriété Privée et Registre Foncier, » *Revue internationale de droit comparé* Vol. 2, no.3 (Juillet-septembre 1950), p. 599.

[61] Code de l'urbanisme, l'article 17 du décret no.69/1983 daté du 19/9/1983.

[62] « Il n'existe pas au Liban de distinction entre un terrain constructible et un terrain inconstructible. Tout est constructible, selon trois régimes : 1 - dans les grandes agglomérations, des plans d'urbanisme ont été décrétés et ils attribuent des droits à construire généralement très élevés ; 2 - dans les zones non couvertes par des plans d'urbanisme (90% du territoire du pays), les parcelles desservies par une simple route (même non asphaltée) sont automatiquement constructibles avec un coefficient de 0,5 ; 3 - dans ces mêmes zones, les parcelles non desservies par une route peuvent recevoir une construction de 120 m² de surface. » *Cf.* Fouad Awada, « Quel programme socio-économique pour le Liban ?,» *Relations du public et du privé dans la production et l'appropriation des espaces construits : objectifs et modalités de la privatisation et de l'intégration des externalités, risques d'excès et modes de régulation, op. cit.,* p.4. *Disponible sur le Site : http://www.charbelnahas.org/textes/Papiers_conference_LCPS/fouad_Awada.pdf*
Au Liban, Le coût de l'infrastructure est élevé et se trouve en fait perdu à cause de la dispersion des constructions sur tout le territoire libanais.

[63] United Nations Development Programme (UNDP), Ministère de l'Environnement au Liban, ECODIT, *État de l'Environnement et Ses tendances au Liban 2010* (Beyrouth : 2010), p. 247.

[64] Décret-loi no.69 du 25 /6/ 1977 : amendement de l'article 9 de la loi de remembrement.
Décret-loi no. 8 du 11/2/ 1977 : amendement de l'article 8 de la loi de l'urbanisme.
Décret-loi no.106 du 30/6/ 1977 : amendement de la loi de l'urbanisme.
Décret-loi no.107 du 30/6/1977 : amendement du plan du centre-ville de Beyrouth.
Décret-loi no. 126 du 30/6/ 1977 : participation du Liban à la Convention de sauvegarde de la Mer Méditerranée contre la pollution.
Décret-loi no.151 du 31/12/ 1977 : amendement de la loi de l'expropriation.
Décret-loi no.153 du 31/12/ 1977 : amendement de décret-loi no. 107, relatif à l'aménagement du centre-ville de Beyrouth.

guerre civile de 1975-1990. En 1983[65], des décrets lois avaient réformé les législations relatives à l'urbanisme. Depuis, ce *corpus* juridique est resté en vigueur à ce jour sans toilettage ni actualisation. Cette anomalie exige une démarche d'évaluation et d'évolution des règles existantes surtout qu'aucune modification n'a été faite afin d'insérer des normes environnementales dans l'aménagement urbain libanais et dans le secteur de la construction.

43. **Axe et enjeu de l'étude.-** En fait, l'adoption d'une stratégie sérieuse orientée vers la construction verte demeure indispensable pour sauver le paysage libanais défiguré. Cela doit se faire en prenant comme modèle le système français, qui a repéré les problèmes résultant de l'impact de la construction sur l'environnement et qui a démontré une réussite à ce sujet.

44. **Annonce du plan**.- Cette première partie comportera alors la règlementation lacunaire par l'identification de l'inadéquation de la règlementation libanaise sur la construction et l'environnement (titre I), et la construction verte comme étant un remède principal favorisant l'habitation respectueuse de l'environnement, et ce telle qu'elle est décrétée dans le droit français de la construction qui est une source d'inspiration pour le droit libanais (titre II).

Titre I : Le droit libanais de la construction et de l'environnement : un *corpus* juridique lacunaire

Titre II : Le droit français de la construction: Une source d'inspiration pour le Droit Libanais

[65] Décret-loi no. 69 du 9 septembre 1983- code de l'urbanisme et décret-loi no. 70 du 9/9/1983 relatif au remembrement des biens-fonds.

Titre I : Le droit libanais de la construction et de l'environnement : un *corpus* juridique lacunaire

« Beyrouth elle est mille fois morte, mille fois revécue »[66]

45. **Constat.-** Au Liban, les deux cadres, institutionnel et législatif, sont insuffisants et lacunaires. Cela a encouragé l'expansion urbaine au détriment de l'environnement dans le sens physique (espace verte, paysage naturel) et social (individus, espace des habitats). Il faudra donc envisager l'aménagement du territoire libanais et son urbanisation, avant de révéler les déficiences existantes. Avant d'aborder le droit positif libanais de la construction et de l'environnement, qui est un *corpus* juridique lacunaire, comme nous allons le démontrer ci-dessous, il est nécessaire de donner un aperçu historique de la législation libanaise.

46. **Aperçu historique de la législation.-** Le savoir-faire français en matière d'urbanisme a été transféré au Liban par un nouveau système cadastral des plans de Danger et Ecochard[67] pour les schémas d'aménagement. Les deux premiers projets d'aménagement du territoire libanais ont été établis en 1932 par l'équipe Danger[68] et, en 1943, par Michel Ecochard[69]. Malheureusement, les deux plans n'ont été ni retenus ni mis en vigueur. Danger a exposé le début de la démarche des plans d'aménagement de Beyrouth qui a été complété par Ecochard. Danger a décrit le paysage libanais comme étant « (…) des collines verdoyantes et fleuries presque toute l'année, une vallée assez large, et comme fond de tableau les pentes couvertes de neige du Liban. Tout cela prête à l'arrivée par mer un charme incomparable (...) »[70].

Plusieurs témoins de l'urbanisation « *à la libanaise* » ont décrit les projets des plans d'urbanisme sur le territoire Libanais. En 1948, Gabriel Menassa dit : « Tous les plans généraux ou partiels d'urbanisme établis pour le développement de la ville de Beyrouth durant les trente dernières années ont été sabotés l'un après l'autre »[71]. Le père Lebret, en étudiant les plans d'aménagement, a posé la question suivante : « Comment allons-nous faire un plan pour une population qui ne veut pas de plan »[72]. En 1956, l'architecte et l'urbaniste français Michel Ecochard dit : « J'ai l'impression d'avoir raté ma mission au Liban, quoique j'ai réussi à Damas et à Alep ». À son tour, Jacques Piétri[73] a décrit l'urbanisme au Liban, en disant que « c'est la politique du chien crevé au fil de l'eau »[74].

---

[66] Nadia Tueni, *Lebanon / Liban: Poems of Love and War / Poèmes d'Amour et de Guerre* (Beyrouth: Éditions Dar An-nahar; New York: Syracuse University Press, 2006), p.10.

[67] *S*ur ces deux plans ; *Cf.* Marlene Ghorayeb, « L'Urbanisation de la Ville de Beyrouth sous le Mandat Français, » in *Revue du Monde Musulman et de la Méditerranée*, *Figures de l'orientalisme en architecture*, Sylviane Leprun, Mercedes Volait et Catherine Bruant, (no.73-74 : 1994), p.327.Disponible sur le site : www.persee.fr/issue/remmm_0997-1327_1994_num_73_1.

[68] Les frères René et Raymond Danger, géomètres français, ont été les premiers ayant travaillé sur une politique d'aménagement urbain au Liban et en Syrie.

[69] Michel Ecochard, architecte, archéologue, géomètre et urbaniste français (1905-1985), a été chargé du plan d'aménagement à Damas et à Beyrouth durant le mandat français sur le Liban.

[70] René Danger, *Cours d'urbanisme* **(**Lille : Impr. S.I.L.I.C. ; Paris, Léon Eyrolles, éditeur, 1933), p. 347

[71] *Cf.* Gabriel Menassa, *Le Plan de Reconstruction de l'Économie Libanaise et de Réforme de l'État* (Éditions de la Société Libanaise d'Économie Politique : 1948).

[72] *Cf.* Louis Joseph Lebret et Stéphane Malsagne, *Chronique de la construction d'un État*, *journal au Liban et au Moyen-Orient (1959-1964)* (Paris : Geuthner, 2014).

[73] « Economiste, ancien responsable de mission IAURIF au Liban, 29/4/1999 ».

[74] Chef du projet « Schéma Directeur de la Région Métropolitaine de Beyrouth (SDRMB-1986) ».

Selon Éric Bachy « avec le XX^{e} siècle, les pratiques traditionnelles de l'espace (…) sont abandonnées au profit d'un urbanisme et d'une architecture empruntés à l'occident, inadaptés à la société comme au climat du Liban »[75].

Au Liban, le domaine d'aménagement du territoire a été un sujet d'une importance primordiale à l'époque du Général Fouad Chehab[76]. Plusieurs réformes ont eu lieu surtout au niveau de l'urbanisme. En fait, en étudiant la situation libanaise « on peut porter un jugement positif ou négatif sur le contenu des lois et des règlements mais on ne peut nier que le principal mode de production urbaine est d'origine règlementaire »[77].

Contrairement à la France[78], au Liban aucune définition légale de la règle d'urbanisme dans les lois et les décrets promulgués relatifs aux secteurs de l'urbanisme, de la construction et de l'environnement n'existe. Cela a créé des problèmes indissociables de la nature de la règle de l'urbanisme et de la construction.

Par conséquent, les urbanistes ont cru qu'en reproduisant les textes et les règles édictées ailleurs, ils auraient les mêmes résultats, sans se rendre compte que les modèles extérieurs ne sont pas souvent transposables au Liban. Quel est l'effet de ces modèles sur l'urbanisme et la construction ?

47. **L'effet de la transposition de règles étrangères sur l'urbanisme et la construction au Liban.-** La modernisation des lois et des règlements appartenant à l'urbanisme et à la construction au Liban s'avère nécessaire vue les modifications continues et rapides surtout aux niveaux des effets de ces règles sur l'environnement. « Le problème de la transposition peut être assimilé au problème de la substitution. Dans les deux cas, il s'agit d'un problème relatif à la signification des éléments qui constituent le concept préjudiciel ou condition d'application »[79] des normes environnementales dans le droit de la construction. M. le Professeur Sébastien Lamy, juriste-urbaniste, expert de l'urbanisme au Liban, considère que « le règlement a créé le désordre urbain, en s'inspirant de modèles extérieurs non transposables»[80]. Mme. Marlène Ghorayeb, architecte-urbaniste, a également noté à ce sujet que « à coups de lois et de décrets, on a cru possible d'établir des politiques directement inspirées de modèles extérieurs à l'histoire culturelle du contexte sur lequel elles devaient s'appliquer. Seule la prise en compte des pratiques citadines qui relèvent de la longue durée peut permettre de saisir les décalages entre les textes et la réalité»[81]. Cette étude va nous permettre de déceler les anomalies des deux cadres en vigueur, juridique et institutionnel, puisque ces lois, depuis leur adoption, n'ont pas réellement été modifiées pour qu'elles puissent s'adapter aux changements climatiques en faveur de la construction verte. La règlementation libanaise de la construction et de l'environnement est actuellement

---

[75] *Cf.* Éric BACHY, « La forme urbaine de la médina, perceptions et analyse, » In *Madina : Saida, Organisme Médina-Cité du Monde* no. 3 (Paris : 1997), p. 49.

[76] Le Général Fouad Chehab: Président de la République Libanaise (1958-1964). *Cf.* Stéphane Malsagne, *Fouad Chéhab 1902-1973: une Figure Oubliée de l'Histoire Libanaise*, (Paris : Éditions Karthala, 2011).

[77] *L'Urbanisme et la Règle au Liban*, Le rapport préliminaire, p.1. Disponible sur le site : www.studylibfr.com.

[78] En France l'ADEF qui est un acteur de l'action sociale française et le Groupement d'intérêt public de recherche dans les domaines de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat (GRIDAUH) peuvent définir la « règle d'urbanisme ».

[79] Académie De Droit International De La Ha, *Recueil Des Cours, Séries (126) 1969* (Leiden : Martinus Nijhoff Publishers :1970), p.500.

[80] *Cf.* Sébastien Lamy, *La Règle d'urbanisme* (Beyrouth : ALBA, Université de Balamand, MAJAL Observatory, 2015), p. 15.

[81] *Cf.* Marlène Ghorayeb, *Mécanismes Mis en Place sous le Mandat Français pour la Transformation du Mode de Production de l'Espace de la Ville de Beyrouth* (Institut Français d'Urbanisme, Université de Paris-VIII : 1988-1989).

considérée comme inadéquate. Malgré l'évolution de la règlementation pour protéger l'environnement, les dommages et les dégâts ne font qu'augmenter et se multiplier. Ceci est dû aux carences existantes dans le cadre législatif et institutionnel du droit de l'urbanisme, de la construction, et des institutions environnementales. En plus, un chevauchement des compétences règne dans l'organisation administrative actuelle, au moment où les plans d'urbanisme et des permis de construction existants ne prennent pas en considération l'environnement dans le cycle de vie des projets. Les échecs répétés des urbanistes dans le secteur environnemental, nonobstant le renforcement des mécanismes de l'aménagement, mettent en évidence la mauvaise adhésion du système législatif aux exigences des intérêts économiques, sociaux et politiques en vigueur. Des projets de lois s'inspirant de lois étrangères, sont dressés puis abandonnés, ce qui entraîne une absence de politique patrimoniale globale au Liban. Les mesures et les décisions sont prises suivant les personnes au pouvoir sans aucun plan/stratégie d'aménagement. La récession de l'organisation des permis de construire a causé un mouvement généralisé de constructions chaotiques sans aucun respect de la bonne exploitation des terrains, ni même de la protection des ressources naturelles. La beauté naturelle du Liban se heurte désormais au désordre urbain et au chantier chaotique.

48. **Annonce du plan.**- En rapprochant la situation libanaise de celle française, nous constatons que le Liban souffre d'une désorganisation du secteur de la construction, et d'une faiblesse de mise en application des normes environnementales, dans les plans de l'aménagement du territoire. Au Liban, le cadre législatif et institutionnel est confronté à une carence dans les textes juridiques se rapportant au secteur de la construction et de l'urbanisme (chapitre 1) et au secteur de l'environnement[82] (chapitre 2), malgré la promulgation de différents décrets lois et les modifications effectuées. Pour l'analyse prévue, nous étudierons ci-après les facteurs de ces déficiences, issus parfois des opérations en infraction aux règlements ou à certaines lois inappropriées et inadéquates au contexte.

Chapitre 1 : Les facteurs de déficience du droit de la construction libanais.

Chapitre 2 : Les facteurs de déficience du droit de l'environnement libanais.

[82] Durant les années 1930, certaines règles d'urbanisme ont été définies par le décret de 1954 (Titre 3 du décret no. 4 en date du 30/11/1954), et par la loi du 24/9/1962 qui a affirmé les principes d'action en matière d'urbanisme jusqu'en 1977. Puis en 1983 par le décret-loi no.69 du 9/9/1983 - code de l'urbanisme et décret-loi no.70 du 9/9/1983 relatif au remembrement des biens-fonds.

Chapitre 1 : Les facteurs de déficience du droit de la construction libanais

> «Que l'on soit profane ou expert, la première impression qui se dégage à la vue des paysages urbains libanais est celle du désordre et de la fragmentation. Tout se passe comme si le domaine de la construction semblait laissé, sans contrôle ni régulation, à la spéculation immobilière privée. Ainsi prévaut la vision d'une jungle urbaine »[83].

49. **Généralités.-** Au Liban, les législations et les règlementations appartenant à l'urbanisme et à la construction remontent à l'empire ottoman et au mandat français sur le Levant. En fait, le droit de construire est fortement lié au droit de propriété, comme nous l'avons déjà expliqué au début de la présente étude[84].
Avant d'exposer le droit de la construction et de l'urbanisme au Liban, il faut mentionner que, contrairement à la situation française, l'encadrement de l'acte de construire au Liban se traduit suivant deux législations (urbanisme et construction). Or, en France, les règles relatives à la construction d'un bâtiment ou au permis de construire se trouvent notamment dans le « Plan Local d'Urbanisme (PLU) ». Pourquoi cette dualité ? Historiquement, au Liban, les deux lois, celle «de l'urbanisme » et celle « de la construction », n'étaient pas séparées, les deux codes formant un TOUT. La difficulté d'identification des règles relatives aux deux droits, remonte au premier texte juridique en la matière, qui comporte en même temps des règles du droit de l'urbanisme et des règles du droit de la construction. Ces deux lois étaient incluses dans un seul texte légal promulgué en 1940, qui est le décret-loi no.61/LE daté le 30/8/1940.

50. **Présentation et enjeu du chapitre.-** Dans le présent chapitre, nous aborderons les dispositions du droit de l'urbanisme et celles du droit de la construction, régies par le code de la construction ainsi que par le code civil. Or, au Liban le droit de l'urbanisme est une branche du droit public; ainsi donc et à ce titre, « sa procédure contentieuse relève du droit administratif ». Vu que l'urbanisme est fortement lié au droit de la construction au Liban, et afin de clarifier la compétence de chaque domaine, nous avons eu recours à l'explication des fondements de l'urbanisme qui sont en rapport direct avec notre étude axée sur la construction.
Une analyse de la règlementation actuelle du secteur de la construction s'avère donc nécessaire afin de proposer des recommandations en droit libanais de la construction, et ce pour une remise à jour des législations existantes. Les textes juridiques actuels appartenant à la construction forment un arsenal juridique diversifié, mais qui manque toutefois de clarté, car leur rédaction n'a été faite que dans le but d'encourager et de protéger la propriété privée. Le droit de bâtir dans les dispositions de la loi d'urbanisme existe dans le

[83]Vincent Geisser et Caecilia Pieri, « L'État libanais : le grand absent des politiques de l'habitat ?,» *Les Carnets de l'Ifpo La recherche en train de se faire à l'Institut français du Proche-Orient, op.cit.*
[84] V. no.40

« Coefficient d'Exploitation du Sol (CES) [85]», le « Coefficient d'Exploitation Totale (CET) »[86] et dans le calcul de la hauteur du bâti. Du point de vue de la lexicologie, une confusion existe dans la règle de l'urbanisme et parfois dans son interprétation ou son explication. Par exemple, on utilise le terme « Coefficient d'Exploitation » pour désigner l'ancien « Coefficient d'Occupation des Sols » français. En arabe, le terme « Exploitation » veut dire « Investissement ». Dans ces termes, il existe un sous-entendu « d'acquis et/ou investissement individuel » ; ceci induit un enjeu financier plus marqué que dans d'autres pays. Cet exemple montre bien qu'il existe une imprécision et une ambiguïté dans l'interprétation des lois et des règlements de construction qui règne à ce sujet. Voilà pourquoi nous étudierons dans une première section l'inadéquation du cadre législatif, institutionnel et technique se rapportant à l'urbanisme et à la construction face aux contraintes environnementales (section 1), et dans une deuxième section nous traiterons de l'impact de cette inadéquation (section 2).

Section 1 : L'inadéquation du droit de la construction libanais face aux normes environnementales

Section 2 : L'impact de cette inadéquation

Section 1 : L'inadéquation du droit de la construction libanais face aux normes environnementales

51. L'inadéquation du cadre institutionnel et législatif du droit libanais de la construction face aux normes environnementales, se manifeste, premièrement dans un cadre législatif et institutionnel lacunaire (§1.), et deuxièmement, par des déficiences techniques qui se traduisent par un fonctionnement administratif imparfait (§2.).

§ 1. Un cadre législatif et institutionnel lacunaire

52. Plusieurs experts étrangers et libanais ont témoigné de l'anomalie du cadre législatif (A) et institutionnel (B) libanais.

A. Les déficiences législatives

53. La législation au Liban est vague et ambiguë (1), et la planification urbaine est inadéquate (2).

[85] « Le CES est un pourcentage qui indique l'emprise au sol maximale de la construction par rapport à la superficie du terrain », il s'agit de l'équivalent de l'ancien coefficient d'occupation des sols du droit de l'urbanisme français.

[86] « Le CET est un chiffre qui, multiplié à la superficie du terrain donne la surface de construction maximale constructible ». La surface à bâtir à Beyrouth est affectée par un coefficient d'exploitation de 1 à 6. « Une personne qui possède un terrain de 1000 m² dans une zone à coefficient 3, par exemple, peut construire 3000m² ».
Cf. Éric Verdeil, « Urbanisme et Urbanistes au Liban. Milieux et Cultures Professionnels, » *Cultures et Milieux Urbanistiques dans le Sud de la Méditerranée*, Rapport de Recherche, Programme de Recherche Urbaine sur le Développement (PRUD) (Ministère des affaires étrangères : ISTED, 2004). Disponible sur le site : www.hal.archiveouvert.fr.

1. Une ambiguïté juridique

54. **Apparition des normes**.- Le premier texte législatif qui a édicté des règles pour l'aménagement du territoire libanais et le permis de construire était la loi de construction de 1940[87]. Cette loi traitait, dans l'un de ses chapitres seulement, des règles d'urbanisme relatives à « la hauteur des bâtis et au gabarit », fixée à 26 mètres pour tout le territoire libanais. Il a fallu attendre (22) ans pour que le législateur libanais adopte la première loi d'urbanisme autonome, apparue le 24/9/1962, en abrogeant les lois appartenant à l'urbanisme de la loi de construction précitée de 1940, mais les anciennes règles sur le gabarit et la hauteur se rapportant au permis de construire ont été gardées.

55. **Révision des normes.-** En 1970, la révision du décret-loi de construction a eu lieu, en conservant la loi de l'urbanisme de 1962. La loi de 1970[88] a supprimé l'unique règle de la hauteur de bâtis de la loi de construction et a transféré aux règles d'urbanisme et aux plans d'aménagement, la règlementation et la gestion de la hauteur de bâtis. Cette modification[89] a eu des effets néfastes sur le paysage global libanais. Ce changement a nécessité une réforme indispensable des deux législations, vu les difficultés qui existaient déjà dans la distinction entre les règles de construction et celles de l'urbanisme qui sont supposées être, chacune, dans un code différent.

En 1983[90], les dernières réformes ont été réalisées pour parvenir aux dispositions des règles d'urbanisme et de la construction actuellement en vigueur. **Le décret-loi no.69/1983** paru le 9/9/1983 relatif à l'urbanisme est toujours en application jusqu'à aujourd'hui ; il en est de même pour la loi de la construction no.148 parue le 16/9/1983. Cette dernière loi a été abrogée et remplacée par la **loi no.646/2004**[91] intitulée le « **code du bâtiment libanais,** suivie respectivement par le décret d'application no.15874/2005, et amendée par le décret d'application no.617/2007[92] ».

Malgré les réformes réalisées, la législation actuelle de la construction reste confuse et vague. Certaines lois sont très anciennes, puisque datent de 50 ans; d'autres sont récentes ; d'où les difficultés d'étude. Aussi, les textes juridiques sont-ils mal rédigés car ils manquent de clarté et de précision. Parfois, deux textes se contredisent, surtout quand les nouveaux sont adoptés et que les anciens ont besoin d'être adaptés. En plus, les mêmes fonctions sont parfois traitées par les deux lois - d'urbanisme et de la construction - tel que le permis de construire qui existe à la fois dans la loi de l'urbanisme[93] et dans celle de la construction.

56. **L'exemple du permis de construire.-** Le permis de construire se trouve dans l'unique article 25 de la loi de l'urbanisme. Cet article définit les grands principes du permis de construire, qui exigent à la fois le respect des règles de la construction et des plans d'urbanisme. Le but de l'article précité est de compléter les règles posées par le code de la

[87] Décret-loi no. 61 du 30/8/1940.

[88] Décret-loi no.59 du 13/9/1971.

[89] Cette modification a comporté aussi l'insertion dans le code de la construction des règles relatives aux « stationnements des véhicules ».

[90] Nouveau cabinet ministériel avec l'élection d'un nouveau président de la république Amine Gemayel.

[91] La nouvelle loi de construction au Liban le « décret-loi no.15874 du 5/12/2005 publié dans la Gazette de la République Libanaise le 12/12/2005 amendée par le décret-loi no. 617/2007 du 8/8/2007 ».

[92] Pour étudier la loi de la construction et ses anomalies, trois textes principaux peuvent être pris en considération: « le décret - loi no.61/LE du 30/8/1940 et ses modifications par la loi du 20/1/1954 ; la loi no.59/71 du 13/9/1971 ; Le décret-loi no.148 du 16/9/1983 et puis la loi no.646 en date du 11/12/2004 portant code de la construction qui est actuellement en vigueur et son décret-loi no.15874 du 5/12/2005 et no.617 du 8/8/2007 ».

[93] Dans un seul titre qui comporte un article seulement.

construction. En cas de contradiction entre les lois d'urbanisme et celles de la construction, ce sont les règles fixées par le plan et le règlement local (c'est-à-dire les règles et les lois d'urbanisme) qui l'emportent, si elles sont plus restrictives. Dans ce cas, la loi de l'urbanisme nous renvoie à la loi de construction en matière du permis, qui se présente comme l'unique référence. L'article 25 de la loi de l'urbanisme dispose que :

La construction des immeubles est soumise dans tous ses détails aux dispositions du droit de la construction. Le permis de construire n'est accordé que si les travaux envisagés sont conformes aux règles déterminées par le droit de la construction, ainsi qu'au plan d'urbanisme de la région où est située la parcelle et aux dispositions figurant dans des règlementations particulières (servitude aéronautiques, établissements classés, protection de l'environnement et des sites naturels,) ou dans le journal cadastral. Les plans et règlements d'urbanisme des villes et villages peuvent déterminer des règles de constructions différentes de celles mentionnées dans la loi de la construction. Dans ce cas, le permis de construire n'est accordé que si les travaux envisagés sont conformes aux règles de construction déterminées par le plan d'urbanisme et le règlement de construction des villes et des villages. Ces règles doivent assurer un respect des mesures de sûreté, de la santé, de l'esthétique et de l'environnement, et qu'elles soient au moins équivalentes à celles déterminées par les dispositions de la loi de la construction.

Cet article édicte les principales règlementations et oblige le respect et le recours au code de la construction pour tout ce qui relève du permis[94] de construire. Cela veut dire que le code de la construction comporte des règles impérativement applicables et qu'il complète ainsi le code de l'urbanisme[95]en matière de permis.

57. **Construction et environnement.-** Actuellement, la loi de la construction[96] ou le « code du bâtiment » libanais fournit simplement des lignes directrices[97] ou des incitations en vue d'atteindre un minimum de construction durable. Le code précité précise[98] les normes de construction et de démolition des bâtiments en matière de permis, ainsi que le respect du code de l'environnement no.444/2002[99], particulièrement dans le domaine de la protection de l'eau, de l'air, de la terre et de l'être vivant. Le code de la construction et ses décrets comportent certaines lignes directrices facultatives, pour le placement des fenêtres dans le but d'améliorer l'éclairage naturel et préserver l'énergie. En fait, n'entrent pas dans le CES et le COT, les travaux d'isolation permettant une déduction des zones de paroi de l'exploitation de la zone autorisée, uniquement si une bonne isolation est utilisée comme double vitrage[100]. C'est tout ce qui a été traité en matière d'environnement et de construction dans le code libanais de la construction. Ainsi donc, adapter des normes environnementales dans un projet de construction requiert obligatoirement un contrôle technique continu. Mais le contrôle technique au Liban ne comporte la mission de contrôle environnemental qu'à titre facultatif.

58. **Construction et contrôle technique.-** Les bureaux de contrôle technique sont chargés, conformément au décret no. 7964 du 7/4/2012, par des missions obligatoires et des missions facultatives. Les missions obligatoires qui nous intéressent dans cette étude

---

[94] « Les saillies (article 10 de la loi et article 8 du décret-loi), les vues (article 11 de la loi et article 9 du décret-loi), les reculs par rapport aux voies et emprises du domaine public (article 12 de la loi), l'aspect des bâtiment (article 18 de la loi), le stationnement (article 19 de la loi et article 15 du décret), la hauteur libre sous plafond (article 20 de la loi et article 17 du décret-loi) ».

[95] En fait, les dispositions des règles du recul en matière d'urbanisme posent des dispositions moins sévères que celle du code de la construction.

[96] Les règles de la construction et de l'habitation en droit français.

[97] L'article 2-3 (B) du décret du 2005 dispose le respect du code de l'environnement no. 444-2002 en matière de réhabilitation des terres.

[98] Article 13-2 (paragraphe 2) de la loi et dans son article 10 du décret-loi no.15874/2005.

[99] Sans précisions des moyens ni détails.

[100] Décret-loi no.15874/2005 de la loi de construction.

comportent le contrôle de « *la solidité du bâtiment, la sécurité des personnes et le fonctionnement des ouvrages pour les bureaux et bâtiments industriels de 2000 m², les immeubles d'habitation dont la hauteur est supérieure à 28 mètres (9 étages) et les bâtiments avec sous-sols de plus de 3 niveaux de sous-sol* », seulement[101]. « Le Liban devrait, théoriquement, se mettre à niveau avec les normes internationales de sécurité publique des bâtiments avec la mise en œuvre du décret no.7964. Depuis 2005, un décret no.14293 a instauré l'application obligatoire des normes de sécurité publique sur tous les nouveaux projets de construction et de rénovation au Liban. Mais, en l'absence d'un mécanisme de mise en œuvre, les dispositions règlementaires sont restées lettres mortes »[102].
Le contrôle technique ne s'applique que sur les grands projets de construction des bâtiments. En fait, « les bâtiments résidentiels de moins de 28 mètres de hauteur (soit un immeuble composé de 6 étages) demeure sans contrôle ». Cependant, après cette longue attente (de 2005 à 2012), le décret qui est en relation directe avec la possibilité d'imposer des contraintes environnementales dans les chantiers de construction, se trouve toujours incomplet[103], mais on ne peut nier son importance sur le plan législatif libanais[104].

59. **Construction et urbanisme, articulation législative.-** La dualité persiste entre les deux lois dans la difficulté de distinction entre les dispositions de la loi de construction et celle de l'urbanisme. « Par ailleurs, il faut être clair sur ce que peut être une règle d'urbanisme définie en application de la législation d'urbanisme, et bien établir la distinction avec une règle de construction prévue par la législation de la construction. Cette situation est différente de celle qui se trouve en France où toutes les règles relatives à la construction d'un bâtiment, opposables au demandeur d'un permis de construire, sont prévues dans le plan local d'urbanisme. Cette dualité des deux législations encadrant l'acte de construire puise ses origines dans l'historique de la législation urbaine au Liban »[105].

Au Liban, les législations de l'urbanisme et de la construction traitent dans plusieurs domaines, les mêmes sujets. La loi de l'urbanisme explique, dans ses articles 4 à 17, le cadre juridique dans lequel doivent être élaborés les plans et règlements d'urbanisme, ces derniers peuvent être des plans directeurs[106] ou des plans détaillés[107]. Pourtant, ce n'est pas la loi de l'urbanisme qui donne des précisions en cas d'absence de plans et règlements d'urbanisme, mais c'est la loi de la construction[108].
En outre, la loi de la construction contient des règles d'urbanisme dans un chapitre intitulé « les spécifications et les techniques de la construction»[109]. Les dispositions de ce chapitre régissent les règles en matière de « gabarits, saillies, vue, reculs, calcul de la surface, hauteur du bâtis, nombre des étages, règles relatives à l'aspect et à la solidité des

[101] Le décret porte sur les missions obligatoires suivantes:
« La solidité d'éléments indissociables et composants de la construction - Mission L ».
« La sécurité incendie - Mission S ».
« La résistance sismique de la structure - Mission PS ». En outre, les missions environnementales sont facultatives. Selon Mr. Roland Marie, Directeur Général du Bureau de Contrôle Technique SOCOTEC au Liban ; « aujourd'hui, même avec l'entrée en vigueur de la dernière phase d'application du décret no. 7964, une large tranche du parc immobilier demeure sans aucun contrôle technique ».
[102] *Cf.* Liliane Mokbel, «Respect Total du Contrôle Technique à Beyrouth,» *Magazine, Actualité Économique Politique et Lifestyle* no.3071, 4/11/2016. Disponible sur le site : https://magazine.com.lb/2016/11/04/respect-total-du-controle-technique-a-beyrouth/.
[103] Il ne prend pas en considération les normes environnementales.
[104] V. no.439
[105] *Cf. L'Urbanisme et La Règle au Liban*, Le rapport Préliminaire, *op.cit.*, p. 4.
[106] V.no.63
[107] V.no.67
[108] Articles 13 et 17.
[109] Ce chapitre comporte aussi des « règles en matière de calcul de la surface de construction, de la hauteur, du nombre des étages, l'aspect et la solidité de la construction, le stationnement ».

constructions, règles de stationnement, et règles de hauteur libre sans plafond »[110]. Ce qui est clair dans la lecture de ce chapitre est que ses dispositions devraient plutôt trouver leur place naturelle dans les lois de l'urbanisme surtout les règles de « gabarits, saillies, vue, reculs, calcul de la surface, hauteur du bâtis, nombre des étages ». Nous en voulons pour preuve qu'en France, les règles d'urbanisme décrétées au Liban dans la loi de la construction figurent dans le code de l'urbanisme[111]. De plus, les règles de droit de la construction, applicables sur tout le territoire libanais, peuvent entrer en conflit avec des règles d'urbanisme plus sévères édictées par la loi de l'urbanisme, même si cette situation est rare en pratique[112]. Le « recueil des textes relatifs au droit de l'urbanisme et de la construction au Liban » a clairement expliqué cette situation en disant que « les règles d'urbanisme prévues dans la loi de la construction sont directement opposables aux citoyens. Une distinction doit être effectuée entre les règles supplétives et les règles impératives. Les règles de gabarit, de recul, d'aspect des bâtiments, de stationnement, de calcul de surface sont impératives. C'est-à-dire qu'un règlement local ne peut venir y déroger, mais peut seulement les rendre plus contraignantes. Les règles nationales relatives aux coefficients d'exploitation, aux superficies minimales ou au nombre d'étages sont supplétives. Ces dernières s'appliquent en l'absence d'un plan et d'un règlement local »[113] dans les régions dites non aménagées/règlementées.

60. **Application de la législation d'urbanisme.-** Néanmoins, le mouvement de reconstruction et de construction a eu lieu après la guerre civile qui a dévasté le pays entre 1975 et 1990, entraînant plusieurs travaux de construction et de démolition qui ont engendré un certain dépeuplement. Les quartiers ont été reconstruits dans « un centre régional (Beyrouth) où se sont regroupés les commerces, les capitaux, la culture et le tourisme »[114].
Pour la loi de l'urbanisme libanais, « l'exécution des plans et règlements d'urbanisme signifie les divers modes d'urbanisme opérationnel »[115]. Mais, les modèles libanais qui ont déclenché l'opération de l'urbanisme ont été faits par des sociétés foncières, nécessairement partiales car intéressées au projet, et non pas par des lois strictement objectives, imposant des plans et des règlements de l'urbanisme. Par exemple, les sociétés privées SOLIDERE[116], LINORD[117] et SIDON[118] ont exigé la révision du plan d'urbanisme

[110] Articles 9 à 20 de la loi et 7 à 17 du décret-loi sur la construction.
[111] « Les spécifications techniques de la construction (gabarits, saillies, vues, reculs) se trouvent dans une seule place qui est le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ».
[112] Un seul exemple : les règles de stationnement.
[113] *Cf.* Sébastien Lamy et Samy Ibrahim**,** *Recueil des Textes Relatifs au Droit de l'Urbanisme et de la Construction au Liban* (Beyrouth : ALBA, Université de Balamand, MAJAL Observatory, 2014), p. 69.
[114]*Cf.* Heiko Schmid, «Privatized Urbanity or a Politicized Society? Reconstruction in Beirut after the Civil War», European Planning Studies Vol. 14, no.3. (2006), p. 365 et suivantes. Disponible sur le site: https://doi.org/10.1080/09654310500420859. et
Cf. Tarek Ragab, «The Crisis of Cultural Identity in Rehabilitating Historic Beirut-Downtown», Cities Vol. 28, no.1. (2010), p. 107 et suivantes. Disponible sur le site: https://doi.org/10.1016/j.citie .2010.04.001.
[115] *L'urbanisme et la règle au Liban*, Le Rapport Préliminaire, *op.cit.*, p.6.
[116]Société Libanaise pour le Développement et la Reconstruction, pour la « reconstruction du centre-ville de Beyrouth, décret no.2537 du 22/7/1992 ». « Ce projet a fait que les immeubles démolis pour l'exécution du projet « SOLIDERE » ont été plus nombreux que ceux détruits par la guerre, tandis que les quartiers de la périphérie de la capitale ont été ignorés par la société foncière précitée. Cette société était presque l'unique propriétaire foncier, et de nouvelles règles ont été émises selon les besoins de l'opération que la société précitée préconisait réaliser. C'est la première fois que contrairement au principe la règle n'a pas fait le projet ».
[117] « Société libanaise pour le développement du littoral nord de la ville de Beyrouth ». Projet de reconstruction et de « l'aménagement du littoral nord de la Région Métropolitaine de Beyrouth », « décret no.7480 du 6 /11/1995 abrogé et remplacé par le décret no.8937 du 9/ 8/1996 ».
[118] Société foncière responsable du projet de reconstruction et de « l'aménagement du littoral de la ville de Saïda au Sud du Liban », « décret no.7593 du 4/12/1995 abrogé et remplacé par le décret no.8938 du 9/8/1996 ».

applicable pour leur réalisation. Dans ces cas, ce n'est plus la règle qui fait le projet, mais c'est le projet qui fait la règle. Or, ces sociétés foncières ont élaboré des plans d'urbanisme. Ici se voit clairement « l'enchevêtrement des deux législations car à chaque ajustement d'une partie d'un projet, un décret de plan d'urbanisme a été promulgué »[119] . C'est pourquoi, le règlement du centre-ville de Beyrouth a été sujet à différentes modifications, dépendant des besoins particuliers du projet SOLIDERE[120] dont les responsables seuls ont décidé de ce qui méritait d'être préservé et de ce qui devait disparaître. Ce projet de reconstruction s'est propagé sur un périmètre dépassant dans sa superficie les 160 hectares[121].

Ceci prouve que l'urbanisation au Liban s'est étendue pendant et à la fin de la guerre civile par des plans d'urbanisme d'initiative privée et non publique. Jusqu'en 1970, le Liban n'était pas convenablement urbanisé, et pendant la guerre, les mouvements de population[122] ont encouragé le manque de structuration des habitations. La masse démographique a augmenté à Beyrouth et les constructions se sont amplifiées de façon désordonnée. Alors, l'urbanisation au Liban a été peu contrôlée et certaines opérations urbaines ont été dirigées par des sociétés privées, créées particulièrement pour leur gérance comme les exemples précités. En fait et comme l'affirme Mme. Marlene Ghorayeb, « c'est l'urbanisme qui dirige la production de l'urbain puisqu'il n'est plus question de laisser la ville s'autoproduire »[123].

61. **Mise en œuvre de la législation d'urbanisme: les plans.-** La loi de l'urbanisme a introduit dans ses articles 4 à 17 le concept de l'élaboration des plans directeurs et détaillés d'urbanisme en désignant de « simples plans d'occupation des sols et en spécifiant les droits de construction et leurs servitudes au niveau sectoriel ». Cette loi dispose qu'il revient au droit de la construction de régler la situation en cas d'absence d'un plan ou de règlement de l'urbanisme. Tout en donnant au « Conseil Supérieur de l'Urbanisme (CSU) de grands pouvoirs règlementaires, cette loi a transféré le mécanisme effectif tels que le rassemblement, les lotissements, les établissements publics et les sociétés foncières à

---

[119]*Cf.* Robert Saliba, *Emergency Trends in Urbanism, The Beirut Post-War Experience*, Un rapport présenté a Diwan el Mimar (Jordanie: center for the study of the built environment, 2000). Disponible sur le site: www.csbe.org/saliba/diwan.essay1.htm.
« En 1994, le grand projet d'opération d'aménagement après la guerre civile a été confié à la société foncière « SOLIDERE »**,** fondée par l'ancien Premier ministre, Rafic Hariri, qui a sélectionné une attitude programmée d'urbanisme insulaire ».

[120] Actuellement, le règlement du centre-ville de Beyrouth est boiteux parce que le décret no.4830 du 4/3/1994 (qui approuve le plan détaillé du nouveau centre de Beyrouth après la guerre civile) n'a fait aucune référence au décret no.11 daté le 29 /12/ 1954 ni à ses amendements (qui réglemente les règles d'urbanisme du territoire global de la municipalité de Beyrouth avant la guerre civile). Le décret no.4830 du 4/3/1994 n'a fait aucune référence au décret de 1954, et n'a même pas mentionné l'existence des secteurs voisins et proches du périmètre du centre-ville. Il a plutôt fait référence au décret no. 2786 du 15 octobre 1992 approuvant le schéma directeur du centre-ville qui serait sa base juridique.
Cf. Éric Verdeil, « Une ville et ses urbanistes : Beyrouth en reconstruction » (Thèse de Géographie, Université Paris I-Panthéon-Sorbonne : 2002), p. 67.

[121]« En effet, selon l'article 7 de la loi de l'urbanisme, le décret de 1992 n'a rien d'un schéma directeur. Les organisateurs de « SOLIDERE » ont privilégié l'investissement de cette région en se référant aux grandes démarches urbaines effectuées dans les villes occidentales telles que celles françaises. La planification du projet est exécutée selon les modèles des villes européennes, mais programmée afin de maximiser le profit des investisseurs en reconstruisant et en commercialisant une surface doublement supérieure à celle qui existait avant la guerre civile. Le périmètre opérationnel de SOLIDERE s'étend sur plus de 160 hectares, une surface comparable à celle du site de la Défense ».

[122]*Cf.* Khaled Faour, Théodora Haddad, Sébastien Velut et Éric Verdeil, *Beyrouth : Quarante ans de croissance urbaine* (Mappemonde 79 : 2005).

[123]*Cf.* Marlène Ghorayeb, « *L'urbanisation de la ville de Beyrouth sous le mandat français,*» in *Revue du monde musulman et de la méditerranée*, *op.cit.,* p. 338.

d'autres services chargés de l'exécution »[124]. Mais, pratiquement, ces dispositions législatives n'ont pas pu s'imposer et l'urbanisme est resté limité à sa dimension règlementaire si bien que le Liban a fini par connaître une planification urbaine inadéquate.

2. Une planification urbaine inadéquate

62. Les plans d'urbanisme au Liban sont à deux échelles : l'échelle nationale qui comporte le « Plan d'Aménagement du Territoire (PAT) » qui n'a jamais été ratifié au Liban, en plus du « Schéma Directeur d'Aménagement du Territoire Libanais (SDATL) » (c), et l'échelle locale qui comporte le plan directeur (a) et le plan détaillé[125] (b). « Ces textes reflètent une approche de planification urbaine et des pratiques d'un autre temps, aujourd'hui largement dépassées »[126]. En outre, chaque élément de cette planification urbaine est inadéquat.

a) Le plan directeur ou le plan général

63. **Définition.-** Le plan directeur opposable aux autorités publiques seulement, est défini par l'article 7 de la loi de l'urbanisme. C'est un document qui *« trace le cadre général d'aménagement dans une localité déterminée en fixant les règles de bases auxquelles il faut se conformer».* « Il doit être approuvé par la Direction Générale de l'Urbanisme (DGU)[127] et faire l'objet d'un décret approuvé par le conseil des ministres dans un délai de 3 ans, (…) sinon, il sera nul et non avenu et sera remplacé par des règlementations de planification urbaine en vigueur avant que la DGU ne l'adopte »[128] . Selon les dispositions dudit article 7, ce plan doit mentionner les points suivants : **«** *l'extension des zones d'habitation, les relations avec les régions environnantes, la sauvegarde des sites naturels et les espaces agricoles et forestiers, l'exploitation des biens-fonds vis-à-vis de l'intérêt public, la délimitation des anciens quartiers lors du réaménagement, la limitation des sites destinés aux services publics* ». Le législateur a montré l'importance de ce plan directeur en signalant dans la nouvelle loi de l'urbanisme que *« le plan directeur se propose d'orienter et de coordonner les projets de l'administration, des établissements publics et des municipalités »*[129]. Les plans directeurs d'urbanisme se succèdent mais n'ont jamais été rassemblés. Le rôle du plan directeur est d'ailleurs un rôle primordial pour préserver l'harmonie du paysage naturel et architectural.

64. **Applications.-** En 2000, les plans directeurs ont couvert une petite partie du territoire[130]. « En 2004, d'autres plans directeurs d'urbanisme ont été approuvés par le CSU, mais n'ont pas été décrétés par le Conseil des Ministres »[131]. En 2007, « les plans

[124] Comme le conseil exécutif des grands projets et le conseil exécutif de la capitale Beyrouth absorbés par le CDR.

[125] Inspirée des anciens « plans d'occupation des sols et des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme » de la France. Sur le plan local, l'article 6 de la loi de l'urbanisme prévoit en matière de plans d'urbanisme, les plans directeurs suivis des plans détaillés.

[126] Entretien avec le juriste Sébastien Lamy, spécialiste en matière de l'urbanisme au Liban sur « Le Droit de l'Urbanisme au Liban : la Nécessité d'une Doctrine Juridique,» *Jabālīyah* (Lebanon: 29/9/2017). Disponible sur le site : https://www.jadaliyya.com/Details/34419

[127] *Cf.* paragraphe 1 (B.) Les déficiences institutionnelles

[128] United Nations Development Programme (UNDP), Ministère de l'Environnement au Liban, ECODIT, *État de l'Environnement et ses Tendances au Liban 2010*, *op.cit.*, p. 251.

[129] Loi de l'urbanisme no. 69 du 9/12/1983, article 7.

[130] *Cf.* Les Rapports du Centre d'Études et de Recherches sur le Moyen-Orient Contemporain (CERMOC) 2000, *Le Rapport SOER 2001*. Disponible sur le site : http://www.moe.gov.lb/.

[131] United Nations Development Programme UNDP, Ministère de l'Environnement au Liban, ECODIT, *État de l'Environnement et ses Tendances au Liban 2010*, *op.cit.,* p. 200

directeurs d'urbanisme consentis et décrétés après 2004, n'ont pas encore été assimilés. Les règlements de zonage aménageant et organisant la construction »[132], en activant parfois l'urbanisation, renforcent les agglomérations urbaines décousues et disparates. Les plans directeurs d'urbanisme se trouvent surtout pour les zones côtières et les grandes villes. Par conséquent, plus de (80%) des zones au Liban sont non aménagées et non cadastrées, mais plutôt régies par des règles générales selon deux critères : le facteur d'occupation du sol et le nombre d'étages par surface[133]. En l'absence de plans d'urbanisme promulgués à ce sujet, cette disposition a engendré une urbanisation exagérée dans les régions qui ne sont pas règlementées.

Il est à noter qu'il existe des plans approuvés malgré les lacunes et les erreurs, surtout qu'ils n'ont pas abordé des règlementations ou des dispositions relatives, ni à l'environnement, ni à la particularité de l'infrastructure du territoire libanais[134]. En pratique, le « système libanais de planification urbaine » n'a pas convenablement traité les questions de durabilité, ni celle de l'environnement. De même, le code de bâtiment libanais, actuellement en vigueur, a fait allusion à de simples indications sur la construction durable[135]; il n'a pas traité les principes fondamentaux de ce sujet. Les plans urbains au Liban s'intéressent uniquement à l'établissement des schémas d'utilisation de la région, sans se soucier de l'avenir ni des impacts des projets de construction.

65. Dès lors, le système urbain actuel n'est pas protégé. Il est généralement orienté vers l'augmentation de pourcentage d'utilisation des terres même s'il existe des exceptions positives, comme l'établissement du parc d'éoliennes dans le voisinage du lac de Qaraoun à l'Ouest de la Bekaa[136].

66. Après avoir étudié le plan directeur ou le plan général dans la planification urbaine inadéquate, qu'en est-il du plan détaillé ou le plan d'occupation du sol ?

b) Le plan détaillé ou le plan d'occupation du sol[137]

67. **Principes.-** Le plan détaillé opposable aux citoyens est défini dans l'article 8 (§1) du décret-loi no. 69/1983 dispose que :

Le plan et le règlement détaillés d'urbanisme définissent, - dans le cadre du plan et du règlement directeur lorsqu'ils existent-, les règles relatives à l'occupation du sol dans une localité considérée, pouvant comprendre des servitudes « non aedificandi »[138]. Plus spécifiquement, le plan et le règlement détaillés doivent : Délimiter le périmètre de la localité à planifier (…)*; Définir les modes d'utilisation des sols dans zone considérée*

---

[132] *ibidem.*

[133] Cela correspond aux règles de prospect en droit français.

[134] « Le plan directeur de Sahel Alma a interdit le terrassement ce qui a conduit les ingénieurs à diminuer le niveau de l'édifice pour éviter le terrassement et par conséquent ils ont affecté l'eau souterraine ».

[135] V.no.57. Comme par exemple : placement des fenêtres, double vitrage, etc.

[136] Située dans la partie orientale du Liban, la plaine de la Bekaa est une grande zone agricole. Décision de la CSU no.19 du 21/05/2010.

[137] En France, les dispositions de la loi « ALUR » appelée aussi « DUFLOT » no.2014-366 du 24/3/2014 relative à « l'accès au logement et à un urbanisme rénové », et de la loi « SRU » no. 2000-1208 du 13 /12/ 2000 relative « à la solidarité et au renouvellement urbains » ont fait disparaître l'ancien document appelé « plan d'occupation du sol » au profit du « plan local d'urbanisme ». L'article 8 a son équivalent en France dans l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

[138] Servitude interdisant la construction de tout ou partie de la surface d'un terrain, même s'il appartient à une zone constructible du point de vue de l'urbanisme réglementaire. Il peut s'agir d'une servitude de droit public (interdiction de construire sur une certaine largeur le long d'une voie à grande circulation) ou de droit privé (cas, par exemple, d'un propriétaire qui vend une partie de son terrain à condition que l'acquéreur et ses ayants droit ne construisent pas dessus, afin de préserver sa vue). *Cf.* Le Dictionnaire Foncier, p. 23. Disponible sur le site : http://www.comby-foncier.com/dictionnaire_foncier.pdf

(…)*; Définir les coefficients d'exploitation autorisée pour la construction* (…)*; Délimiter les quartiers dont il faut préserver la spécificité* (…)*; Définir les limites et les modes d'utilisation des voies à conserver, à modifier ou à créer. Délimiter les quartiers, rues et bâtiments historiques ou les sites naturels à préserver ou à valoriser, pour des motifs esthétiques, patrimoniaux ou environnementaux; Délimiter les sols qui devront être dédiés à l'agriculture; Délimiter et planifier des espaces publics comme les places, les jardins, les terrains de sport, ou autres. Déterminer les espaces verts qu'il faut préserver, créer, ou accroître; Définir le zonage de la localité considérée et plus spécifiquement les zones d'habitat.* (…)*; Délimiter les terrains réservés aux bâtiments et aux services publics, ainsi qu'à ceux nécessaires pour la vie sociale au sein de la localité* (…) *; Délimiter les zones à remembrer et à lotir, dans le respect de la loi de remembrement et de lotissement. Définir à cet effet la procédure retenue: la société foncière, l'expropriation ou autre. ; Définir les normes techniques relatives à la constructibilité et au lotissement des terrains dans les différentes zones planifiées. Définir les servitudes relatives à la salubrité, l'hygiène et la santé publique ; les normes relatives à la circulation, l'environnement et l'esthétique. Plus spécifiquement, il s'agit de définir les normes relatives à la construction d'immeubles ou de groupe d'immeubles : orientation, recul, hauteur maximale, taille, alignement, nombre d'étages, et affectations permises. Les plans et règlements détaillés d'urbanisme peuvent comporter tout ou parties des dispositions ci-dessus. Le plan et le règlement détaillés peuvent être élaborés pour une localité considérée sans qu'il n'y ait au préalable un plan et règlement directeurs. Dans ce cas, le plan et le règlement détaillés d'urbanisme font office de plan et règlement directeurs.*

Cette dernière disposition de l'article est la cause principale de la confusion entre les plans d'aménagement. Selon les dispositions de la loi, le plan détaillé peut remplacer le plan directeur en cas d'absence de ce dernier. « Il est possible d'établir un plan et un règlement détaillé d'urbanisme pour une zone qui n'a pas fait l'objet au préalable d'un schéma directeur d'urbanisme et d'aménagement. Dans ce cas, le plan détaillé tient lieu de plan directeur ».[139] Nonobstant, il n'est pas indispensable « qu'un plan directeur soit présent pour que le plan détaillé soit valable »[140]. En pratique, au Liban, ces plans se présentaient comme des « anomalies de la construction institutionnalisée », au lieu d'être la base des initiatives d'intégration de la construction verte sur le territoire libanais. Le décret no.8213 du 24/5/2012[141] a rendu obligatoire l'étude stratégique environnementale préalable « pour tout projet de plan et règlement de l'urbanisme » mais, pratiquement, cette étude stratégique n'est toujours appliquée en matière d'élaboration et de révision des plans et des règlements de l'urbanisme.

68. **Applications.-** Malheureusement, 83 plans d'urbanisme ont été conclus entre 1970 et 1975[142], dont 28 ont été exécutés. La DGU, responsable de « l'élaboration des plans d'urbanisme », a pu « règlementer uniquement (6%) du territoire à la fin de la guerre civile ». « Or, selon les dispositions de la loi de la construction de 1971, et le manque de plans d'urbanisme au Liban à cette époque, une permission a été donnée pour la construction

[139] *Cf.* Sébastien LAMY. *Le Droit de l'Urbanisme au Liban.* Le Rapport du Séminaire Scientifique, au sein de l'Académie Libanaise des Beaux-Arts (ALBA) , conjointement organisé par MAJAL, Observatoire Universitaire Urbain (MAJAL-IUA-ALBA-Université de Balamand) et le Groupement de Recherche sur les Institutions et le Droit de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat (GRIDAUH) : Beyrouth : 14 et 15 Octobre 2010), p. 9. Disponible sur le site : https://alba.edu.lb/Library/Files/Uploaded%20Files/rapport_liban%20(1).pdf

[140] *Cf.* Éric Verdeil, *Beyrouth et ses Urbanistes-Une ville en Plans (1946-1975)* (Presses de l'Ifpo, Contemporain publication no.29, 2010), p. 335.

[141] V. no.104.

[142] *Cf.* Elie Achkar et Walid Bakhos, « *Loi de l'urbanisme, loi de la construction, schémas directeurs du Liban* » (Beyrouth : Centre d'études et de recherches sur le Moyen-Orient contemporain, Documents du CERMOC, no. 12, 2001).

d'immeubles de trois étages sur tout le territoire. Ceci a engendré l'augmentation urbaine en dehors du périmètre couvert par les schémas directeurs. Entre 1963 et 1998, presque (75%) de l'élargissement urbain a eu lieu en dehors de ces périmètres »[143]. Toute étude soumise à la décision du CSU et aux autorités publiques concernées doit présenter une analyse et une réponse aux éléments posés par la loi, sinon elle sera rejetée puisqu'elle est non conforme au texte de la loi en vigueur.

En 1983, une série des décrets lois a amendé les législations relatives à l'urbanisme, au permis de construire, au lotissement et à la régularisation des constructions contrevenantes montrant ainsi l'ampleur des problèmes de l'urbanisme au Liban[144]. Suite à la guerre civile libanaise, la reconstruction urbaine dans la ville de Beyrouth a eu lieu, lui donnant un aspect gigantesque mais incohérent. L'État et les organismes compétents ont été accusés d'être les principaux responsables de cette situation, mais la répartition urbaine de Beyrouth existait déjà depuis des années. En fait, « l'urbanisme était conçu comme une contribution au développement national et son succès devait contribuer à la légitimité de l'État »[145].

c) Le Schéma d'Aménagement du Territoire Libanais [146]

69. **Principe.-** Sur le plan national, le « Schéma d'Aménagement du Territoire Libanais **(**SDATL) »[147] lancé en 2002 et approuvé en 2009, constitue le premier et l'unique plan général du territoire libanais. C'est le « cadre général de l'urbanisme et de l'affectation des sols au Liban ». En fait, il s'agit d'un plan général et non d'un schéma directeur dans le sens de l'article 4 du droit de l'urbanisme[148]. Ledit article précise que « l'élaboration de plans d'urbanisme, directeurs et détaillés, s'effectue dans le cadre du plan général d'aménagement du territoire »[149] qui est dans la pratique le SDATL. Le schéma d'aménagement aurait dû être de la compétence de la Direction Général de l'Urbanisme et non du Conseil du Développement et de la Reconstruction (CDR)[150]. Le CDR qui a élaboré ce schéma, le présentait comme étant le plan stratégique du territoire libanais. Ce plan est devenu obligatoire « aux administrations lors de tout projet de règlementation d'urbanisme des zones non règlementées et des zones règlementées »[151].

---

[143] *Ibidem*.

[144]Décret-loi no.69 du 9/9/1983 portant « code de l'urbanisme », décret-loi no.70 du 9/9/1983 relatif au remembrement des biens-fonds.

[145]*Cf.* Éric Verdeil, *Beyrouth et ses Urbanistes-Une Ville en Plans (1946-1975), op.cit*.

[146] Précité c'est un « document fondateur pour l'organisation spatiale au Liban », décret no.2366 du 20/6/2009.

[147] Équivalent en France du « schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme français ».

[148] « L'élaboration de plans et règlements d'urbanisme, dans le cadre plus large d'un plan d'aménagement du territoire, est exigée pour :

1. Les chefs-lieux des mohafazats et des casas.
2. Les localités classées comme centres d'estivage et de villégiature ou comme sites archéologiques.
3. Toute autre localité, à condition qu'elle soit définie par décret, sur proposition du ministre des travaux publics et des transports, après avis du Conseil Supérieur de l'Urbanisme.
4. Des plans et règlements d'urbanisme peuvent être élaborés pour toute autre localité, agglomération, ou groupement d'agglomérations. « Les autorités d'urbanisme peuvent également grouper plusieurs localités administrativement différentes dans un plan et un règlement commun ».

[149] *Cf.* Sébastien Lamy, *«Guide méthodologique/Liban : plan d'urbanisme, élaboration et révision* » (Beyrouth : ALBA et Majal, 2018), p. 19.

[150] *Cf.* Créé en 1977, le CDR est un établissement public directement lié au Conseil des ministres libanais. C'est le responsable du « cadre général d'orientation de l'urbanisme » au Liban.

[151] *Cf.* Article 3 du décret no.2366 du 20/6/2009.

Le rapport d'étude de SDATL est entré en vigueur en 2009. C'est un « document fondateur pour l'organisation au Liban », qui a été annexé aux lois de la construction et de l'urbanisme. Même par l'adoption du SDATL, la planification de l'aménagement n'a pas de base législative. Ajoutons que toutes les études faites jusqu'à présent ont été effectuées par des ingénieurs et non par des juristes ; tous les problèmes n'ont donc pas été résolus. En plus, la révision des plans d'urbanisme traite une parcelle comme un tout[152]. Il faut des études d'infrastructure détaillées pour chaque zone pour éviter la dégradation de l'environnement et bien implanter les projets de construction durable.

70. Également, plusieurs décrets ont été promulgués[153] pour la reconstruction du pays et en vue de répondre aux nouveaux problèmes issus des destructions et des transformations socio-économiques de la première période de la guerre civile. Nonobstant, le rythme des constructions et de l'expansion urbaine désordonnée à cause de la guerre, est étendu dans les zones naturelles, créant ainsi une destruction remarquable[154].

71. Après avoir étudié les déficiences législatives, comment se présentent les déficiences institutionnelles ? Nous les examinerons sous (B).

B. Les déficiences institutionnelles

72. **Organisation générale.-** La structure institutionnelle et administrative du droit d'urbanisme et de la construction a été déterminée en 1960, à l'époque réformiste du président général Fouad Chehab (1958-1964). Institutionnellement, les deux acteurs principaux de l'urbanisme au Liban sont le « Conseil Supérieur de l'Urbanisme » (CSU) et la « Direction Générale de l'Urbanisme » (DGU), mais cela ne veut pas dire qu'il n'y a pas d'autres institutions liées aux questions de la construction et de l'environnement au Liban.

1. La Direction Générale de l'Urbanisme[155]

73. **Organisation.-** La Direction Générale de l'Urbanisme (DGU), placée au sein du « ministère des travaux publics et du transport », est « chargée de la planification urbaine en collaboration avec le CSU ».
Notons que, durant la guerre civile, « les services spécialisés de la DGU malgré leur manque de moyens, ont continué à diriger les affaires habituelles, mais leur activité de règlementation du territoire a été bloquée par les nombreuses perturbations entre l'autorité centrale et ses différents services, par les périodes de vacances du pouvoir ou par le dédoublement du pouvoir politique »[156] entre les deux gouvernements qui existaient : «

[152] En France, trois procédures sont applicables en matière d'urbanisme en cas de changement des plans d'urbanisme : la révision, la modification et la mise en conformité.
[153] Surtout le décret-loi no.5 du 31/1/1977 portant sur la création du Conseil du Développement et de la Reconstruction (CDR). Le CDR est responsable en matière de l'urbanisme des plans d'aménagement du territoire libanais, il est un « principal acteur de la reconstruction ».
[154] En conséquence, les constructions s'étendent en désordres hors d'une voie principale, mais l'application du décret no.6709 du 16/05/1961(article 1) relatif au permis de construire a mis fin à cette situation en indiquant que « les dispositions de la loi sur les constructions sont appliquées à tous les lieux et régions se trouvant en dehors des zones dépendant des municipalités. Le directeur des travaux publics exerce les attributions accordées aux présidents des municipalités ».
[155] « Créé en 1960, régi actuellement par le décret no. 10490 du 21/6/1997, amendé par le décret 482 du 19/4/1999, puis par le décret 4830 du 2/2/2001, le décret no.9069 du 8/11/2002 et, par le décret 16870 du 2/5/2006 no.9069 du 8/11/2002».
[156] *Cf.* Sébastien Lamy, *Le Droit de l'Urbanisme au Liban*. Le Rapport du Séminaire Scientifique, *op.cit.*

celui de la région Est » (chrétienne) et « celui de la région Ouest » (musulmane) du pays. Malgré ceci, sept plans successifs ont été approuvés durant cette période par le Conseil des ministres[157].

2. Le Conseil Supérieur de l'Urbanisme[158]

74. **Organisation.-** Le Conseil Supérieur de l'Urbanisme (CSU) présidé de plein droit par le directeur général de l'urbanisme et créé par la loi de l'urbanisme de 1962[159] est responsable de « toutes les affaires d'urbanisme »[160]. Son rôle est important concernant la réalisation de l'ensemble de la politique urbaine au Liban[161]. Il est l'arbitre en matière d'urbanisme surtout, en matière de recours contre le permis de construire et de lotir. Il modifie les projets relatifs à l'urbanisme et à l'infrastructure quand cela s'avère nécessaire et il étudie les plans, les règlements et les lois de l'urbanisme. En fait, il définit « la doctrine libanaise de l'urbanisme»[162].
Par conséquent, l'avis du CSU est indispensable pour les plans et les règlements. Il traite les appels « présentés par des particuliers contre les décisions se rapportant au permis de construire », et de tout projet relatif aux modifications des lois et des règlements de l'urbanisme et de la construction. Cela dit, la question qui se pose dans la pratique est donc la suivante : Pourquoi le rôle du CSU est-il consultatif alors qu'il devrait être décisif d'après le droit de la construction ? En résumé, « la planification urbaine au Liban demeure primitive » et l'hypothèse du comportement technique urbain est une « radicalisation politique, voire une violence urbaine éruptive »[163].

Ajoutons que, dans le décret de 1997[164], le mot « urbaniste » ne figure pas, et le diplôme en urbanisme n'est pas indispensable pour occuper des postes à DGU, ce qui fait que l'urbanisme au Liban est souvent sans urbanistes. Les postes de direction au sein de l'organisme précité sont occupés par des ingénieurs civils, architectes et ingénieurs-urbanistes, tandis que les textes régissant l'organisation du ministère de l'environnement et les textes du ministère de l'industrie imposent et réclament la présence de diplômés d'urbanisme dans les équipes.
Aujourd'hui, le rôle de la DGU est marginalisé par les municipalités et les fédérations des municipalités, et ses missions de planification urbaine semblent être écartées[165] surtout après la création du CDR.

---

[157] *Cf.* Mahmoud Fawaz, *L'urbanisme au Liban* (Beyrouth *:* Edition ALBA, 2005), p. 282.
[158] Décret-loi no.69 du 9/9/1983, modifié par la loi no.2 du 5/1/1989 et la loi no. 215 du 26 /5/2000.
[159] Décret-loi no.69 du 24/9/1962.
[160] Article 2 de la loi de l'urbanisme du 24/12/1962, amendé par le décret-loi 106 du 30/6/1977, et restructuré en vertu du décret-loi no.69/83, de la loi 2 du 5/1/1989, de la loi 438 du 17/8/1995 et de la loi 215 du 26 /5/2000.
Cf. Hyam Mallat, *Le droit de l'urbanisme, de la construction, de l'environnement et de l'eau au Liban* (Bruxelles: Bruylant ; Paris : Delta ; LGDJ, 2003).
[161] Le CSU est composé du « Directeur Général de l'Urbanisme », des « Directeurs Généraux des Ministères suivants: Justice, Environnement, Municipalités, Intérieur, Affaires rurales », du « Chef des services des programmes du CDR», des deux « Bâtonniers de l'Ordre des Ingénieurs de Beyrouth et de Tripoli » et des « 3 diplômés en sociologie, en urbanisme et en architecture ».
[162]*Cf.* Etienne Fatôme, Yves Jegouzo et Jean-Pierre Lebreton, *Le Droit de l'Urbanisme-État de Lieux-Évolutions Envisageables*. Un rapport de synthèse du séminaire organisé par le GRIDAUH et MAJAL : Beyrouth, Octobre 2010.
[163] *Cf.* Françoise Navez-Bouchanine, *Effets sociaux des politiques urbaines. L'entre-deux des politiques institutionnelles et des dynamiques sociales* (Paris : Éditions Karthala, 2012), p. 15.
[164] Décret no.10490 du 21 juin 1997 organisant la structure administrative de la DGU.
[165] « Le département des plans d'urbanisme de la DGU assiste les municipalités dans leurs protestations. Un laisser-aller et une négligence existent dans la prise de décision et dans l'exécution ».

3. Le Conseil du Développement et de la Reconstruction

75. **Organisation.-** Le Conseil du Développement et de la Reconstruction (CDR) directement lié au Conseil des Ministres est responsable « de mettre le cadre général d'orientation de l'urbanisme au Liban »[166]. Son rôle primordial était la programmation d'une politique de reconstruction après la guerre civile libanaise. Il est « chargé de trois missions principales: la planification et la programmation de la reconstruction ainsi que le développement dès le début de la guerre civile, [la garantie du financement] des projets ainsi formulés, la supervision de leur exécution et exploitation en contribuant à la réhabilitation des institutions publiques, et [la prise en charge] de l'exécution de projets sur instruction du Conseil des Ministres »[167]. Le rôle du CDR est devenu assez important dans le cadre de l'organisation urbaine et des programmes d'aménagement urbains après son inclusion d'entités qui étaient en charge de « tous les grands projets de reconstruction et de développement du pays : le Conseil Exécutif des Projets de la ville de Beyrouth et le Conseil Exécutif des Grands Projets »[168].

4. Les municipalités[169]

76. **Pouvoirs.-** Le décret-loi de 1977 sur les municipalités leur a octroyé les missions étroitement liées au contrôle du « ministère de l'intérieur et des municipalités », des compétences et des prérogatives énormes en matière d'urbanisme surtout en ce qui concerne le permis de construire, le permis d'habiter et les infractions en matière de construction. Ajoutons que le décret-loi de l'urbanisme no.69/1983 a accordé aux municipalités des rôles consultatifs en matière d'urbanisme. « Le permis de construire est à son tour tributaire de l'approbation de l'institution concernée, à savoir les départements régionaux d'urbanisme, la fédération des municipalités et/ou le CSU »[170]. Il est à noter que la municipalité de la capitale de Beyrouth est l'exception, son pouvoir exécutif étant attribué au préfet (*mohafez),* non au président du conseil municipal.

5. Les Ordres des Ingénieurs et des Architectes

77. **Organisation.-** Au Liban, il existe deux ordres « des ingénieurs et des architectes », celui de Beyrouth et celui de Tripoli. Les ingénieurs et les architectes qui sont originaires du Liban-nord s'inscrivent à l'ordre des ingénieurs de Tripoli, tandis que tous les autres ingénieurs et architectes du Liban s'inscrivent à l'Ordre de Beyrouth. Les ingénieurs et les architectes ont uniquement le pouvoir légal de signer les permis de construire et les plans d'exécution. Au Liban, un ingénieur signifie à la fois, dans les dispositions de la loi, un ingénieur civil et un architecte.

78. **Bilan du rôle de l'ensemble des acteurs.-** Cependant, le problème majeur en matière institutionnelle réside, en présence de tous ces acteurs actifs, dans l'incapacité de pouvoir répartir leurs compétences et leurs prérogatives, ce qui réduit en fait leurs identités,

---

[166] L'article 3 du décret no.5 du 24/1/1977.

[167] Le décret-loi no. 5 du 24/1/1977 modifié par la loi no.247 du 7/8/2000 et par la loi no.295 du 3/4/2001.

[168] Pour plus d'amples d'informations voir le site : www.cdr.gov.lb.

[169] Décret-loi no.118 du 30/6/1977 : « ce décret donne aux municipalités la possibilité de se regrouper en union après approbation par décret en conseil des ministres ».

[170] *Cf.* United Nations Development Programme (UNDP), Ministère de l'Environnement au Liban, ECODIT, *État de l'environnement et ses tendances au Liban 2010, op.cit.*, p. 256. V. Deuxième partie - Titre I.

augmente les déficiences techniques en matière de construction et rend le fonctionnement administratif imparfait.

§ 2. Un fonctionnement administratif imparfait

79. **Cadre des déficiences.-** L'inadéquation du cadre institutionnel et législatif du droit de la construction face aux normes environnementales, comporte ainsi un fonctionnement administratif imparfait qui se manifeste par des déficiences techniques lesquelles entravent l'insertion facile des mesures et des initiatives environnementales en droit de la construction. Ces déficiences techniques sont dues à l'insuffisance des moyens de contrôle (A) et au chevauchement des compétences qui ne permettent pas d'évaluer les entités des différents acteurs (B).

A. L'absence des moyens de contrôle

80. **Une dispersion des compétences.-** Les déficiences techniques entravent l'intégration des normes environnementales dans le domaine de la construction. Parfois, elles sont dues à l'insuffisance des moyens de contrôle ou même à leur absence. Au Liban, l'absence quasi-totale des dispositions législatives environnementales en matière de construction rend le contrôle dans le sens légal caduc.
En pratique, les textes juridiques se sont limités aux directives liées à l'exécution technique et au contrôle des conditions de construction ou de rénovation et de démolition des bâtiments. Les missions de contrôle exercées sur les travaux de construction et de démolition et sur celles de prélèvement des débris sont distribuées à plusieurs autorités officielles, telles que le ministère des travaux publics et du transport - La direction des bâtiments et des routes - et la DGU[171]. Dans certains autres textes juridiques, les missions de contrôle des bâtiments et celles appartenant aux infrastructures ont été confiées au Conseil de *Mohafazat*[172], sans aucune distinction entre le contrôle des bâtiments et celui des infrastructures. En fait, les premières missions de contrôle doivent être confiées aux ingénieurs et aux entreprises de bâtiment, pour assurer leur réalisation et leur aménagement, tandis que les missions des travaux publics qui comprennent les infrastructures, les routes et les canalisations doivent être confiées au ministère des travaux publics et du transport. Cette distinction dans les missions doit être claire et précise.

Dans d'autres textes juridiques, la mission de contrôle a été essentiellement accordée à la direction du ministère des travaux publics et du transport[173], tels que le contrôle des travaux routiers[174]et ceux appartenant aux bâtiments gouvernementaux[175]. Concernant le contrôle

[171] Le « décret no.2872-1959 et ses amendements, le règlement du Ministère des travaux publics (articles 22 et 28), décret no.7563-1961 et ses amendements, le règlement de la Défense Civile (article 8), décret no.16314 - 1964 et ses amendements, réglementation et limitation de la Direction Générale de l'Urbanisme (article 11), décret no.13379-1998 et ses amendements, le règlement de la direction générale des routes et des bâtiments au Ministère des travaux publics (article 15) ».
[172] Le gouverneur (décret-loi no.116-1959 le règlement administratif article 48).
[173] Le «décret no. 2872-1959 et ses amendements, le règlement du Ministère des travaux publics (articles 22 et 28), décret no.5675-1966 et ses amendements création d'un cadre provisoire à la Direction Générale de l'Urbanisme au ministère des travaux publics article 2, décret no.16314-1964 règlement et limitation du cadre de la Direction Générale de l'Urbanisme article 11, décret no.13379-1998 et ses amendements règlement de la direction générale des routes et des bâtiments et des directions régionales au ministère des travaux publics article 15 ».
[174] Décret no.11069 -1962 et ses amendements - les limites des missions du Président de la Direction des Fondations et d'Entretien à la Direction Générale des Routes - article 3.
[175] Décret no. 2872 - 1959 et ses amendements- le règlement du Ministère des travaux publics - article 4.

de l'exécution des permis de construction, il a été confié à la DGU dans la limite du règlement de l'urbanisme et de la santé publique[176].

81. **Contrôle et projet individuel.-** Cependant, tout dossier de demande de permis de construire doit obligatoirement être signé par un architecte ou un ingénieur. Au Liban, une équivalence existe entre la signature des architectes et celle des ingénieurs civils. Cela permet au maître d'œuvre d'avoir recours à n'importe quel ingénieur au tarif le moins cher. Ce dernier, de par sa formation, ne s'intéresse qu'aux aspects techniques peu lui importe l'exécution de la construction, même si elle entraîne la création de bâtiments qui défigurent le paysage, parce que l'ingénieur n'est pas un architecte. Or, esthétiquement, l'architecte s'y connait mieux.

Pour ce qui est du contrôle technique des travaux de démolition, de maintenance, de rénovation et de reconstruction, le ministère des travaux publics et du transport, en coopération avec les municipalités était le responsable des travaux de démolition des bâtiments suite à la guerre civile[177].

En matière de contrôle technique, le décret no.7964 du 7/4/2012 n'est applicable qu'aux nouveaux projets de construction, non aux bâtiments existants. Les municipalités avaient le droit d'obliger les propriétaires à faire les travaux de restauration et la maintenance des façades de leurs bâtiments, si ces bâtiments sont sur les routes internationales ou les routes principales[178]. Selon Mr. Loutfallah el-Hage[179], le décret précité ne règle pas tous les problèmes catastrophiques en matière de sécurité des bâtiments tout en soulignant son importance, et son application doit inclure impérativement la réhabilitation des bâtiments sensibles et les nouveaux ouvrages. « Les décrets règlementaires organisant les travaux de démolition comportent des indications et des méthodes permises en relation avec la sécurité publique ». Un seul texte a ordonné la démolition des bâtiments qui ont été construits sans permis dans la région des cèdres[180] et pour une durée déterminée[181]. Bien que ce texte ait été considéré pour protéger les sites naturels, aucune allusion n'est faite au ramassage après la démolition, ni à la décharge des gravats, ni à la réhabilitation du site sur le plan environnemental.

82. Le Conseil d'État (CE) libanais, saisi en 2004, a rejeté « une demande d'annulation de permis de construire qui n'obéit pas aux dispositions légales, requise pour incompétence, car ce permis n'était pas conforme aux lois lors de l'exécution des travaux ». Ce recours a été rejeté car selon le CE, les conditions d'octroi sont de la compétence dudit conseil mais la modalité d'application ne l'est pas[182]. Il revient aux autorités compétentes (les municipalités) de contrôler et de surveiller la bonne exécution des travaux de construction ainsi que les modalités d'application.

83. Cependant, le décret no.7279 du 7/8/1961, modifié par la loi no.53/1967 du 28/06/1967 interdit à l'administration compétente d'accorder l'abonnement au téléphone, à l'électricité

[176] Décret no.16314-1964 et ses amendements, la réglementation et limite du cadre de la Direction Générale de l'Urbanisme article 16. Décret no.5675-1966 création d'un cadre provisoire à la Direction Générale de l'Urbanisme au ministère des travaux publics- article 2.
[177] Décret no. 7563/1961 et ses amendements, article 8.
[178] Décret no. 8735/1974 et ses amendements, article 11.
[179] Le directeur du « Groupe d'Etudes Techniques International (GETI) au Liban. Précurseur et auteur du décret 7964/2012 visant à assurer la sécurité publique des bâtiments par l'obligation du contrôle technique au Liban ».
[180] Le décret de classification des sites naturels.
[181] Décret no.434/1942 - la classification et la soumission du site et des bâtiments naturels dans la république libanaise.
[182] CE no.709 du 15/6/2004, Philippe Tanios Bustros-municipalité de Beyrouth / Nassouh et Rabah Jaber.

et à l'eau pour le propriétaire sans avoir le permis d'occuper[183] (c'est-à-dire le permis d'habiter)[184]. L'application de ce décret doit être stricte pour régler l'octroi du permis en cas de véritable besoin de logement du propriétaire du fonds. Les travaux de construction peuvent être commencés, mais ces bâtiments restent parfois inachevés, surtout dans une zone ne disposant pas de services d'infrastructures suffisantes. De plus, aucune restriction n'existe sur la présence de nombreuses résidences secondaires, qui demeurent souvent inoccupées pendant plusieurs mois de l'année. Parfois, même si la construction est terminée et même si le permis d'occuper est délivré, la construction reste malgré cela inoccupée. Dans des cas pareils, on se sent dans un lieu abandonné, avec une perturbation du paysage. L'unique solution reste de trouver un moyen de consentir la « délivrance de permis de construire », à condition qu'il existe un vrai besoin de logement. Ces questions seront résolues par des statistiques, par la présence d'une autorité compétente exigeant l'exécution finale du travail et l'occupation de la construction dans des délais limités.

Toutefois, au Liban, le contrôle technique est peu efficace concernant les dispositions environnementales dans la construction[185] par manque d'experts qualifiés et de professionnels. Cette lacune entraîne inévitablement de graves erreurs d'exécution telle que l'insuffisance de vérification de la qualité des matériaux utilisés (le ciment, l'acier, le béton, etc.). Au regard du nombre des immeubles à construire, une partie des responsables de l'exécution s'intéressent plus à la vitesse de l'accomplissement du travail qu'à la qualité de la construction. Les normes, même si elles existent, sont mal appliquées à cause du manque de contrôle et de la mauvaise coordination entre les différents ministères[186]. Les Documents Techniques Unifiés[187] (DTU) ne sont pas applicables en droit libanais. Notons aussi qu'un mouvement d'urbanisation anarchique à cause de l'absence de contrôle est intervenu pendant les années de guerre jusqu'en 2000[188].
Néanmoins, les bâtiments dans les villes, appartenant à l'ère de la modernité et de la pré-modernité, ont été démolis pour être remplacés par les bâtiments commerciaux et résidentiels destinés aux personnes riches. L'encouragement des constructions assemblées n'a fait que détruire le dernier héritage restant de notre paysage naturel urbain et rural. Aujourd'hui après l'explosion à Beyrouth qui a mené à une tragédie, « il n'y a pas que l'avenir de Beyrouth qui s'est assombri avec l'explosion du port. Le drame meurtrier et dévastateur n'a pas épargné ce qui restait du passé glorieux de la capitale libanaise, frappant musées et bâtisses historiques à l'architecture traditionnelle. Célèbres pour leurs fenêtres à triple arches, typiques de Beyrouth, des centaines de joyaux architecturaux datant de l'empire ottoman ou du mandat français (1920-1943) subissaient déjà les ravages du temps. (…) Fragilisés durant la guerre civile (1975-1990), ces témoignages des grandes heures du

[183] Au Liban, « en droit de la construction, le permis d'habiter (ou permis d'occuper) a pour objet d'attester du bon achèvement des travaux et surtout de leur conformité au permis de construire. Le texte ajoute même que l'immeuble doit être officiellement raccordé aux réseaux d'eau et d'électricité, ce qui signifie qu'il doit être directement apte à l'habitation ou à toute autre destination ». *Cf.* Sébastien LAMY, *La copropriété* (Beyrouth : MAJAL, Observatoire Universitaire Urbain, ALBA (Université de Balamand), 2015), p. 33.
[184] Article 1 du décret no.7279 du 7/8/1961 amendé par la loi no. 53/67 du 28/6/1967, reprise à l'article 7 de la loi 59/71 et à l'article 7 du décret-loi no.148 du 16 /9/1983.
[185] « Les missions envisagées par le contrôle technique conformément au décret no.7962 du 7/4/2012 sont des missions relatives au bâtiments (solidités des ouvrages et sécurité des personnes et le fonctionnement) ».
[186] Comme par exemple l'exécution de piliers au-dessus des réseaux d'égout.
[187] Le Document Technique Unifié est un document applicable aux marchés de travaux de bâtiment en France.
[188] À cette époque, il y a eu trois genres d'urbanisation le long de la côte libanaise. Le premier a eu lieu le long de la route côtière Saïda-Sour. Cette urbanisation s'est renforcée lors de « l'installation massive de la population déplacée » et a entraîné une « urbanisation illégale du domaine public maritime ». Le deuxième a eu lieu autour du noyau central et sur le plateau agricole supérieur. Le troisième est surtout résidentiel : des immeubles ou des villas qui prennent parfois les aspects de « communauté fermée », sont peu incorporés à leur environnement. Par exemple à Sarafand, au sud du Liban, nous trouvons des immeubles luxueux situés dans la plaine supérieure et sont occupés par les émigrants qui se trouvaient en dehors du pays.

Liban pourraient ne jamais se relever de l'explosion »[189]. Ceci prouve que l'inexistence des règles et des lois fermes pour arrêter ce vandalisme dans l'opération de la construction et de la reconstruction va certainement changer l'histoire et l'héritage de Beyrouth. Ajoutons que même dans les villages, l'expansion du bâtiment a annulé ce qui reste de nos paysages verts et de notre patrimoine.

84. **Bilan des difficultés de contrôle.-** D'après une étude effectuée sur la règlementation, suite à l'urbanisation du territoire, « les étendues urbanisées ont augmenté des surfaces de 1963 jusqu'à 1998, en passant de 254 km^2 à 599 km^2, et en ajoutant les carrières à 650 km^2, une augmentation de 10 km^2 par an sur 35 ans. La guerre civile et la reconstruction ont eu surtout une conséquence sur la distribution de cette urbanisation des villes, des campagnes à Beyrouth et dans les autres villes, même au sein des localités elles-mêmes »[190]. Le déplacement de la masse populaire et le réaménagement des activités sont largement reconnus, surtout pour la localité de Beyrouth. Les activités de services ont abandonné le centre-ville à « Beyrouth » et à « Hamra »[191], et leur regroupement a causé « la formation de nouvelles centrales périurbaines »[192]. Lors d'un projet de construction, le manque des politiques efficaces ainsi que le chevauchement des compétences sont remarquables ; ceci se manifeste par un environnement dévasté au Liban.

85. Après avoir étudié sous (A), l'absence des moyens de contrôle causant ainsi la construction aléatoire, nous aborderons sous (B), le chevauchement et l'enchevêtrement des compétences, en plus des dispersions des textes juridiques existant à la fois dans les deux codes celui de construction et celui de l'urbanisme.

B. Le chevauchement des compétences

86. **État des lieux.-** L'éparpillement des textes juridiques et la multiplicité des ressources en matière de construction et d'urbanisme ont engendré des enchevêtrements des compétences remarquables surtout lors de l'octroi des permis de construction[193] et de l'élaboration des plans d'aménagement. Aucun texte juridique n'a fait allusion aux standards, ni aux conditions environnementales qui devront régir le secteur de la construction. Or, même avant l'apparition du droit de l'environnement, l'administration pouvait refuser l'octroi du permis pour les besoins de salubrité et d'environnement. L'article 13 de la loi de la construction no. 646/2004 et le décret no.14293/2005 disposent, d'une manière générale, l'obligation de respecter les dispositions du code de l'environnement no.444/2002 en matière de permis de construire sans aucune explication des moyens et des conditions.

Les déficiences législatives se manifestent clairement par le chevauchement des compétences en la matière surtout lorsque les législations en matière d'urbanisme complètent les règlements du droit de la construction[194]. La question de coordination entre

[189] *Cf.* « Le patrimoine architectural de Beyrouth, ravagé par l'explosion, pourrait disparaître à jamais », *Le Figaro*, 10/8/2020, *op.cit.*

[190] *Cf.* Walid Bakhos, « Le Rôle de la Puissance Publique dans la Production des Espaces Urbain au Liban,» (Université de Montréal no.80 : 2005). Disponible sur le site : https://mappemonde-archive.mgm.fr/num8/articles/art05403.html

[191] Grand quartier à Beyrouth.

[192] *Cf.* Walid Bakhos, « Gestion et réglementation urbaines, échelle des trois municipalités (Damour-Sarafand - Naqoura ») (Programme d'aménagement Côtier, PAP/RAC, UNEP, 2003).

[193] Les règles juridiques en matière de permis de construire sont régis par la loi de construction no.646/2004 et ses amendements et par l'article 25 du code de l'urbanisme.

[194] *Cf.* no.150 et suivants.

les administrations, les ministères et les municipalités [195] (944 municipalités sur 10452 km^2) relèvent d'une importance primordiale surtout que les lois de l'urbanisme, de la construction et même de l'environnement manquent de promulgation des décrets législatifs.

87. **L'exemple des municipalités.-** Dans la loi de construction, le mot « municipalité » figure sans aucune précision concernant la compétence de cet organisme ; on ne sait pas s'il s'agit du conseil municipal ou du président. Or la précision à ce sujet s'avère nécessaire. Mais en pratique, le président du conseil municipal est l'autorité compétente pour l'octroi du permis de construire, et s'il n'existe pas de municipalité, cette fonction est confiée au préfet *« mohafez »*, et ce à l'exception de la ville de Beyrouth où le permis de construction relève de la compétence du préfet « *mohafez ».* La particularité de la législation libanaise en matière de compétence du permis de construire devrait être notée. « L'autorité qui délivre le permis n'est pas celle qui en instruit la demande, sauf s'agissant des municipalités de Beyrouth et de Tripoli, qui sont les seules à disposer de leurs propres services d'urbanisme. L'autorité qui délivre le permis est toujours le président de la municipalité lorsque le bien fonds se situe sur le territoire d'une municipalité ; dans le cas contraire, c'est le préfet qui assume cette responsabilité»[196]. Or l'administration qui instruit la demande est en dehors des cas de Beyrouth et de Tripoli ; « les services techniques compétents, c'est à dire les services régionaux de l'urbanisme donc les services déconcentrés de l'administration centrale »[197].

Le président du conseil municipal joue un rôle important en matière de construction car il peut demander la démolition des bâtiments illégaux parce qu'il est le responsable en matière de règlement des infractions des bâtiments. En outre, il régularise les infractions « en délivrant ou non les actes nécessaires pour ce faire »[198]. Ces raisons suffisent pour lancer une démarche de cohérence et de coordination entre ses différents acteurs. Comme nous l'avons expliqué[199] « il existe aussi une contradiction entre la loi de 1977 sur les municipalités et celles de l'urbanisme quant aux compétences et prérogatives des municipalités dans l'établissement des plans d'urbanisme. La loi de 1977 prévoit ainsi une compétence de principe des municipalités pour établir des plans détaillés et des schémas directeurs sans condition, alors que la loi de l'urbanisme prévoit une compétence de la DGU pour ce faire, ne permettant aux municipalités d'entreprendre de tels plans et schémas qu'en cas où elles en auront les moyens, sans préciser s'il s'agit des moyens techniques, humains ou financiers »[200].

D'autres lacunes existent encore concernant les missions d'aménagement foncier, de l'habitation et de la construction confiées au ministère des travaux publics. Ceci exige une réforme des structures administratives car, dans différents pays occidentaux, la conception environnementale des règles appartenant à l'aménagement, aux permis de construire ou même aux documents d'urbanisme, est attribuée au ministère de l'environnement. Également, l'étude d'un plan d'urbanisme est nécessaire puisqu'il fixe les dispositions et les règlements d'organisation de la vie collective des localités. Le décret-loi no.69/1983 sur l'urbanisme a abordé spécifiquement les problèmes relatifs aux plans de l'urbanisme

[195] Décret-loi no.118 du 30/6/1997 sur les municipalités et les fédérations de municipalités au Liban.
[196] Sébastien Lamy et Samy Ibrahim**,** *Recueil des textes relatifs au droit de l'urbanisme et de la construction au Liban, op.cit.*, p. 326.
[197] *Ibidem.*
[198] Loi no.324/1994.
[199] *Cf.* no.63 et no.76
[200] Entretien avec le juriste Sébastien Lamy, spécialiste en matière de l'urbanisme au Liban, sur « Le droit de l'urbanisme au Liban : la nécessité d'une doctrine juridique,» *Jabālīyah*, *op.cit.*

surtout dans les articles 4 à 17. Mais, au Liban c'est la loi de la construction[201] qui règle le problème d'absence de plan d'urbanisme[202] .

88. **L'exemple des zones de villégiature.-** L'article 17 du décret-loi no.148/1983, relatif à la construction, décrète le respect des règlementés d'urbanisme édictés dans les agglomérations et les régions. Cet article régit la construction dans les zones non règlementées en tant que zones de villégiature ou non, pour prévenir les situations aménagées par le décret no.61 du 30 août 1940. Ces zones sont généralement épouvantables pour l'organisation future des régions, suite aux constructions bâties par des particuliers selon des standards personnels et en l'absence des normes d'urbanisme prescrites. Cette disposition accorde aux particuliers l'usage de leurs biens-fonds malgré l'absence des plans d'urbanisme décrétés, et contribue à l'augmentation des nombres de bâtiments. Ces constructions manquent de planification urbaine et s'assemblent dans des zones non aménagées. Ceci encourage la construction anarchique et favorise l'intensification et l'expansion urbaine sur des parcelles qui ne disposent peut-être pas des services suffisants, ou qui ne sont pas disposées pour les actes de construire.

89. **Bilan.-** Cet enchevêtrement des compétences parmi les administrations publiques et les ministères a engendré une déficience des principes juridiques environnementaux appartenant au secteur de la construction, en plus d'une carence dans le mécanisme de contrôle et de précaution. Pour cette raison, le cadre juridique libanais est lacunaire et les dispositions existantes sont insuffisantes. L'État est censé prévoir et règlementer le secteur de la construction et les missions de chaque ministère et département, avec des obligations précises. L'environnement doit être pris en considération parce que les déficiences ont entraîné une construction des bâtiments dans n'importe quelle région. Cette imprécision dans les compétences nécessite une modification et un renouvellement des lois existantes. La règlementation des mécanismes de permis et de contrôle s'avère nécessaire à ce sujet.

Nonobstant, le décret qui règlemente le cadre de la DGU, a nécessité la coordination entre les administrations s'occupant des affaires environnementales, de la santé, de la sécurité de l'agriculture, d'habitation, et des fouilles archéologiques, lors de la préparation des études et des planifications et ce, pour toutes les régions[203]. Ce décret a confié ces fonctions à l'administration pour la programmation et la coordination de la section des études de l'urbanisme, mais n'a pas clarifié la coordination et les précautions à prendre, ce qui démontre sa déficience et son anomalie. Ce décret devrait faire allusion à l'obligation de coordination avec le ministère de l'environnement. Ajoutons qu'il n'existe aucune définition des standards ni des conditions environnementales qui devront être examinés lors de l'émission des plans directifs.

Ceci dit, la loi de la construction au Liban est pleine d'anomalies et de déficiences. Beaucoup de remises à jour, de nouveaux projets de loi devront être adoptés, des interdictions radicales devront être prises en considération pour améliorer le secteur de la construction et pour veiller à la bonne application de l'octroi du permis de construire qui ne doit plus être un droit acquis à chaque propriétaire d'un terrain[204]. Par conséquent, « à travers la couverture du territoire par les schémas d'urbanisme, l'enjeu réside dans la

[201] L'article 13 et l'article 17 de son décret d'application.
[202] *Cf.* paragraphe no.59.
[203] Décret no.10490 - 1997 et ses amendements - réglementation et limitation du cadre de la Direction Générale de l'Urbanisme art. 11.
[204] Il serait nécessaire d'exiger l'implantation des arbustes, la réglementation des panneaux routiers, la conservation des jardins publics ainsi que la création de nouveaux, en plus de l'interdiction de couper les arbres en ville.

capacité de l'État[205] à imposer son autorité et ses normes régulatrices »[206] pour réduire l'impact de l'inadéquation du cadre institutionnel et législatif du droit de l'environnement face aux normes environnementales que nous étudierons dans la (section 2).

Section 2 : L'impact de l'inadéquation

90. **Constat.-** Le manque de contrôle et les déficiences existantes ont abouti à un mouvement de construction incontrôlable. Certains pays ont édicté des stratégies déterminées pour l'usage des terrains[207] afin de contribuer à une bonne règlementation des villes et des villages, de conserver les richesses nationales et les ressources naturelles qui garantissent le progrès et l'essor économique des pays, en plus de la conservation de la sécurité environnementale, dont le Liban peut en bénéficier.

Les législations libanaises appartenant à l'urbanisme et à la direction des terrains ne font pas allusion aux définitions appartenant à l'environnement, ni même au « planning » physique, à l'approche d'intégration et aux différents usages etc., ce qui contribue à des anomalies dans la direction du secteur de la construction verte. Afin de faire face à ces problèmes, le secteur immobilier au Liban, doit impérativement inclure des normes en accord avec l'environnement lors « de la conception, la construction, l'utilisation et la maintenance d'un bâtiment ». La prise en considération de l'environnement devrait être primordiale. Notons que la dernière loi de la construction no.15874/2005 amendée par le décret no.617/2007 a tout simplement parlé du double mur et de l'isolation, les conditions les plus essentielles et importantes n'ont pas été abordées telles que : la règlementation thermique, les matériaux de construction, l'énergie solaire, etc. qui devront être utilisés, que nous aborderons dans la deuxième partie de ce travail.[208]

Éric Verdeil, en décrivant le cadre légal de l'urbanisme et de la construction au Liban, a mentionné[209] qu'une « autre particularité très remarquable, et assez étrange pour l'observateur extérieur, est le cadre légal de la reconstruction au Liban. Malgré le décret no.631 d'Août 2006[210] du gouvernement autorisant la reconstruction à l'identique, le projet s'achève sans qu'une loi n'ait encore été votée par le Parlement pour régulariser *a posteriori* les projets, même si les urbanistes se sont efforcés de respecter les règles existantes précédemment, c'est-à-dire les alignements, les permis de construire ou les permis de régularisation antérieurs. Cette situation est très préoccupante puisque, tant

---

[205] Un manque d'intérêt de la part des autorités compétentes pour la construction des projets est visible. Nous prendrons comme exemple le projet d'« Eden Bay », dans son but touristique. Il s'agit ici d'un édifice énorme formé de dix étages, érigé en bordure d'une plage publique de sable. Il défigure le paysage du bord de mer de Beyrouth. Le Conseil d'État a saisi de l'affaire et a ordonné la suspension des travaux, vu que le bien où devait se trouver la construction se situe sur la plage de sable de Ramlet El-Beida, au sud-ouest de Beyrouth. Le promoteur du projet a résisté au Conseil d'État dans le but de le faire revenir sur sa décision. Le Conseil d'État a accepté, sans éclaircir sa décision, ni statuer sur le fond du dossier, sachant que « pour qu'un sursis à exécution puisse être maintenu, il faut que deux conditions soient remplies des dommages graves provoqués et des motifs sérieux et importants ». La solution possible pourra donc intervenir dans l'avenir sans plus de précision.

[206] *Cf.* Éric Verdeil, Ghaleb Faour et Sébastien Velut, *Atlas du Liban, Territoires et société* (Beyrouth : Presses de l'Ifpo-Publications de l'Institut français du Proche-Orient Liban : « Les politiques d'aménagement et d'équipement de la reconstruction », 2007), chap.7.

[207] Le sommet de la Terre pour le développement durable (plan de travail no. 21).

[208] V. no.396 et suivants.

[209] *Cf.* Éric Verdeil, « Une ville et ses urbanistes : Beyrouth en reconstruction », *op.cit.*, chap.9, p. 646.

[210] Après la guerre israélienne de juillet 2006.

qu'une telle loi n'a pas été approuvée, les ayants droit restent légalement privés de leurs droits et notamment de l'enregistrement de leurs biens au cadastre, avec toutes les garanties et les protections y afférant »[211].

91. En fait, il s'agit de démontrer l'impact de l'inadéquation du système législatif et institutionnel, c'est la raison pour laquelle, nous étudierons sous (§1) « les conséquences pratiques des déficiences » et sous (§2) « les conséquences urbanistiques des déficiences».

§ 1. Les conséquences pratiques des déficiences

92. **Présentation.-** Les conséquences pratiques des déficiences se révèlent par un mouvement de construction aléatoire (A) et par un manque de maîtrise du paysage urbaine-rurale (B).

A. Mouvement de construction aléatoire

93. **Principe.-** La mauvaise gérance dans la règlementation du secteur de la construction a entraîné un mouvement aléatoire de construction, ne prenant pas en considération les contraintes environnementales (usage des sols, protection des ressources naturelles, matériaux de construction, règlementation thermique, etc.).

De surcroît, une mauvaise règlementation d'exploitation des carrières règne, en plus de l'inapplication des standards environnementaux dans le choix et l'emploi des matériaux de construction, même dans les règlements des chantiers de construction que nous étudierons dans les chapitres suivants.
Cependant, le traitement des déchets solides issus des travaux de construction a entraîné des conséquences néfastes liées à l'anomalie dans l'application des textes juridiques telle que la dégradation de la qualité de vie déjà en déclin dans les villes et villages.

94. **Conséquences des déficiences.-** Les infractions et les déficiences précitées qu'elles soient dans les textes juridiques ou dans leur application ont entraîné une destruction massive de l'environnement. Toutes ces anomalies ont conduit à des constructions chaotiques et agglomérées causées par la plupart des citoyens libanais, habitués aux infractions et conscients que des régularisations peuvent ultérieurement avoir lieu; même des arrangements entre amis pourront survenir. Vu l'absence du contrôle de l'État, la plupart des citoyens libanais ne respectent pas la loi de la construction, et la régularisation des bâtiments en infraction est devenue un acte généralisé par les gouvernements libanais. Le non-respect de la loi est très fréquent, les demandes des régularisations et des dérogations[212] sont énormes. La multiplicité des anomalies existantes à ce sujet exige une règlementation stricte, conçue selon des règles fermes et le besoin de leur application s'avère nécessaire.

95. La responsabilité des infractions incombe aussi aux concepteurs de projets qui doivent travailler avec l'Administration selon un respect mutuel, basé sur les intérêts privés, tout en privilégiant l'intérêt national. Le but visé par l'urbanisme est d'organiser les régions et de

[211] *Cf.* Éric Verdeil, *Ecologie politique des énergies urbaines : Villes sud-méditerranéennes sous tension* (Rumor : 2015), vol.2, p. 67. Disponible sur le site : https://halshs.archives-ouvertes.fr/tel-02267356/document
[212] *Cf.* no.421.

prévoir des lois et des règles de construction strictes afin de soutenir les espaces publics et améliorer le cadre de vie de la population et non de financer le trésor public et/ou d'encourager « la spéculation de l'immobilier ».

96. **Résultats.-** En fait et pour régler le problème de la construction aléatoire, il faut imposer des études d'évaluation pour tout projet de construction. Les études de l'impact environnemental doivent être exigées et sollicitées, car elles analysent les différents milieux et éléments naturel, urbain, environnemental et social, et responsabilisent les demandeurs de permis de construire en imposant l'analyse des effets positifs et négatifs de projet de construction sur l'environnement[213].

97. **L'exemple des lotissements.-** Au Liban, les lotissements sont autorisés par la loi[214], même s'ils provoquent le déboisement. Ces nouvelles zones résidentielles restent parfois inhabitées pour des années, provoquant ainsi un désordre dans les sites vierges. Vu leur éloignement de l'infrastructure, leur raccordement aux réseaux coûtent énormément. Alors, il est impératif de freiner ces lotissements.

98. **L'exemple des centres villes.-** Dans les villes, la construction des tours et de grandes bâtisses entraîne un chaos volumétrique. La régularisation continue des infractions encouragent la densité de la masse démographique, en particulier, dans la capitale Beyrouth, et l'infrastructure n'est plus en mesure de répondre aux besoins de la population (les routes, les égouts, l'eau, les fournitures etc.). Ajoutons que les sols stockent les eaux naturelles, ils sont même considérés en tant que réservoirs des sources, sur lesquels sont construits les bâtiments d'habitation et des édifices pour certaines activités économiques. Aussi l'augmentation du nombre des habitants et des réfugiés dans des régions déterminées a-t-elle engendré une surpopulation, et ces constructions ont aussi entraîné le déboisement. Tous ces éléments ont accompagné l'extension anarchique des villes, ce qui a entraîné une carence des ressources naturelles existantes.

Ainsi, la multiplication de nouveaux bâtiments qui, collés les uns aux autres, bloquent la vue et l'aération naturelle, empêchent même le soleil d'entrer dans les maisons. Un besoin se sollicite pour l'interdiction de démolir les anciennes maisons qui datent du mandat français et de la période ottomane, parce que l'état actuel de la capitale est désastreux surtout après la violente explosion qui a soufflé le port de Beyrouth, le 4 août 2020. Nous ne voyons que des blocs en béton que ce soit en ville ou à la montagne. La qualité de l'environnement urbain est devenue médiocre et se dégrade à la même cadence que le développement d'urbanisation. Ce fait pose le problème du rendement des mécanismes de contrôle de l'augmentation urbaine, après une période d'arrêt qui a duré pendant plus de 20 ans.

99. **L'exemple de l'immobilier tertiaire.-** La réalisation des centres commerciaux ou des hôtels[215] a elle aussi contribué à diminuer les étendues publiques, où peuvent circuler librement les Beyrouthins. Il est essentiel pour une loi régissant le zonage et/ou le processus de construction, de prendre en considération les principales différences entre les zones rurales et urbaines. Prétendre que l'accroissement de la densité de la population, augmentera la demande de logements, et par le fait même, entraînera une baisse des prix des appartements, est erronée. Au Liban, le prix exorbitant des logements ne provient pas de l'image simplifiée offre/demande, c'est une affaire traditionnelle pour protéger les exploitations immobilières, entre autres les spéculations immobilières.

[213] *Cf.*no.122.
[214] Décret no.70 du septembre 1983.
[215] *Cf.*no.423.

Cependant, les « démolitions dues à la guerre civile sont moins importantes que celles effectuées après l'arrêt des combats en 1991. Le plan initial était conçu afin de démolir le bâti situé autour du centre-ville de Beyrouth. Ainsi, Brunot Marot et Serge Yazigi, les porte-paroles de l'association « Save Beirut Heritage », peuvent signaler : « Beyrouth a été plus défigurée et détruite en temps de paix qu'en temps de guerre »[216]. « Une dévastation du patrimoine historique réalisée par « les démolitions du tissu urbain traditionnel , [surtout] «les villas de style ottoman ou vénitien du XIX^{ème} siècle et les maisons de style colonial datant du mandat français (…) et des vestiges archéologiques sont importantes »[217].

100. **Bilan des déficiences.-** De surcroît, le manque de distinction entre les différences fondamentales et les divers contextes écologiques des zones rurales et agricoles, des zones protégées, des espaces naturels, archéologiques et des espaces urbains, a permis l'augmentation des investissements. L'adoption des lois qui encouragent la construction de bâtiments de plus en plus élevés, de plus en plus collés et proches, doit être arrêtée, car mettre terme au processus de démolition du reste de bâtiments patrimoniaux est la meilleure solution. Par exemple, l'augmentation du facteur d'investissement se traduira par une augmentation de 25% du nombre de permis accordé et engendrera une réduction de l'espace ouvert/vert, en plus de la transformation radicale et non étudiée de l'aspect environnemental et de l'espace. Pour toutes les raisons précitées, l'interdiction de la part des autorités compétentes doit être mise en vigueur et le manque des mécanismes de contrôle doit être renforcé afin de s'assurer de la qualité de la construction, et d'empêcher, voire d'arrêter la démolition des maisons à caractère et leur remplacement par des constructions géantes. L'absence de toutes ces mesures est due au manque de maîtrise du paysage « urbaine-rurale » que nous étudierons sous (B).

B. Manque de maîtrise du paysage urbain-rural

101. **Constat.-** Les lacunes précitées ont un effet négatif sur le paysage urbain et rural. Des constructions mal définies, incohérentes, des chantiers arrêtés, des constructions inachevées, surtout en ce qui concerne les achèvements des façades. De leur côté, les bâtiments sont souvent trop hauts ou trop longs et parfois trop massifs et les ouvertures mal proportionnées. Lors de la conception des plans directeurs, c'est la hauteur permise qui est prise en considération sans se soucier de l'infrastructure environnementale. Les règles de construction régies par la loi de la construction et ses décrets d'application sont identiques à toutes les constructions sans aucune considération du contexte environnant qu'il soit rural ou urbain. Il est à ajouter que même le calcul de la hauteur maximale dans les constructions ne tient pas compte de la toiture en tuiles. Le calcul d'exploitation non plus. Il en est de même pour l'ascenseur ou encore les réservoirs d'eau. Or, l'article 12 du décret de la construction précise que ces équipements ne doivent pas dépasser les 3 mètres de hauteur. Pour ces installations, trois mètres de hauteur pourront être ajoutés à tous les bâtiments. Ce qui fait que si le terrain se trouve en pente et que la hauteur définie pour cette zone est de 11 mètres, ce bâtiment peut facilement atteindre une hauteur de 20 mètres, même si la loi de la construction considère que ces parties sont des parties communes de l'immeuble, souvent privatisées par les propriétaires des maisons du dernier étage pour faire des duplex. Il est à ajouter que même le calcul de la hauteur maximale dans les constructions ne tient pas compte de la toiture en tuiles. Il est à noter que l'usage de la pierre naturelle et des

[216] *Cf.* Bruno Marot et Serge Yazigi, « La reconstruction de Beyrouth : vers de nouveaux conflits ?, » *Métropolitiques*, 11/5/2012. Disponible sur le site : https://www.metropolitiques.eu/La-reconstruction-de-Beyrouth-vers.htm.

[217] *Cf.* Heiko Schmid, *The Reconstruction of the Beirut City Center. A contribution to action-oriented political-geographic conflict research* (Allemagne: Heidelberg, 2002).

tuiles rouges est facultatif[218], mais au cas où elles seront utilisées, une partie des frais liés au permis de construire du lotissement sera remboursée au constructeur. Ces constructions ont entraîné une disparité du paysage bâti et les résultats obtenus sont néfastes sur l'environnement, parce que les travaux d'excavation du terrain entraînent aussi la destruction des arbres et enlèvent la terre cultivable, ce qui limite l'infiltration des eaux de pluie et accentue le ruissellement.

Le nouveau centre-ville a été aussi affecté malgré les efforts déployés par les responsables pour le règlementer. Cette région manque de stations de traitement d'eau usée efficace, de jardins publics, des terrains et de places de stationnement. Les anciens souks de la ville ont été enlevés aux bulldozers, si bien qu'il ne reste aujourd'hui que quelques îlots isolés.

102. **L'exemple des balcons.-** les balcons vitrés sont une autre conséquence de la guerre civile au Liban. Beaucoup de personnes ont vitré leurs balcons durant les évènements *« Ahdass »*[219]. À son tour, « la loi de 2006 a règlementé cet emploi, en utilisant des vitrages mobiles, selon une exigence légale inexpliquée. Une autre loi de 2008 fut décrétée permettant ainsi de vitrer le balcon avec tous genres de vitrage. Effectivement, la loi du bâtiment autorise un taux de 20% de balcons, mais ce taux ne fait pas partie dans le calcul technique effectué. De nos jours, les architectes appliquent la loi de 2008 « pour gagner les 20% offerts » en les considérants non seulement comme partie intégrante de l'appartement, mais comme partie vitale (un salon par exemple).

103. **Les lacunes persistantes.-** Aucune loi n'existe concernant l'entretien et la maintenance écologiques des immeubles. Le législateur s'est préoccupé uniquement de la construction. La question de l'entretien ne l'a jamais intéressé bien que les anciens immeubles aient été sujets à des effondrements et avaient besoin d'être entretenus. Le décret no.14293[220] du 24/3/2005 est le seul portant sur le respect des normes de sécurité des bâtiments au Liban, son domaine d'application étant limité aux nouvelles constructions et ne prenant pas en considération les aspects environnementaux.

Un recensement des immeubles à risque devra être effectué parce qu'il existe à Beyrouth et même à Tripoli de nombreux ouvrages, anciens et déstabilisés par « des étages ajoutés[221] de manière illégale »[222]. Les responsables n'ont établi aucune procédure à ce sujet. Plusieurs immeubles se sont effondrés à Beyrouth, et ces effondrements ont incité l'État à promulguer le décret no. 14293/2005. Nous citerons « un immeuble de trois étages [qui] s'était effondré en janvier 2004 à Basta (Beyrouth), mais ses habitants avaient [miraculeusement] échappé à la mort. Un mur qui s'était fissuré peu avant l'incident avait déjà inquiété les familles vivant dans le bâtiment. Elles l'avaient ainsi évacué quelques

[218] Décret no.12496 du 10/04/1963.

[219] « *Ahdass* » signifie la guerre civile au Liban (1975).

[220] « L'alliance pour la sécurité des bâtiments qui est une organisation non gouvernementale, fondée le 9/10/ 2006. Le décret no.14293 définit les conditions relatives à la sécurité publique et la prévention des incendies dans les différents bâtiments, les établissements éducatifs, les hôpitaux, les usines, les centres commerciaux, comme suit :
– L'imposition de normes internationales sur la qualité des matériaux de construction et leur capacité de résister au feu et aux séismes.
– L'obligation de concevoir un escalier de secours et des sorties d'urgence protégées en cas d'évacuation.
– L'équipement de tout le bâtiment d'un système d'alarme et d'extinction automatique.
– Assurer l'installation nécessaire aux pompiers et à la Défense civile pour optimiser leur intervention.
– L'obligation d'assurer la sécurité dans les ascenseurs ».

[221] V. Annexe B.

[222] « Le drame de Fassouh : la colère monte contre les autorités, » *L'Orient-Le Jour, 16/1/2012.* Disponible sur le site:https://www.lorientlejour.com/article/amp/740481/Drame_de_Fassouh_%3A_la_colere_monte_contre_les_autorites#

minutes avant la catastrophe. L'effondrement de cet immeuble était causé par les travaux effectués dans les fondations d'un chantier limitrophe. Aussi, en décembre 2007, un vieil immeuble de trois étages dans la région Abou Chaker »[223], à Tarik Jdidé à Beyrouth s'était effondré. Les habitants, paniqués par les secousses, avaient promptement quitté les lieux. Également « en avril 2010, un immeuble s'était effondré à Gemmayzé, à Beyrouth, produisant des dégâts uniquement matériels »[224]. Encore, l'immeuble sis dans la région de Fassouh[225] à Achrafieh /Beyrouth, qui a causé la mort de 26 personnes. Le Premier ministre, à l'époque M. Nagib Mikati, « a émis un décret ordonnant la formation d'une commission » pour résoudre le problème des vieux immeubles, mais sans aucun suivi. Ceci dénonce la négligence des autorités à ce sujet. Récemment, l'effondrement partiel d'un bâtiment situé à Bourj Brajneh dans la banlieue-sud de Beyrouth et construit il y a environ 80 ans, a causé la mort d'une fillette et de sa mère. D'autres incidents semblables peuvent se produire vu la présence de vieux immeubles similaires dans le même quartier. Une vérification de toutes les anciennes habitations au Liban doit être obligatoire, l'État doit assumer ses responsabilités à ce sujet. Ces immeubles « appartiennent à la catégorie des vieux bâtiments dont les propriétaires attendent toujours l'autorisation des autorités pour pouvoir les rénover »[226]. Aussi, en janvier 2020, un ancien bâtiment à Achrafieh/Beyrouth s'est entièrement effondré, provoquant seulement des dégâts matériels.

Ajoutons à tout cela, le manque artistique et esthétique qui règne. Des immeubles interminables, de plus en plus grands, collés les uns aux autres, des dissimilitudes dans les constructions, un gratte-ciel près d'anciennes bâtisses, une disharmonie architecturale, du béton partout, tous ces facteurs ont créé une pollution à tous les niveaux, surtout une pollution visuelle.

104. **Perspectives d'évolution.-** Ceci dit, les violations et les dérogations dans le domaine de la construction sont immanquablement la cause de la pollution et de la destruction de l'environnement libanais qui s'est ancrée dans nos habitudes. Pour remédier à cet état des choses, plusieurs pistes doivent être tracées. Tout d'abord, une observation contextuelle qui effectuera une étude des milieux sur différents plans : foncier, économique, urbain, naturel, sociologique et environnemental. Cette étude doit être une base de travail du concepteur, et des normes d'aménagement du territoire demeurent indispensables. Cette approche permettrait de prévoir les problèmes qui y sont rattachés surtout dans le domaine de la rénovation, la réhabilitation et de l'extinction. Actuellement, la loi de la construction exige l'octroi d'un « permis de construire » ou la « déclaration des travaux » et le « permis d'occuper », comme moyen de commencer les travaux pour que l'État puisse vérifier le respect des conditions exigées au constructeur par la règlementation.

Le défi consiste à pouvoir intégrer les dispositions des règlements environnementaux dans l'application du code de la construction et de l'urbanisme libanais et surtout dans l'accord de permis de construire. L'article 21 du code de l'environnement est la seule référence qui nous renvoie aux dispositions de l'urbanisme en matière d'« étude d'évaluation environnementale », le décret no.8633/2012, et le décret no.8231 du 24/5/2013 ayant rendu l'étude stratégique environnementale obligatoire[227].

---

[223] *Ibidem.*
[224] *Ibidem.*
[225] *Ibidem.*
[226] Zeina Antonios, « Un immeuble s'effondre partiellement à Bourj Brajneh : une fillette et sa mère tuées, » *L'Orient-Le Jour,* 17/2/2018. Disponible sur le site : https://www.lorientlejour.com/article/1100239/effondrement-partiel-dun-batiment-a-bourj-brajneh-une-fillette-et-sa-mere-tuees.html
[227] *Cf.* no.104, no.122, no.174.

105. **Bilan.-** Un manque de contrôle de la qualité de construction existe au Liban. Plusieurs infractions sont commises à ce sujet, sans aucune pénalisation. Afin d'arrêter les fautes commises que ce soit dans le domaine de l'urbanisme ou dans celui de la construction, le manque de règlementation existant à ce sujet doit être comblé par la maîtrise urbaine et rurale qui s'avère nécessaire et que nous étudierons ci-après. Tout ceci est le résultat du cadre législatif et institutionnel lacunaire - lois invraisemblables, mal organisées, prédisposées à détournement -, en plus du manque des sanctions sévères en cas d'irrégularités de construction.

Pour toutes les raisons précitées, le citoyen libanais dans chaque démarche de construction est convaincu qu'il peut commettre une infraction, obtenir un surplus d'exploitation et payer après une amende pour la régularisation. Même si les lois existent, et même si elles sont parfaites, le Libanais a l'intention de ne pas les respecter à cause de l'absence de contrôle et de responsabilisation. L'application de la loi doit être une obligation. Le nombre phénoménal des bâtiments illégaux prouve « l'inadéquation de ces lois aux réalités et au fonctionnement du pays »[228]. Ceci est révélé par le grand nombre des demandes de régularisations[229] qui démontrent aussi l'incapacité de l'État de démolir les ouvrages illégaux et son impuissance à adopter une politique mesurée de logement selon l'offre et la demande.

§ 2. Les conséquences urbanistiques des déficiences

106. **Présentation.-** Les conséquences urbanistiques des déficiences se traduisent par l'urbanisme dérogatoire qui se manifeste par la présence des irrégularités préexistantes que nous étudierons sous (A) et par la nécessité de la révision de la législation existante (B).

A. Les irrégularités préexistantes

107. **Constat.-** La démolition des bâtiments contrevenants[230] n'est pas exigée au Liban. Le paiement d'un surplus de taxes résout le problème, ce qui prouve indirectement l'institutionnalisation de la dérogation. La démolition comme infraction de construction n'est suivie que dans le cas d'empiétement sur le terrain voisin ou le domaine public. Les taxes supplémentaires seront prises en compte dès la conception du projet, et ajoutées au coût de la construction. Cet arrangement a permis de multiplier parfois la construction illégale des bâtiments. La construction des complexes résidentiels, restant permise, dans n'importe quelle zone même celle non règlementée[231], cause beaucoup de problèmes et coûte énormément avec les chemins vicinaux pour arriver à ces bâtiments et tout ce qui relève des problèmes d'infrastructure. Selon le CDR[232] et jusqu'en 2004, plus de (80%) du territoire libanais ne sont pas cadastrés ; 5% seulement sont approuvés par le CSU avec un décret, et les irrégularités dans le domaine de la construction sont admises. La destruction des édifices irréguliers n'est pas une politique adoptée par les autorités compétentes, même si parfois ils ne respectent pas la loi de la construction[233]. L'existence de toutes ces

[228] Entretien personnel qui nous a été accordé par M. Walid Baba, Directeur et Membre du « Lebanon Green Building Council (LGBC) » - le Conseil Libanais des Bâtiments Verts, le 21/2/2020.
[229] V. no.107, no.421, no. 422, no.423, no.424 et no.425.
[230] Décret no.2347 du 18/10/1971.
[231] Décret no.10453 du 20/6/1975.
[232] « Un acteur du domaine de construction au Liban ».
[233] V.no.424 et no.425.

violations et inadéquations demeure parce que l'État considère que les régularisations lui rapportent des rentrées d'argent faciles et les considère comme une source de revenus[234].

108. **Exemple de l'étage Murr.-** Comment s'effectue l'achat d'un droit au Liban? La Loi no.6/80 du 17/05/1980, et les décrets no.129/1983 et no.33/1985, ont légitimé durant la guerre civile libanaise, la construction d'un étage supplémentaire[235] appelé Murr[236] (surélévation), dans toutes les régions quel que soit le nombre d'étages permis dans une région. Quelques années après la promulgation de la loi précitée, une augmentation non structurée des étages a eu lieu, provoquant ainsi une surcharge pour les équipements. Ceci prouve que les règlementations urbaines en vigueur, qui régissent actuellement les travaux de construction, ont favorisé l'absence d'un aspect urbain harmonieux.

Aussi, les surfaces des greniers et des mezzanines ne sont pas calculées comme des surfaces utiles[237]. Pour les propriétaires, ce sont les surplus des surfaces. Toutefois, l'article 11 du décret de la construction[238] a déterminé le calcul de la hauteur d'un immeuble. Ces suppléments de surface ont causé une augmentation imprévue de la population, car ces espaces devraient être utilisés comme dépôts non comme des maisons.

Également, la loi de construction, comme nous l'avons déjà expliqué[239], ne mentionne pas des règles distinctes concernant l'aspect architectural. Ce sont les règlements d'urbanisme qui les fixent en plus des règles esthétiques. Nous constatons, qu'il n'y a pas de standards esthétiques pour tout le pays comme c'est le cas pour les spécifications techniques. Le droit de la construction fixe en premier lieu, les plans et les règlements d'urbanisme dans les secteurs non règlementés (15 à 20 % seulement du territoire libanais est règlementé). En deuxième lieu, il fixe dans son chapitre intitulé « spécifications et techniques de la construction « des règles d'urbanisme applicables dans les secteurs règlementés et non règlementés ».

109. **L'exemple du détournement de l'espace public.-** Concernant les règles de stationnement, la loi de la construction a fixé des règles de quotas pour les places de stationnement, selon le m^2 de construction. Mais si ces règles s'appliquent habituellement sur tout le territoire libanais, l'évaluation du nombre de places devrait faire partie des plans d'urbanisme, et pas du droit de la construction selon les régions, et aménager une place aux jardins publics qui sont utiles pour l'environnement et pour la beauté du paysage.
Néanmoins, plusieurs constructions ont été effectuées sur des terrains appartenant au secteur public et malgré les sanctions mentionnées par la loi à ce sujet, aucune contravention ou sanction n'a été émise. Des bâtiments et des maisons ont été construits sans l'obtention d'un permis, comme ceux construits aux alentours de l'aéroport de Beyrouth, sur la route de Khaldeh et de Borj El Brajneh. Bien que l'article 737 du code pénal dispose que : « *sera punie toute personne ayant construit un bâtiment sur les propriétés publiques, ou celui qui a restauré une construction ayant été faite sur une propriété publique* »[240]. Or les propriétés publiques doivent être utilisées pour des intérêts

[234] V. no.428.
[235] Construction d'un étage supplémentaire dans toutes les régions quel que soit le nombre d'étages permis dans une région. Le propriétaire a le droit d'ajouter un étage en plus et cet étage dépend de la superficie du terrain, c'est-à-dire si la surface est grande, il peut diviser l'étage en deux appartements.
[236] Après une étude proposée au Conseil des Ministres par l'ancien ministre de l'intérieur et des municipalités M. Michel Murr.
[237] Décret no.4075 du 16/06/1981.
[238] Décret no.15874 du 12 /12/2005.
[239] V. no.67.
[240] Le juge pénal de Joya, jugement no.16 du 17/1/2005, Droit Public/ Ali Chehadé. Le juge pénal de Nabatiyeh, jugement no.1451 du 29/11/2007, Droit Public/ Ali Chehadé. Le juge pénal de Joya, jugement

publics. Personne ne peut les vendre les acheter ni les restaurer. Une décision législative au Liban no.144, prise le 10/06/1925 a groupé ces propriétés publiques (les routes, les rues, les structures militaires, les sources, le domaine maritime public, les passages, les voies ferrées, les ports etc.) et a décrété les pénalités en cas de leur violation. Dans le cas précité, la Cour a diminué la sanction conformément à l'article 254 du code pénal[241], et l'a amoindrie en cas de suppression de l'infraction ou de sa violation ou encore de son irrégularité[242]. Ceci prouve que la loi est molle à ce sujet. Or, malgré sa souplesse, ces bâtiments et ces maisons existent toujours, et aucune procédure n'ayant été entamée à ce sujet.

110. Toutes ces irrégularités et ces infractions commises, exigent une révision approfondie, de la législation existante que nous étudierons sous (B).

B. La révision de la législation existante

111. **Rappel des difficultés.-** Le Liban aborde aujourd'hui une phase de reconstruction et de réorganisation, alors son importance réside dans l'examen de la présente situation, médiocre, causée par la problématique de la législation en cours, qui régit mal l'aménagement urbain et la construction. Donc la révision exige des dispositions légales, des plannings, des règlementations et surtout des lois. Cette révision est supposée freiner ces abus. Les conséquences dues à des anomalies juridiques sont prioritairement donnée aux profits des ventes des biens immobiliers, et non à la qualité de vie décente et saine. Les contentieux en matière de construction sont rares. En fait, les deux droits de construction et d'urbanisme sont rédigés par des architectes, ingénieurs et des urbanistes, non par des juristes. En pratique, « les raisons tiennent sans doute dans la défiance qu'ont la plupart des citoyens envers la justice administrative, en l'occurrence le Conseil d'État. À cet égard, et pour des raisons difficilement compréhensibles, un décret approuvant l'établissement ou la révision d'un plan d'urbanisme n'est pas soumis à un contrôle préalable de légalité du Conseil d'État comme cela est normalement la règle générale en matière de décret »[243].

Cependant, dans le domaine de l'urbanisation du territoire libanais, le monopole est entre les mains de l'Administration ; le rôle des municipalités n'est pas clair (consultatif ou obligatoire) en plus du chevauchement des compétences. En fait, le public ne participe pas au processus d'élaboration des plans d'urbanisme[244]. A cela s'ajoute le rôle limitatif que jouent les juridictions libanaises en matière des contentieux contre les décisions administratives, surtout lorsque les tiers se réfèrent aux juges dans les conflits en matière de protection de l'environnement.

En outre, les investisseurs tendent à augmenter le profit au maximum grâce à l'exploitation de l'espace dans les villes et villages, plutôt que d'améliorer, à long terme, la qualité de vie. Vu les déficiences de la loi de la construction, plusieurs impacts et effets résultent de cette inadéquation. Plus de « 30% de la population libanaise vit en ville. Cependant, compte tenu du taux d'accroissement démographique annuel, il y aura sûrement un afflux de ruraux

---

no.80 du 31/05/2004, Droit Public/ Hussein Sleiman. Le juge pénal de Ras Baalbek, jugement no.27 du 03/12/2005, Droit Public/ Nadim Jaber.

[241] Cour d'Appel Pénale de Zahlé, jugement no.253 du 30/10/2006 Haissam Kherfan. Cour d'Appel Pénale de Zahlé jugement no.240 du 11/05/2007, Hila Zrara/ Droit Public.

[242] Le juge pénal de Joya, jugement no.136 du 20/06/2007, Droit Public, Makram Mansour.

[243] Entretien avec le juriste Sébastien Lamy, spécialiste en matière de l'urbanisme au Liban, « Le droit de l'urbanisme au Liban : la nécessité d'une doctrine juridique », *op.cit.*

[244] Seulement la procédure d'expropriation des terrains privés entraîne une participation du public intéressé.

d'ici les dix prochaines années »[245]. Pour cette raison, l'Administration doit s'intéresser « au développement rural et économique des villes secondaires par le renforcement de l'investissement de l'infrastructure »[246]. Ceci éviterait aux dizaines de milliers de familles qui vivent actuellement dans les banlieues de la capitale, de venir quotidiennement à Beyrouth. Les montagnes sont vidées, et un pourcentage élevé de la population se trouvent à Beyrouth[247]. Une hausse exorbitante des prix dans les coûts d'achat ou de location des maisons, des embouteillages qui bloquent les routes menant à la capitale représentent la difficulté majeure au Liban.

112. D'après les études des déficiences juridiques effectuées[248], il est certain qu'à Beyrouth, la croissance et l'expansion du marché de l'urbanisme sont dues aux déficiences de la planification urbaine. Ces anomalies ont entraîné la diffusion « d'un urbanisme spéculatif de démolition-reconstruction », dans ces territoires peuplés à satiété. Le manque de contrôle de vérification contractuelle et technique a causé la domination de l'illégalité due aux déficiences législatives. La carence en organisme de contrôle pour l'exécution des travaux est palpable lors des opérations de construction surtout dans certaines régions. Aucun contrôle n'est effectué ; ceci est dû à la présence et à la protection des pouvoirs locaux pour certaines personnes. Alors, l'exigence et l'importance de vérification, en plus de l'existence des organismes de contrôle dans tous les districts, s'avèrent nécessaires.

Nonobstant, lorsqu'on s'éloigne de Beyrouth, le pouvoir de la DGU s'affaiblit, parce que les services régionaux de l'urbanisme sont vieux, mal équipés et de surcroît manquent du personnel et d'équipements. Il est à noter que le pouvoir central ne leur accorde pas les avantages indispensables, à cause de la puissance des pouvoirs locaux issus de la guerre. L'urbanisation de la ville côtière de Sarafand[249] en est un exemple. Une partie du territoire de cette région est « règlementée par un schéma directeur », le reste étant soumis à « la loi de la construction »[250]. Cette ville est située entre Saïda et Tyr au sud du Liban. Sa structure urbaine est importante ; elle englobe un nombre de villes côtières libanaises, telles que Naameh, Jiyeh, Damour, etc. où se trouve une accumulation urbaine.

113. Nous déduisons que la construction écologique doit être adoptée au Liban, afin de répondre à la crise de la pénurie de logements elle est sûrement meilleure que la législation existante, qui a prouvé précédemment son échec. Il est nécessaire d'appliquer sérieusement de telles mesures sur tout le territoire libanais. En outre, notons que plusieurs pays du monde, afin de faire face à la crise de la pollution issue du secteur de la construction, ont eu recours à l'adoption du bâtiment vert. Notre interprétation des textes de lois et la démarche suivie par l'Administration pour règlementer le secteur de la construction, nous démontre les confusions, les absurdités et même les imprécisions existantes, que ce soit dans la règlementation ou même dans les textes. Nous examinerons dans le chapitre suivant, les facteurs de déficience en droit de l'environnement libanais, pour illustrer un schéma clair des deux législations.

---

[245] Data base Liban. La Data de la Banque Mondiale. 2010.
[246] *Ibidem.*
[247] *Ibidem*.
[248] *Cf.* Sébastien Lamy et Samy Ibrahim, *Recueil des textes relatifs au droit de l'urbanisme et de la construction au Liban, op.cit.*
[249] *Cf.* Walid Bakhos, « Gestion et réglementation urbaines, échelle des trois municipalités (Damour-Sarafand Naqoura »), *op.cit*.
[250] *Ibidem.*

Chapitre 2 : Les facteurs de déficience du droit de l'environnement libanais

« *Au Liban encore, il y aurait tellement de choses à faire et peu de choses faites*.»[251]

114. **Articulation des droits de la construction et de l'environnement.-** Après avoir étudié dans le chapitre précédent, les facteurs de déficience en droit libanais de la construction et être parvenue à repérer les lacunes existantes dans le cadre institutionnel et législatif libanais, et à établir l'impact de cette défaillance sur l'environnement, nous étudierons dans le présent chapitre, les anomalies du droit de l'environnement, parce que les règlementations de ce droit s'entremêlent et complètent celles du droit de la construction et de l'urbanisme. L'environnement est, par conséquent influencé *ipso facto* par les travaux de la construction.

115. **Définition et enjeu de l'environnement**.- L'environnement se présente comme l'un des problèmes actuels majeurs dans les sociétés. « Le droit de l'être humain à un environnement sain et permanent est sacré, et le devoir de chaque citoyen consiste à surveiller la protection de son environnement et à assurer les besoins des générations présentes sans porter atteinte aux droits des générations futures »[252]. Ainsi, l'intérêt de l'environnement est-il un intérêt collectif avant d'être un intérêt individuel. Notre cadre de vie est continuellement menacé, vu la pollution et la destruction du patrimoine architectural.

Selon le professeur Michel Prieur, la notion de « l'environnement » est une « notion caméléon»[253] difficile à appréhender, ce qui rend pénible la limitation de champ d'application du droit de l'environnement. M. Prieur définit le droit de l'environnement comme étant « l'expression des interactions et des relations des êtres vivants, entre eux et avec leur milieu», tandis que Raphaël Romi le définit comme « un droit carrefour à la recherche d'une régulation des rapports entre science et droit »[254]. Il s'agit d'une méthodologie scientifique en amont et des règles de droit en aval.
Cependant, pour Philippe Malingrey, le droit de l'environnement est « l'ensemble des règles juridiques visant à préserver la nature, le patrimoine et le voisinage des atteintes provoquées par certaines activités humaines ou la survenance de risques naturels »[255] .

Au Liban, le défi de l'État est de trouver toujours un équilibre entre les activités humaines destructives de l'environnement et l'obligation de le préserver. En fait, aucune solution mondiale n'existe à cette problématique. Chaque État est responsable de préserver son environnement en adoptant des stratégies d'action efficace. Cependant, dans notre étude,

---

[251] *Cf. Newsdesk Libnanews,* « L'Environnement plus que Jamais en État Critique au Liban, » *Liban News,* 5/6/2019. Disponible sur le site *:https://libnanews.com/liban-journee-mondiale-environnement-5-juin-2019/*
[252] Loi no. 444/2002 sur la protection environnementale, article 3.
[253] *Cf.* Michel Prieur, *Le Droit de l'Environnement* (Bruxelles : Bruylant, 2014), p.1.
[254] *Cf.* Raphaël Romi, *Droit de l'Environnement et du Développement Durable* (Paris : LGDJ, 10ème édition, 2018). In *«Introduction au droit de l'environnement »* Philippe Malingrey (Paris : Lavoisier, 5ème édition, 2011), p. 2.
[255] *Cf.* Philippe Malingrey, *Droit de l'environnement - Comprendre et Appliquer la Réglementation* 6ieme édition (Paris : Éditions Tec & Doc-Lavoisier, 2016) et Philippe Malingrey, *Introduction au Droit de l'Environnement* (Paris : Lavoisier 5ieme Édition, 2011), p. 2.

nous aborderons strictement la notion de l'environnement qui figure dans le lexique des architectes[256].

116. **La prise en compte de l'environnement au Liban.-** Au Liban, les règles en matière de droit de l'environnement remontent aux années 1930. Leur mauvaise application[257] ainsi que l'échec des politiques de sauvegarde de l'environnement ont constitué une difficulté primordiale d'intégration de ces règles dans un système institutionnel et légal complet.

Suite à l'exigence d'adhésion aux dispositions des conventions internationales (1992)[258] de l'environnement, un besoin qui s'est accentué durant les années de la guerre civile, le Liban se retrouvera face à une obligation primordiale de mieux comprendre le rôle mutuel de l'Administration et des citoyens dans la protection de l'environnement.

Par conséquent, pour affronter les menaces environnementales, le Liban a pris plusieurs initiatives intéressantes afin de promouvoir un environnement satisfaisant. Le droit de l'environnement au Liban est lié à différentes règlementations qui ont été promulguées. Pour cette raison, au fur et à mesure que s'effectuait la domestication des principes internationaux en droit interne libanais, l'exigence de son adaptation au territoire était entravée par des problèmes institutionnels et législatifs assez importants.

Malgré les difficultés, la loi cadre précisant la gestion des problèmes environnementaux se trouve dans le code de l'environnement no.444/2002. Promulguée le 29 juillet 2002 et intitulée « loi de la protection de l'Environnement », elle est un arsenal juridique assez important. Les dispositions du code de l'environnement traitent de l'importance de préserver la nature et l'espace en adoptant une politique stratégique nationale, susceptible d'être révisée tous les deux ans[259] mais, sur le plan pratique, elle n'est pas entrée en vigueur. En plus de cette déficience, l'urbanisation anarchique est aussi une raison fondamentale qui empêche la résolution des problèmes chroniques menaçant l'environnement au Liban. Pour cette raison, nous analyserons dans le présent chapitre les lois de l'environnement afin de savoir quelles sont les causes qui empêchent l'application des lois et des règlementations environnementales dans la construction? Pour quelle raison l'irrespect et la non application de la législation règnent dans ce domaine? Pourquoi le droit de l'environnement a existé aussi longtemps sans être reconnu et quels sont les impacts de ces anomalies dans le domaine de la construction? Pourquoi le manque de contrôle dans l'application des dispositions environnementales dans le droit de la construction?

117. **Annonce du plan.-** Ainsi et afin de pouvoir répondre aux questions précitées, il s'agira d'abord d'étudier l'inadéquation du cadre institutionnel et législatif de l'environnement au Liban (section 1). Ensuite, nous traiterons de l'impact de cette inadéquation (section 2).

Section 1 : L'inadéquation du droit de l'environnement libanais.

Section 2 : L'impact de l'inadéquation.

[256] L'environnement a deux approches : la première naturelle (écologique) et la deuxième artificielle (architectural).
[257] « Inapplication totale ou partielle des lois et des règlements et une insuffisance au niveau des décrets d'application ».
[258] La Déclaration de Rio.
[259] Décret qui n'a pas été promulgué et qui est relatif à la disposition du Code de l'environnement (art. 5).

Section 1 :L'inadéquation du droit de l'environnement libanais

118. **Constat.-** Au cours des deux dernières décennies, l'environnement au Liban s'est dégradé à cause de la mauvaise exploitation des ressources naturelles et des politiques suivies par ses gouvernements.

En revanche, on assiste à un progrès législatif croissant à ce sujet, mais l'échec se manifeste dans l'identification des problèmes, les anomalies des textes, le manque d'entente, les désaccords régnants entre les responsables politiques, l'application insuffisante des lois et le chevauchement des compétences.

Le gouvernement libanais accorde de l'intérêt au volet économique et social, beaucoup plus qu'aux priorités environnementales, mais le ministère de l'environnement, au nom de son ancien ministère « a parcouru un long chemin, passant du statut de « luxe » à celui d'une nécessité dans le paysage politique »[260] libanais. Il essaye toujours de faire pression pour l'adoption des règlementations et de lois, en faveur de la protection de l'environnement.
Bien que le « ministère de l'environnement »[261] ait promulgué plusieurs lois régissant la sauvegarde de l'environnement au Liban et ait précisé la reconnaissance de l'importance de son rôle sur le plan social et économique pour plusieurs administrations, ainsi que pour les établissements publics et privés, la règlementation environnementale depuis la création du ministère jusqu'à ces dernières années était mal adaptée et n'avait répondu ni aux approches, ni aux exigences de développement régional et international. Personne ne peut nier la présence d'un droit de l'environnement riche au Liban, mais ces difficultés se présentent à un double plan technique et institutionnel.

119. Nous étudierons les déficiences sur le plan juridique et institutionnel au Liban, tout en traitant du cadre d'exécution lacunaire sous (§1) et des déficiences techniques de l'inadéquation de ce cadre qui se manifestent par un fonctionnement administratif imparfait sous (§2).

§ 1 : Un cadre d'exécution lacunaire

120. **Présentation.-** Le cadre d'exécution est lacunaire au Liban en raison des déficiences législatives (A) et institutionnelles (B), des marchés publics et des cahiers de charges (C) et de l'exploitation des carrières (D).

A. Les déficiences législatives

121. **Architecture générale du droit de l'environnement libanais.-** Le cadre législatif du droit de l'environnement libanais se manifeste par la multiplication des sources du droit de l'environnement. Les sources externes sont constituées par l'adhésion et la ratification des

[260] L'ancien ministre Nazem el-Khoury, « Khoury pour un Liban protégé, dans l'environnement comme dans la politique, » *L'Orient-Le Jour,* 05/04/2013. Disponible sur le site : https://www.lorientlejour.com/article/808504/Khoury_pour_%253C%253C%2Bun_Liban_protege%252C_dans_l%2527environnement_comme_dans_la_politique%2B%253E%253E.html

[261] Ministère de l'Environnement disponible sur le site : http://www.moe.gov.lb/TheMinistry/Organizational-Chart.aspx.

traités internationaux qui favorisent la protection de l'environnement[262]. Sur le plan interne, les sources du droit de l'environnement sont diverses et incluses dans plusieurs textes : la Constitution, la loi/et les décrets lois, les arrêtés et les circulaires.

Cependant, la Constitution Libanaise[263] est la loi principale qui impose les règles publiques et décrit la forme de l'État et ses juridictions. Concernant l'environnement, après l'amendement de l'introduction de la Constitution en 1990 *(accord de Taëf)*, le Liban, étant un « membre fondateur et actif dans la Ligue des Pays arabes, est engagé par ces pactes. Il est également un membre fondateur de plein droit de l'Assemblée Générale des Nations Unies ». Le Liban a adhéré et ratifié des conventions et des traités en matière d'environnement[264]. Aussi est-il actif aux Nations Unies et engagé à respecter ces pactes et la « Déclaration Universelle des Droits de l'Homme ». D'après ce qui précède, l'État libanais possède le droit de concrétiser des principes dans tous les domaines sans exception. À cet effet, les accords et les conventions des Nations Unies et de la Ligue concernant l'environnement sont devenus obligatoires pour le Liban et affirment son engagement dans les politiques suivies par l'État.

L'introduction de la Constitution précitée a encore affirmé « le respect par l'État des principes de la justice sociale et de l'égalité des droits et des devoirs entre tous les citoyens », ce qui assure « l'égalité sociale et le développement économique ». Cette introduction comprend de même l'obligation de l'État d'assurer un développement équilibré dans toutes les régions sur les plans : culturel, social et économique. C'est tout ce qui a été traité par la Constitution au sujet de la durabilité, sans aborder la question de l'environnement. Or, l'intégration des contraintes environnementales dans la politique de l'État est fondamentale pour garantir la construction verte et améliorer les trois aspects fondamentaux du « développement durable ». Par conséquent, on ne peut pas nier que le Liban ait joué un rôle primordial dans la création du « fonds arabe pour l'environnement annoncé lors de la journée mondiale de l'environnement au Liban en 2003 ».

Cependant, le gouvernement conduit ses politiques selon la loi-cadre no.444 du 29/7/2002, dont la « caisse nationale pour l'environnement » prévue par les dispositions de cette loi, est la personne morale responsable des financements des plans de contrôle pour une meilleure application de la loi précitée[265].

122. **La loi-cadre no.444/2002.-** La loi no.444/2002 définit le cadre juridique général adopté par l'Administration pour une politique nationale environnementale dans le but de prévenir la dégradation de l'environnement, d'empêcher la pollution (air, bruit, déchet dangereux) et de maintenir une utilisation durable des ressources naturelles. Ladite loi pose,

---

[262] La signature d'un traité dans les lois libanaises n'est pas contraignante, elle manifeste seulement l'intérêt dans les dispositions du traité. Or l'adhésion signifie l'intérêt de l'État à y adhérer par la promulgation d'une loi, et la ratification signifie le consentement définitif de l'État à être lié par les dispositions des traités internationaux. On cite par exemple la signature en 16/2/1976 de la convention pour la protection de la mer méditerranée contre la pollution à Barcelone (décret-loi no.126 du 30/6/1977).
L'adhésion par la loi no.19 du 30/10/1990 de la convention sur la protection du patrimoine culturel et naturel.
La ratification par la loi no.28 du 12/10/1973 de la convention internationale sur la responsabilité civile pour les dommages dus à la pollution par les hydrocarbures.
L'adhésion par la loi no.23 du 23/1/1999 à la convention de RAMSAR (convention sur les zones humides)
L'adhésion par la loi no.260 du 1/8/1004 à la convention de la biodiversité de Rio de Janeiro de 1992.
L'adhésion par la loi no.259 du 1/8/1994 à la convention de changement climatique de Rio de Janeiro de 1992.

[263] Loi constitutionnelle du 23/5/1926.

[264] Ce qui nous intéresse c'est la convention - cadre des Nations Unies sur le changement climatique. Nous pouvons la considérer en tant que moyen servant à promouvoir l'application des règles vertes sur le plan international et nous incite à les appliquer.

[265] Cette loi attend toujours son décret d'application.

comme en droit français, les principes généraux pour la sauvegarde de l'environnement[266], mais cette loi a besoin de plus de (36) décrets d'application pour garantir son application. Elle englobe plusieurs provisions en matière d'environnement, mais nous traiterons seulement les questions qui sont en relation directe avec la construction et les règlementations en matière du plan de management de l'environnement. Selon les mesures des Nations Unis, le « droit à un environnement sain et stable » ainsi que l'obligation de chaque citoyen de protéger l'environnement, le « principe de précaution », de « prévention », le « principe pollueur-payeur », le « principe de contrôle », « la politique énergétique » pour réserver les ressources naturelles, la réduction tarifaires des produits et les équipements de bonne performance environnementale et les études d'impact[267] sont considérées comme indispensables pour l'évaluation des projets de construction et des projets d'aménagement du territoire libanais[268], favorisant ainsi une meilleure conception des projets et une préservation des ressources naturelles. Cependant, le ministère de l'environnement a élaboré plusieurs lois qui aident à protéger l'environnement contre les dangers résultant des activités de la construction. Par exemple, le décret no.8006/2002 qui organise les méthodes de l'élimination des déchets sanitaires et le décret no.8803/2002[269] qui règlemente les carrières[270].

En fait, dans son article 21 la loi no.444/ 2002 pose le principe que :

> *Toute personne concernée dans le secteur public ou privé doit mener une étude de contrôle environnemental a priori ou une évaluation d'impact environnemental des projets*[271] *menaçant l'environnement du fait de leur dimension, leur nature, leur impact ou leurs activités*.

Par conséquent, la loi-cadre no.444/2002 précitée règle les dispositions et les mécanismes relatifs aux évaluations environnementales et sociales. « Cette loi est régie par le décret no.8633 daté du 7/8/2012 et portant sur l'« organisation des procédures d'Études d'Impact Environnemental (EIE) » et sur « un Examen Environnemental Préliminaire (EEP) », ainsi que par le décret no.8213 daté du 24/6/2012 portant sur l'« organisation des procédures d'Évaluation Environnementale Stratégique (EES)[272] » au Liban.

Généralement, les politiques environnementales au Liban et le code de l'environnement traitent les (EIE), les (EES,) les enquêtes, les audiences publiques, les consultations autochtones, les Études de Durabilité (ED), les audits environnementaux[273], les analyses de la conformité ainsi que l'application de la loi. Cependant, elles ne prennent pas en compte les questions liées aux Études d'Impact Environnemental et Social (EIES), ni les

---

[266] « Protection des espaces, des ressources et des milieux naturels, des sites et paysages, des espèces végétales et animales, la diversité et les équilibres biologiques, protection du patrimoine commun de la nation ».

[267] Déclenché en France en 1976 par la loi du 10/7/1976 sur l'étude d'impact du « cadre général » et la loi du 19/7/1976 (spécifique installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) abrogée actuellement.

[268] *Cf.* no.104, no.122 et no.174.

[269] Le décret no.8803 du 4/10/2002 relatif aux carrières a été amendé en 2006 et 2009.

[270] *Cf.* no.140.

[271] Article 22 de la loi no.444/2002 définit les projets au terme de la loi de protection de l'environnement.
« Le terme projet signifie :
1. Toute réalisation des travaux de construction ou d'infrastructure,
2. Toute intervention dans le milieu naturel, notamment celles qui comportent des travaux d'extraction de ressources naturelles,
3. Toute proposition de programme, d'étude, d'exploitation ou de planification qui touche à une région libanaise entière ou à un secteur d'activité entier, toute modification, addition, extension, réhabilitation ou fermeture des activités déjà citées dans les trois points susmentionnées ».

[272] L'évaluation environnementale stratégique mentionnée dans les articles 21 et 22, est « l'étude d'impact des politiques, plans et programmes sur l'environnement ».

[273] L'étude d'audit environnemental s'effectue après l'installation du projet, quasiment absent au Liban.

Évaluations Environnementales Régionales (EER), même pas les Évaluations des Impacts Cumulées (EIC) et les Analyses de Cycle de Vie (ACV) »[274].

123. **Appréciation de l'état du droit de l'environnement libanais.-** Bien que le Parlement Libanais et le Conseil des Ministres aient publié une série de lois, les procédures restent confuses, vagues, imprécises, opposées et contradictoires. Des projets de lois peuvent traîner des années avant d'être adoptés, tel que le décret relatif à l'évaluation environnemental publié 10 ans après le code de l'environnement.

Il est à noter que parfois, le changement de cabinet ministériel suspend les politiques antérieures pour tout recommencer avec une nouvelle équipe de conseillers. Ce mouvement d'arrêt et de reprise affecte le progrès des affaires environnementales et la promulgation des lois qui peuvent rester « en suspens » ou même parfois oubliées[275]. Le code de l'environnement requiert alors des décrets d'application, comme la plupart des lois, parce que certains sont complexes, provoquant des fois, un débat politique prolongé. Un tel changement ne peut se faire du jour au lendemain.

124. **Perspective.-** L'intérêt de notre recherche sera dans l'établissement d'une corrélation entre la construction des bâtiments, les problèmes qui en découlent et les solutions concernant l'environnement. Le droit de l'environnement est lié directement au droit personnel ; en outre, c'est un droit à caractère horizontal du fait qu'il couvre les différentes branches du droit public, privé et international.

En matière de développement durable, les régulations et les lois environnementales, telles qu'elles sont déjà mentionnées, sont diverses, ce qui fait de leur encadrement un travail difficile puisque certaines sont directement liées au droit de l'environnement et d'autres le sont indirectement.

125. **Le code de l'environnement.-** Parallèlement à la majorité des lois, le code de l'environnement requiert des décrets d'application dont certains sont complexes et ont suscité des polémiques politiques. En plus de la loi fondamentale no.444/2002, des lois et des règlements essentiels existent aussi[276].

126. **Les décrets lois.-** L'article 3 du décret-loi 21 du 22/7/1932 relatif aux établissements classés dangereux, qui dispose que les industries désignées dangereuses doivent être éloignées des habitations pour éviter l'insécurité et les incommodités,

---

[274] Jean-Pierre, Reveret Delwende Brice Rodrigue Sorgho et Emilienne Lionelle Ngo-Samnick, *Cartographie de l'évaluation environnementale et sociale dans la Francophonie* (Institut de la Francophonie pour le Développement Durable, 2019), p.106 et suivantes.
V. no.221.

[275] « L'importance de préserver la nature et l'environnement grâce au suivi d'une politique stratégique nationale révisée tous les deux ans (décret qui n'a pas été promulgué relatif à la disposition du code de l'environnement-art. 5).
La création du Conseil National de l'Environnement (décret qui n'a pas été promulgué relatif à la disposition du code de l'environnement-art. 6 et 7).
L'importance de l'éveil public à travers les programmes scolaires et l'organisation de campagnes et des conférences (décret qui n'a pas été promulgué relatif à la disposition du code de l'environnement-art. 16).
Les mesures incitatives pour encourager le public à protéger l'environnement en permettant jusqu'à 50% de réduction sur les taxes d'importation (décret qui n'a pas été promulgué relatif aux dispositions du code de l'environnement-art. 20) ».

[276] C'est nous qui traduisons : il s'agit d'un rapport sur les achats publics durables, intitulé *« Le cadre juridique des marchés publics au Liban : les capacités disponibles pour introduire des normes de durabilité environnementale et sociale* », Août 2012. Disponible sur le site : www.institutdesfinances.gov.lb

L'article 7 dudit décret-loi a exigé une enquête publique afin de savoir si les eaux résiduaires doivent être versées dans un cours d'eau ou dans la mer. La décharge des eaux usées, organisée par un ancien décret no.2761 datant du mandat français de 19/12/1933, précise les conditions et les caractéristiques des établissements de décharge.

Le décret-loi sur la comptabilité publique daté du 30/12/1963[277] trace les règles et les lois qui règnent dans les opérations financières de l'État. Le décret-loi précité est envisagé comme la loi principale en rapport avec l'achat public et celle qui fixe les dispositions générales applicables aux budgets. Dans le cadre de la durabilité, cette loi permet d'adopter des standards pour l'achat public, sans spécifier la nature ou les types de ces standards, ce qui permet d'introduire les normes de l'achat durable favorable à l'environnement. Ceci nécessite la présence d'un plan de travail net, clair et précis pour dépenser le budget assigné au « ministère de l'environnement »[278]. Les dispositions générales en matière d'achat public sont signalées par les provisions de la loi précitée et la jurisprudence les a encore complétées en leur donnant une possibilité d'application favorable**.** Ces principes[279] visent à recevoir les meilleures offres au plus bas prix sans fraude. Pour cela, l'assurance de leur efficacité est essentielle à partir de la stipulation d'autres normes, comme celles « de l'environnement et du développement durable ».

127. **La loi.-** La loi no.63 du 12/8/1988 relative à « la protection de l'environnement contre la pollution des déchets nuisibles » et les « matières dangereuses », rend la protection de l'environnement obligatoire pour toute personne physique ou morale. Elle définit les déchets nuisibles et les classe selon une liste en imposant leur décharge et l'extraction de l'énergie[280]. Elle interdit ainsi l'importation ou la possession des déchets nucléaires ou pollués par des rayons nucléaires, ou ceux contenant des matières chimiques ou dangereuses pour la sécurité publique.

128. **Les arrêtés.-** l'arrêté 20/B 21.1/1994 amendé par l'arrêté 52/1 du 29 /7/1996 précise les spécifications et les pourcentages pour la diminution de la pollution de l'air[281] et de la terre. Il souligne aussi les spécifications de l'eau potable, les égouts, la décharge des déchets liquides ou solides, les limites maximales permises pour les polluants de l'air. Une nouvelle précision des spécifications est d'une grande importance pour l'achat durable en adaptant leurs caractéristiques lors de la précision des travaux et des services demandés.

129. **La déclaration ministérielle.-** La déclaration ministérielle no.90/1 du 17/10/2000 élabore les conditions environnementales pour les permis de construction des bâtiments situés dans la région des rivières sous la protection du ministère de l'Environnement.

130. C'est à partir de 2005[282] que les modifications des lois anciennes ont commencé à porter leurs fruits pour régler les questions de durabilité, la protection des espaces verts et

[277] Décret no.14969 du 30/12/1963 amendé par le décret no.5595 du 22/9/1982.

[278]Le ministère de l'environnement a élaboré le décret favorisant l'installation du Fonds National pour l'Environnement.

[279] En octroyant le marché public, la cour des comptes opte pour ce qui suit :

- La publicité : en ce qui concerne les appels d'offres et les mesures de l'attribution et l'exécution du soumissionnaire.
- La concurrence : permettre au plus grand nombre de demandeurs de participer aux marchés publics.
- L'égalité : traiter tous ceux qui veulent participer au marché public et ne pas privilégier un demandeur par imposition des conditions inéquitables ou inutiles.

[280] Le dépotoir de Naameh voir chapitre 1-titre I- deuxième partie.

[281] En France la LTECV (Loi no. 2015-992 du 17 août 2015*)* portant sur « La stratégie nationale du développement à faible intensité de carbone (SNBC) » est devenue inscrite dans le cadre des obligations internationales et européennes de la France.

[282] L'amendement de la loi de construction au Liban.

l'amélioration du traitement des déchets solides. Malgré le progrès notable à ce sujet, plusieurs déficiences institutionnelles existent encore dans le cadre institutionnel libanais, nous les étudierons sous (B).

B. Les déficiences institutionnelles

131. **Évolution des institutions.-** En 1971, et pour la première fois, le Liban a pris en considération l'environnement avec la création du « ministère du plan »[283]. Ce ministère a créé une commission et un groupe de travail qui, tous deux, ont présenté un plan de développement[284] sur les « problèmes de l'environnement au Liban »[285]. Il a fallu attendre jusqu'à 1981 pour garantir l'équilibre et la continuité entre l'environnement et l'urbanisme[286], et ce grâce à « la création d'un ministère d'État » chargé des dispositions environnementales. Les objectifs de ce ministère étaient la lutte contre toutes les formes de pollution (eau, air, incendies, équilibre entre urbanisme et environnement, etc.). Donc le ministère du plan n'a pas négligé l'importance de l'environnement dans la société libanaise. Il avait prévu la nécessité d'effectuer des recherches afin de garantir une évolution équilibrée du pays, mais les recherches effectuées par le « Conseil National de la Recherche Scientifique »[287] (1972-1974) ont démontré qu'aucune administration publique n'a réalisé que l'environnement est un phénomène global à intérêt commun et publique.

Enfin, au niveau du pouvoir exécutif et de l'administration centrale, le ministère de l'environnement (ME) a été créé par la loi no.216 du 2/3/1993 après la « Conférence Internationale pour le Développement et l'Environnement qui s'est tenue à Rio de Janeiro en juin 1992 ». Le décret no.5591 du 30/8/1994 a déterminé la composition du cadre administratif et l'organisation du ministère de l'environnement dont les missions ont été déterminées[288], puis réformées[289], selon les fonctions et les responsabilités distribuées entre plusieurs administrations appartenant à différents ministères, même si elles sont dévolues par le seul ministère de l'environnement. Les missions de ce ministère ont été modifiées selon la loi no.690/2005, et une restructuration de ce ministère a eu lieu par le décret no.2275/2009[290], déterminant ainsi les fonctions et les responsabilités de chaque département, y compris la compétence et les qualifications du personnel. Les deux plans[291]

---

[283] Ce ministère fut supprimé en 1977 et remplacé par le Conseil du Développement et de la Reconstruction mais a prévu des études en matière d'urbanisme et de construction comme par exemple : les matériaux de construction, le climat libanais, l'infrastructure, l'urbanisme national, les problèmes hydrauliques et l'énergie au Liban.

[284] En 1972, le gouvernement a adopté le plan sexennal de développement qui a abordé les multiples thèmes et a déclenché des projets de recherche sur : la préservation du climat (bioclimatique et technologie), préservation de la santé, les différents éléments de l'environnement, l'habitat, l'urbanisme et le développement durable, les facteurs de production dans le domaine de l'agriculture et de l'industrie.

[285] Les études en matière d'urbanisme et de construction comme par exemple : les matériaux de construction, le climat libanais, l'infrastructure, l'urbanisme national les problèmes hydrauliques, l'énergie au Liban.

[286] Décret-loi no.3482 du 6/3/1981, l'institution d'un ministère d'État chargé de l'environnement.

[287] Ce conseil a mené des études et des recherches sur l'environnement au Liban.

[288] Loi no.216, article 2 du 2/4/1993. Le ministère a des prérogatives pour « l'élaboration de la politique générale, la conservation de l'environnement naturel et la lutte contre la pollution », l'article 5 (1, 2, 3 et 4). Le ministère se compose « d'une direction générale, trois services (service de la conservation de la nature, service de la protection de l'environnement de l'habitat, service de la protection des incidences technologiques et des risques naturels) et d'un conseil consultatif de 12 membres au plus que le ministère peut constituer conformément à l'article 4 de ladite loi ».

[289] Loi no.667 du 29/12/1997.

[290] Décret no.2275 du 15/06/2009 pour la « restructuration du ministère de l'environnement ».

[291] « Un plan d'action a été préparé en 2005 et un autre plan a été préparé pour la période 2010-2012 ».

de travail émis par le ministère précité n'intègrent pas directement[292] les contraintes environnementales en droit de la construction. Les projets et les plans appartenant au ministère de l'environnement, leur exécution et leur vérification sont coordonnées auprès d'autres administrations, mais l'application pratique du code de l'environnement est très limitée, malgré les sérieux essais des administrations et des services responsables pour l'exécution des politiques environnementales.

132. **Bilan de l'organisation.-** Le ministère de l'environnement fait face à plusieurs défis, surtout au niveau de l'insuffisance du personnel. De plus, les employés spécialisés n'existent pas. En 1993, le nombre des employés de ce ministère était uniquement au nombre de 3. En 2001, le nombre a augmenté pour atteindre 33, et en 2010, il a atteint 60 employés. Notons que le nombre effectif mentionné dans le décret 2275/2009 était de 182 employés.

La loi libanaise concernant la composition du ministère de l'environnement a fait son possible pour éviter les obstacles et les périls relatifs aux compétences de ce ministère. Malgré cela, les établissements environnementaux ne sont pas autonomes, d'autres ministères et administrations sont aussi concernés par l'environnement. Un conflit de pouvoir et un chevauchement des compétences concurrentes existent entre les organismes et ceux appartenant à l'environnement. Nous relevons que le ministère de l'environnement n'a pas pu régler tous les problèmes d'ordre administratif et juridique, liés aux problèmes de l'environnement, puisque les missions de ce ministère sont générales et larges et impliquent plusieurs thèmes d'action. Il aurait dû créer un ministère directement lié à la présidence du Conseil des Ministres pour garder son impartialité et éviter la lourdeur bureaucratique.

133. **Cause ministérielle des blocages.-** Les problèmes de la construction qui respectent les contraintes environnementales dépassent le cadre des compétences édictées par le ministère de l'environnement pour impliquer d'autres établissements publics et ministères. Mais ces derniers ne cèdent pas leurs privilèges du jour au lendemain et refusent de les gérer à une seule autorité.

Plusieurs ministères et administrations sont concernés directement par la lutte contre les dispositions qui mettent en danger l'environnement. Mais souvent leurs prérogatives et leurs compétences se multiplient ce qui entraîne un enchevêtrement des compétences et une neutralisation de toute démarche efficace. Nous citons :

- Le « ministère de l'intérieur et des municipalités » a pour mission de superviser administrativement les municipalités[293], de collaborer avec elles et ainsi qu'avec les autres ministères. Les municipalités ont une responsabilité fondamentale dans la protection de l'environnement, mais leur intervention est limitée, et parfois inexistante, surtout quand la coordination entre les municipalités est absente. L'article 49 de la loi des municipalités[294] dispose que le conseil municipal est responsable de s'engager dans les programmes de « travaux d'embellissement, de propreté, de santé publique, d'eau, des tracés routiers, de la création des jardins, des travaux des eaux usées et des égouts ». Ainsi la responsabilité des

[292] Le plan de 2005 englobait dix sujets dont la consolidation de l'inspection environnemental et la mise en œuvre avec le « ministère de la justice », le « ministère de l'intérieur et des municipalités », et le « ministère des finances », la pollution de l'air en partenariat avec le « ministère des travaux publics et des transports », le « ministère de l'énergie et de l'eau » et le « ministère des finances », la lutte pour l'amélioration de l'environnement afin de protéger la santé publique, la gestion des déchets dangereux et non dangereux etc. Le plan de 2010-2012 insiste sur l'importance des accords environnementaux pour le Gouvernement Libanais.

[293] 994 municipalités au Liban

[294] Décret-loi 118 du 30/6/1977.

municipalités est grande concernant la protection et l'amélioration de la qualité de l'environnement, même en présence d'une administration centralisée au Liban. Les municipalités possèdent une autonomie administrative, sont responsables de l'octroi de permis de construction. Aussi jouent-elles un rôle essentiel en matière d'urbanisme en coopération avec la DGU. Là, se manifeste la responsabilité des puissances locales : le président de la municipalité[295], le préfet et le maire[296] sont tous chargés de veiller à l'application des dispositions règlementaires en matière de l'environnement et de la construction.

- [Le « ministère des travaux publics et des transports » par la DGU d'une part et par la « direction générale des routes et des bâtiments/département de l'environnement et de la circulation » d'autre part]. Les pouvoirs de la DGU précités sont très larges, car ils englobent l'élaboration « des plans directeurs » et le contrôle et la vérification du respect des lois de la construction. Malgré ceci, pendant la guerre civile de 1975-1990, plusieurs violations de la loi ont eu lieu, telles que les constructions illégales particulièrement sur les terrains agricoles qui ont mis l'environnement en danger.

- D'autres ministères sont directement concernés par les projets de construction et intéressés par le travail du ministère de l'environnement. Nous citerons : le « ministère de l'agriculture » par « le Plan Vert pour le reboisement et l'aménagement des terres »[297] ; le « ministère de la culture » par la « direction générale des antiquités »[298] ; le « ministère du tourisme » par la « protection du patrimoine naturel et culturel », le « ministère de la santé publique » par la protection contre les pollutions de l'eau, du sol, etc. ; le « ministère de l'énergie et de l'eau » ; le Conseil National de la Recherche Scientifique par sa responsabilité en matière des « consultations et des programmes de recherche en matière environnementale »[299] ; enfin le CDR responsable de l'adoption des politiques du développement durable et exerçant une influence sur la stratégie suivie pour la protection de l'environnement surtout dans le domaine des études de l'impact environnemental pour tous les projets de construction publique. Généralement, le « ministère des travaux publics et du transport » est le premier responsable du contrôle du respect des plans d'urbanisme avec les règlementations environnementales.

134. Ajoutons que la désorganisation du secteur de la construction a engendré une faiblesse dans l'application des règles environnementales sur l'aménagement urbain, et une récession de l'organisation des permis de construire, comme nous l'avons indiqué précédemment[300] . Ces lacunes ont causé une action de constructions désordonnées qui n'avait pas respecté la bonne exploitation des terrains et la protection des ressources naturelles, surtout que le ministère de l'environnement est classé comme secondaire dans le champ politique libanais.

135. **Causes politiques des blocages.-** D'autres commissions et institutions intergouvernementales interviennent aussi dans le problème de l'environnement, nous les citons ci-après :

[295] Décret-loi no.118 du 30/6/1997 pour la protection de l'environnement est de la responsabilité du président de la municipalité.
[296] Loi du 27/11/1947 et ses amendements en 1948 et 1950. La transmission des renseignements en matière environnementale relève de la responsabilité du maire.
[297] Décret-loi no.13335 du 10/7/1963.
[298] Protection des sites et des bâtiments culturels.
[299]« Rattaché à la présidence du Conseil des ministres, il mène des programmes de recherche sur les questions environnementales ».
[300] V. no.47.

- Au niveau syndical, l'Ordre des Ingénieurs et des Architectes[301] a des comités qui traitent les problèmes corrélatifs à l'environnement,
- Au niveau des partis : deux partis politiques sont voués à s'occuper de l'environnement : le « Parti Vert » du Liban[302] créé en 2004 et le « Parti Libanais de l'environnement » fondé en 2005.
- Le « conseil libanais des bâtiments verts (LGBC) » est une « organisation indépendante à but non lucratif engagée dans le développement d'une industrie durable des bâtiments écologiques au Liban »[303].

Après la création du « ministère de l'environnement », le décret n.14865 édicté par ce même ministère en 2005, a constitué une nouvelle et importante initiative, par laquelle « le ministère a promis de contribuer financièrement[304] à des organisations à but non lucratif pour réaliser des activités environnementales qui favorisent le développement permanent et continu, y compris la promotion de la recherche dans ce domaine ». Cependant, et malgré les règlements environnementaux qui ont été adoptés par le gouvernement libanais indiquant la prise de conscience des pouvoirs publics, le véritable problème du respect de ces législations reste toujours à régler ainsi que la bonne application et la responsabilisation des acteurs.

En fait, la divulgation des considérations environnementales doit être prise en compte en premier lieu par l'État à travers les marchés des achats publics (*public procurement).* En pratique, les marchés publics comportent un réel et unique moteur d'incitation pour garantir l'écoconstruction.

136. Pourquoi les administrations publiques ne présentent-elles pas un modèle de marché pour les secteurs privés en la matière ?(C)

C : Les Marchés publics et les cahiers des charges

137. **Un *corpus* juridique éclaté.-** Les législations qui organisent les marchés publics au Liban sont multiples. Le secteur public n'a pas encore incorporé dans ses cahiers des charges des dispositions relatives à la construction durable. Les instructions aux soumissionnaires dans les marchés publics concernant le bâtiment ne favorisent pas la construction durable. Les cahiers des charges qui réglementent les dispositions des achats publics changent selon les sujets du marché qui peuvent être très différents. Certaines de ces lois et règlementations sont applicables à l'État, alors que les municipalités et les institutions publiques adoptent leurs propres textes et dispositions. Cette réalité rend difficile l'encadrement de ces lois parce qu'elles souffrent de leur ancienneté par rapport à un domaine évolutif comme l'environnement. Par conséquent, l'État libanais s'est préoccupé des achats publics durables et a voulu les règlementer, mais la carence réside par la promotion des politiques efficaces des éco-matériaux pour assurer une construction ou reconstruction durable[305].

---

[301] À Beyrouth et à Tripoli.

[302] *Cf.* le site : www.greenpartylebanon.org

[303] Lebanese green building council (LGBC). Disponible sur le site : https://lebanon-gbc.org/

[304] Une politique de promotion du financement vert est suivie par la Banque du Liban.

[305] Trois projets de lois devraient être adoptés et appliqués par le secteur public. Ils réuniront par conséquent les lois éparpillées pour permettre un progrès dans ce domaine. Le Projet de loi sur l'obligation de la protection de l'environnement dans les marchés publics, le projet de loi sur la création d'une agence d'« administration des marchés publics, et le projet de loi sur la rédaction des dossiers d'appel d'offres types/standard ».

Notons que l'achat public durable efficace dépasse le respect des normes environnementales pour adopter des normes économiques et sociales qui comprennent le respect du cycle complet de validité des marchandises ou des services, avec un meilleur coût des dépenses publiques.

La loi sur les spécifications et les standards libanais de l'institution LIBNOR (loi du 23/7/1962) attribue uniquement à cette institution l'édiction des spécifications et des standards libanais, ce qui permet au gouvernement libanais d'émettre des standards efficaces et contraignants, et de fixer par la suite l'imposition des standards environnementaux caractéristiques dans le secteur de la construction. « Les normes libanaises sont élaborées, établies et rédigées par des comités techniques formées par LIBNOR », qui comportent la direction des travaux publics (la direction des bâtiments). Aucun produit ou matériau de construction ne peut s'introduire sur le territoire libanais sans passer par l'institution LIBNOR[306] pour validation. Malgré cet état de fait et parce que « en principe, les normes libanaises sont facultatives, mais pour des raisons de sécurité, de santé public ou d'intérêts nationaux, une norme pourrait devenir obligatoire par un décret du conseil des ministres »[307]. Ainsi se révèle clairement l'intention des gouvernements de se diriger vers la normalisation des dispositions en faveur de la construction verte.

138. **Causes des lacunes.-** Notons qu'au Liban, un progrès a eu lieu dans les règlementations et les législations environnementales ainsi que dans les conventions internationales imposant des conditions environnementales, sociales ou économiques[308], mais ces textes ne font pas l'objet d'une application sérieuse et correcte. Ce qui manque, c'est le lien de l'achat public et de toutes les activités de l'État avec l'adoption et la mise en vigueur des principes stipulés dans les lois environnementales et les conventions internationales. « L'achat public durable »[309]ainsi que l'intégration des contraintes environnementales dans les projets de construction publics assument la responsabilité de l'État envers l'environnement. Le Liban est devant un grand défi au niveau de l'intégration des contraintes environnementales dans les achats publics. Tous ces règlements travaillent dans le vide puisqu'ils manquent des dispositions de construction durable qui favorisent la protection de l'environnement. Ces règlements comprennent par exemple des normes parasismiques mais leur application est discontinue.

---

[306] « L'institut libanais de normalisation est une institution publique attachée au ministère de l'industrie. Elle a exclusivement le droit à la publication et à l'amendement des normes nationales ainsi qu'à l'octroi de la marque de conformité NL. Ces normes couvrent, à titre d'exemple, la métrologie, les conventions, les signes et les symboles, les spécifications fixant les caractéristiques des produits ainsi que les méthodes d'essai et d'analyse mesurant ces caractéristiques. Elle est membre de l'organisation international de normalisation (ISO) ». Disponible sur les sites : www.libnor.gov.lb et www.legallaw.edu.lb

[307] J.O. 48 le 19/10/2010 no.6544. Disponible sur le site : sur http://legallaw.ul.edu.lb/ClarificationsNoteDetails.aspx?id=9724&language=ar

[308] Pour rendre les lois régissant les marchés publics plus claires, des lois liées indirectement au « développement durable » ont été formulées comme suit :

- La requalification des entrepreneurs : Décret no.3688 du 25/1/1966.
- L'Organisation de l'exclusion de la participation aux marchés publics : Décret no.8117 du 29/8/1967.
- Les conditions de réception des travaux publics malgré certains déficits ou défauts mineurs : Décret no.14601 du 30/5/1970.
- Les marchandises nationales qui profitent de privilèges dans les marchés publics : Décret no.10515 du 23/7/2003.
- La réglementation de la Cour des comptes : Décret no.82 du 16/9/1983. La réglementation de l'inspection centrale : Décret no.2460 du 9/1/1959.
- Le budget public et les budgets annexes de 2001 : Loi no.326 du 28/6/2001-article 73.
- Le code pénal : Décret législatif no.40/NI/ du 1/3/1943,
- La réglementation du timbre fiscal : Décret - loi no.67 du 5/8/1967.
- Le Règlement du Conseil d'État : Décret no.10434 du 14/6/1975.

[309] Directive no.2014/24/UE du Parlement Européen et du Conseil du 26/2/2014 sur la passation des marchés publics.

Au Liban, les enchères et l'adjudication accordent la concession au soumissionnaire au prix le plus bas, sans prendre en considération les critères sélectifs privilégiés ou favorisés tels que l'interdiction de l'emploi des matériaux dangereux pour l'environnement, etc.

Certains documents d'appel d'offres indiquent des considérations et des observations environnementales, tels que les documents d'appel d'offres du ministère des travaux publics et du transport, liés à l'asphaltage des routes, qui interdisent l'abattage des arbres, sauf après l'autorisation et l'acceptation de l'administration. Ils indiquent également certaines obligations en fonction desquelles l'entrepreneur doit se conformer « à toutes les lois et règlements sur l'environnement », et qui visent également à adopter aussi des mesures de protection de l'environnement contre les polluants et pour procurer des emplacements de stockage de déchets sécurisés[310].

En fait, les considérations environnementales doivent être rédigées en faveur de tous les achats publics. Mais les lois libanaises existantes, ainsi que le cadre juridique dans lequel opère le secteur des marchés publics au Liban, ne soutiennent pas explicitement le développement durable. L'intérêt accordé par le droit de la comptabilité publique concernant les dossiers d'appel d'offre et leur mise en œuvre pratique[311], se manifeste dans « un cahier des clauses et des conditions générales imposées aux entrepreneurs des travaux publics » et daté du 21/3/1942. Les conditions générales se répètent et sont identiques pour chaque marché, alors que des conditions spéciales relatives à chaque administration (type de marché) peuvent être ajoutées. Ce cahier de dispositions générales n'a pas mentionné des dispositions relatives à l'environnement. C'est un cahier traditionnel et ancien, qui ne répond plus aux besoins modernes des marchés publics. En général, les cahiers des charges sont dotés de longues provisions qui expliquent les procédures d'exécution du marché ainsi que « les droits et les obligations des parties du contrat » (l'administration, l'ingénieur, le maître d'œuvre, le maître d'ouvrage, le consultant et l'entrepreneur, etc.).

Concernant les clauses et les conditions d'appel d'offres spéciales, chaque administration prépare un document d'appel d'offres spécial qui inclut des conditions pour chaque genre de marché, ce qui diffère des standards-types des autres administrations, bien que le contenu de la majorité des documents d'appel d'offres se ressemble. Ces conditions spéciales sont très détaillées de façon à écarter le rôle des dispositions générales qui sont devenues infructueuses. L'importance de ce cahier est d'offrir les conditions administratives et techniques et les instructions aux soumissionnaires.

139. **Bilan.-** Ce qui précède ne signifie pas que les lois sont privées de durabilité, mais qu'elles sont dotées d'une faiblesse résultant d'une désorganisation et d'un désencadrement de l'idée de durabilité, pour en faciliter l'application. En effet, les textes existants ne sont pas appliqués, et l'État Libanais n'est pas impliqué dans « le domaine de la construction durable », surtout dans le secteur des carrières que nous étudierons sous (D).

[310] En France, un « conseil général des déchets, placé auprès du Ministère chargé de l'environnement » existe afin de traiter les problèmes des déchets en France article D.541-1 code de l'environnement et suivant.

[311] « Tous les marchés relatifs à l'exécution des travaux publics, qu'ils soient passés dans la forme d'adjudication publique ou qu'ils résultent de conventions faites de gré à gré, sont soumis aux conditions des cahiers - clauses et des conditions générales imposées aux entrepreneurs des travaux publics, à moins d'une disposition contraire du contrat » *Cf.* article 1 du cahier des « clauses et des conditions générales imposées aux entrepreneurs des travaux publics » du 21/3/1942.

D: L'exploitation des carrières[312]

140. **Organisation.-** Au sein du « ministère de l'environnement, le département qui règlemente l'organisation du secteur des carrières, des concasseurs et de l'extraction des matériaux de construction est le « Conseil National des Carrières »[313]. « Le ministère de l'environnement » avec la « commission parlementaire » chargée des affaires environnementales travaillent avec le « Conseil National des Carrières » présidé par le « ministère de l'environnement ». Sa composition et ses attributions ont été définies par le décret no.8803 du 4/10/2002.
En 2006, il a été attribué au conseil précité la compétence de déterminer et d'amender les termes généraux pour « l'établissement et l'exploitation des carrières en parallèle avec le progrès technique et la protection de l'environnement ».

141. **Évolution de la législation.-** Au Liban, « l'exploitation des carrières » était régie par les dispositions de l'arrêté no.235/LR du 8/11/1935. En 1983, cette exploitation était soumise aux règles précisées par le décret no.69/1983 relatif à l'urbanisme (art.26) qui dispose de la nécessité de promulguer un nouveau décret fixant les conditions générales d'exploitation des carrières et les taxes municipales à payer, ainsi que la possibilité de prévoir, dans les plans d'urbanisme, les zones de carrières immédiatement récupérables par une collectivité après l'achèvement des travaux. Ces dispositions sont restées valides[314], mais un décret portant le numéro 8803/2002, amendé par le décret no.16456/2006 a règlementé le travail des carrières et des concasseurs.

Dix ans après, en 1993, le département de protection des ressources naturelles au « ministère de l'environnement » a été chargé de préciser les conditions environnementales demandées pour les permis d'investissement des carrières, pour éviter la détérioration fondamentale de l'environnement, et pour informer les responsables des conditions du travail, mais ce permis n'a pas vraiment figurait auprès du ministère à cette date[315]. Le plan directeur des carrières établi par la DGU a résolu la question des carrières, suivi par le décret no.8803/2002 et ses amendements[316].

142. **Principe.-** L'article 3[317] actualisé accorde au préfet (*Mohafez*) de chaque région, le droit d'octroyer des permis après consultation du « ministère de l'environnement »[318] qui prend une série de décisions précisant les documents et les conditions requises pour l'octroi du permis. La détermination maximale des délais du permis est de cinq ans, à condition qu'il soit renouvelé annuellement[319]. Mais il n'existe aucun suivi ou contrôle, même pas des sanctions après l'octroi du permis dans les cas des atteintes graves à l'environnement, ce qui fait que dans ce secteur, la corruption règne au Liban. Vu qu'il n'existe aucune organisation pour effectuer le contrôle de l'application de certains textes, le ministère de l'environnement a émis plusieurs décisions précisant les endroits d'établissement et d'exploitation des carrières. Les textes juridiques contiennent des termes comprenant les différents records pour l'octroi des permis des « activités des carrières »[320], des

[312] Les arrêtés no. 235/LR du 8/11/1935, no.5616/LR du 6/9/1994, no.8803/LR du 4/11/2002, no.10608/LR du 5/8/2003, no.10609/LR du 6/9/2003.
[313] Décret no.9222/2002 art. 1.
[314] Décret législatif no.69/1983 et ses amendements article 26.
[315] Décret no.5591/1994 et ses amendements art. 12.
[316] Décrets no.10608 et no.10609 du 5/8/2003 et le décret no.10830 du 6/9/2003.
[317] Du décret no.8803 du 4/10/2002.
[318] Sur proposition « d'approbation du conseil national des carrières ».
[319] Décisions du ministère de l'environnement no.182/1 art. 4- no.183/1 art. 4- no.184/1 art. 3 (1997).
[320] Décret no.8803 du 4/10/2002 art. 11.

« conditions pour les travaux d'excavation, des concasseurs et des décharges »[321], les « sablières de sable fragmenté naturellement »[322], les « carrières de marbre » utilisées pour la fabrication de la mosaïque[323], « les carrières de marbre décoratif »[324] et « la fabrication du ciment »[325]. Mais, vu les interventions et les pressions politiques dans le champ d'application du travail des carrières au Liban, aucune des dispositions législatives ou règlementaires ne demeure applicable même si son objectif est la protection des « systèmes hydrauliques »[326] et du « patrimoine culturel »[327]. Cependant, les personnes concernées doutent de l'application de ces décisions et incitent le gouvernement libanais à fixer des règlementations sévères et strictes en matière d'établissement et d'exploitation des carrières pour freiner l'exploitation abusive et la construction désordonnée qui affectent l'environnement. Il est à mentionner que le plan directeur des carrières et des concasseurs est toujours discuté en Conseil des Ministres, mais sans solution radicale. La plupart des carrières travaille sans autorisation sur le territoire Libanais. Cependant, et selon un rapport publié par «l'administration centrale de la statistique au Liban », « les carrières autorisées ne respectent pas les dispositions légales régissant l'extraction et la remise en état. Ainsi, et compte tenu de l'exiguïté du territoire libanais et de son urbanisation galopante, l'impact des remblais sur l'expansion des carrières doit être évalué sur les deux plans, économique et environnemental. Par conséquent, une politique rigoureuse de gestion et de contrôle de l'activité extractive s'avère nécessaire »[328].

143. **Bilan.-** Les textes juridiques qui règlementent les activités des carrières au Liban demeurent incomplets. Premièrement, ces textes n'ont pas traité les conditions et les spécifications en matière de sécurité de l'environnement ; deuxièmement, ils n'ont pas établi un mécanisme clair pour accompagner l'administration d'une politique environnementale. Aussi, n'ont-ils pas précisé « la gestion des déchets solides et liquides » qui résultent de l'activité des carrières, et n'ont même pas précisé les termes et les normes maximales permises pour « les polluants de l'air ». Également, « la gestion environnementale » n'a pas été traitée ; il en a été de même pour le processus de la collecte et du traitement, ainsi que de la « conservation des matériaux de construction », de manière à assurer le contrôle de la qualité de l'air et de l'eau souterraine.

Nonobstant, les exigences en matière de la protection de l'environnement sur le plan du développement durable sont, d'une part, la détermination d'une stratégie générale afin de protéger l'environnement et d'autre part, l'exigence de certaines règles impératives pour l'obtention des permis, spécialement les permis de construire et ceux de l'exploitation des carrières. En conséquence, vu l'absence d'un mécanisme du contrôle, on ne parvient pas à préciser le nombre des carrières qui travaillent conformément aux principes « de la bonne gestion d'exploitation » qui garantissent le respect de toutes les exigences environnementales qui sont établies par le ministre de l'environnement sur proposition du Conseil National des Carrières. La notion de l'environnement, telle qu'elle est connue dans le monde moderne, n'est absolument pas mentionnée, ni dans l'exploitation des carrières,

[321] Décision du Ministère de l'Environnement no.182/1-1997 art. 1.
[322] Décision du Ministère de l'Environnement no.183/1-1997 art. 1.
[323] Décision du Ministère de l'Environnement no.184/1-1997 art. 1.
[324] Décision du Ministère de l'Environnement no.185/1-1997 art. 1.
[325] Décision du Ministère de l'Environnement no.186/1-1997 art. 1.
[326]Décret no.5591/1994 et ses amendements art. 12.
[327]Décisions du ministre de l'environnement : no.182/1 art 4-no.183/1 art 4-no.184/1 art. 3 (1997).
[328]République libanaise, Présidence du Conseil des Ministres, « *Compendium statistique national sur les statistiques de l'environnement au Liban*, » Eurostat (Administration centrale de la statistique. 2006), p. 31. Disponible sur le site : http://www.cas.gov.lb/images/PDFs/enviromment.pdf
Rapport de l'administration centrale de la statistique, république libanaise, un projet mis en œuvre sous la supervision technique d'Eurostat en collaboration avec le Ministère de l'environnement dans le cadre d'un projet MEDSTAT-Environnement financé par l'UE avec l'assistance du plan bleu.

ni dans l'application du droit de construction libanais, ce qui peut aboutir à des déficiences techniques qui se traduisent par un fonctionnement administratif imparfait et que nous étudierons sous (§ 2).

§ 2: Un fonctionnement administratif imparfait

144. **Présentation.-** Les déficiences en matière de l'environnement peuvent être compliquées vu le manque technique de**s** organismes de contrôle (A) et l'insuffisance de coordination et de coopération entre les différents organismes compétents à cause du chevauchement des compétences (B). En outre, ces déficiences détaillent un fonctionnement administratif imparfait.

A. Manque des moyens de contrôle efficace

145. **État des lieux.-** Le Liban n'est pas à la pointe des affaires environnementales. Par exemple, l'insuffisance d'organismes de contrôle ayant pour objectif**s** la sauvegarde de l'environnement révèle un handicap sérieux. « Les préoccupations environnementales sont expédiées au bas de l'agenda politique, la situation est alors pire que telle qu'on la conçoit »[329], même en présence des procureurs de l'environnement (1) et d'une police environnementale qui garantissent le contrôle des infractions à l'environnement (2).

1.- Le Procureur de l'environnement

146. **Organisation.-** Le ministère de la justice a chargé dans chaque région, des procureurs généraux pour surveiller, examiner et responsabiliser les affaires relatives à l'environnement. Mais la question primordiale qui se pose est la spécialité et l'expertise de ces procureurs pour bien évaluer les dommages écologiques. Afin d'affermir leur travail, le projet SEEL[330] a fourni une base de données, préparée par des experts dans les affaires environnementales, afin de servir de centre d'évaluation pour les litiges appartenant à l'environnement.

147. **Pouvoir des procureurs.-** En 2010, le « Parti Vert » du Liban et le ministère de l'environnement ont élaboré un projet de loi dans le but d'institutionnaliser la fonction du procureur général de l'environnement selon la loi no. 444/2002. Ces procureurs doivent être capables de traiter les questions environnementales, de poursuivre les affaires environnementales et de pénaliser les crimes environnementaux, les infractions commises, les carrières, les communes municipales etc.

En 2014, l'article 11 bis du code de procédure pénal libanais[331] dispose que :

> *A. L'un des avocats publics est un ou plusieurs avocats pour la protection de l'environnement. Ces derniers sont nommés à plein temps par le Procureur général* [et ont pour fonction d'assumer] *les poursuites pénales pour infractions à la loi dûment établies dans la législation en vigueur.*

---

[329] Nadine Fenianos, « Ayant Besoin d'un changement Radical .L'environnement, Nouvel enjeu Mondial et Grand Défi pour le Liban,» *La Revue du Liban* no.4260 (du 1 au 8 /5/2010).

[330] Supporting the Judiciary System in the Enforcement of Environmental Legislation « Soutien au système judiciaire pour la mise en œuvre de la loi sur l'environnement au Liban de 2010 » : Un programme de financement international qui comporte une base de données juridiques 100.000 affaires en matière environnementales dont 200 affaires de la France ».

[331] Loi no.251/2014 du 15/4/2014.

B. Le Procureur Général de l'environnement a pour mission de déclarer le crime environnemental et de préciser le nom des accusés. Il a le droit de revendiquer un droit inconnu auprès du juge d'instruction, et il entame sa demande soit par voie d'action publique soit directement auprès des tribunaux compétents.

Ledit article dans le paragraphe (C) a précisé le champ d'application des infractions environnementales:

Les infractions environnementales sont considérées comme des infractions résultantes de :

1. La violation des lois et des règlementations relatives à la protection des richesses forestières, des forêts, des réserves naturelles et de la biodiversité, de la pollution des eaux et des sols et de la lutte contre les dommages causés par le son et le bruit.

2. Lois et règlementations diverses concernant les carrières, les ponceuses et les concasseurs.

3. La violation des lois et règlementations environnementales relatives à la détermination des conditions environnementales des différentes institutions classées.

4. La violation des lois et règlementations environnementales protégeant les propriétés publiques et privées de l'État, des municipalités et des eaux territoriales et atteintes à l'environnement sur les propriétés des zones marines, fluviales et les eaux souterraines.

5. La violation des lois en matière d'élimination des déchets de toutes sortes, en particulier des déchets médicaux résultant d'hôpitaux et des déchets chimiques et nucléaires.

6. La violation des dispositions de la loi no. 444 du 29/7/2002 et de toutes les autres dispositions légales relatives à la protection de l'environnement.

7. La violation des lois et règlementations protégeant les monuments et le patrimoine culturel et naturel.

Ajoutons aussi que l'article précité prévoit l'échange des experts techniques en matière environnementale. En outre,

le défenseur général de l'environnement peut faire appel à des spécialistes des questions environnementales, des antiquités et du patrimoine culturel pour mener à bien les tâches techniques qui lui sont confiées, après avoir été assermenté, à moins qu'il ne soit un expert assermenté. Les responsables des registres des tribunaux compétents informeront le ministère de l'Environnement de tout jugement pénal relatif à l'environnement qui aurait été conclu à l'encontre de la personne physique ou morale, afin que celui-ci soit enregistré au registre spécial de la présente loi, dans un délai de trois mois et ce à partir de la date de sa conclusion.

Il est à ajouter que malgré la présence des procureurs intéressés par la surveillance et le suivi des violations de l'environnement, le principe s'articule autour de la pénalisation des accusés. Les procureurs exercent leurs pouvoirs sous le contrôle du procureur général ainsi leurs rôles présentent des difficultés, car la plupart d'entre eux ne sont pas expérimentés dans le domaine environnemental.

148. En termes de sanction, le projet SEEL a élaboré le payement non seulement d'une amende, mais également le prononcé de mesures coercitives d'exécution forcée pour aider à éliminer les dommages, tels que le reboisement par exemple. Le projet précité demande un certain nombre de juges diplômés de l'Institut de Pédagogie Judiciaire spécialisée, et expérimentés dans les affaires environnementales pour pouvoir étudier les affaires environnementales. Donc une structure claire s'avère nécessaire à ce sujet, puisque le champ d'application du droit de l'environnement est très large.

2. La Police environnementale

149. **Organisation.-** Le Liban dispose de police environnementale, mais se trouve face à de grands défis dans l'application des législations et des règlementations. La responsabilité incombe à la police municipale et aux Forces de Sécurité Intérieure (FSI) en cas de suivi des atteintes environnementales et de la diminution de la pollution. La police nationale ne peut pas seule contrôler les abus à l'environnement. Les comités mixtes au sein du parlement libanais ont approuvé la « création du projet de poursuites pénales en matière d'environnement ».

Vu la « création du projet de poursuites pénales en matière d'environnement », le décret no.3989 du 25/8/2016[332] a finalement exigé la nécessité de créer une police environnementale, comme c'est le cas de la police judiciaire, liée directement au ministère de l'environnement. Même en présence des procureurs environnementaux et d'une police environnementale, les infractions au Liban ne se sont pas arrêtées. Ces agents seront capables de réduire les crimes environnementaux et d'exécuter les décisions administratives en la matière, à condition de leur procurer les équipements nécessaires. Institutionnaliser la police environnementale ne suffit pas à elle seule ; il faut que « l'évaluation se concrétise par des réformes »[333] dans tous les domaines intéressés par les questions de la construction et de l'environnement. La création des comités spécialisés pour contrôler les projets de construction ou les ouvrages déjà existants s'avère donc fondamentale. « Si l'évaluation confère une meilleur intelligence des phénomènes publics, son apport essentiel réside dans son aptitude à révéler et enrichir des capacités d'actions futures. Cette aptitude à révéler et enrichir des capacités d'actions futures. Cette aptitude peut être considérablement accrue, en organisant l'évaluation comme un parcours heuristique et une démarche pragmatique»[334].

B. Le chevauchement des compétences

150. **Difficultés pratiques.-** Le ministère de l'environnement n'a pas pu dénouer les obstacles d'ordre administratif reliés directement à la bonne gestion de l'environnement. Différents ministères, autorités locales[335], organisations, commissions et institutions participent et se mêlent dans le problème de l'environnement. Cet enchevêtrement des compétences neutralise toute démarche efficace et sérieuse, et sollicite une redéfinition des missions de chaque département et les obligations de chaque ministère, afin d'éviter les empiètements, les conflits des devoirs et des prérogatives. Cependant, ce chevauchement des compétences est lié aux législations promulguées depuis 1930, dont les textes sont anciens, mal rédigés, inadéquats et lacunaires par rapport à l'évolution rapide des défis environnementaux. Ceci peut générer des confusions pour déterminer l'autorité compétente à laquelle doit être attribuée la responsabilité, et définir le cadre de référence hiérarchique.
Nonobstant, ce chevauchement des compétences se manifeste par les entraves liées à la domestication des dispositions des conventions et traités internationaux. En fait, il empêche le suivi législatif efficace, pour assurer la meilleure incorporation de ces dispositions, dans les textes législatifs nationaux, et ajourne la reconnaissance de l'importance de signer,

---

[332] En application de la loi no.251 du 15/4/2014 (art. 5), de la loi no. 444 du 29/7/2002, de la loi no.690 du 26/8/2005 (sur la réforme du Ministère de l'environnement) et le décret no.2275 du 15/6/2009(sur l'organisation des entités lies aux Ministère de l'Environnement). Loi no.690/2005 (précision des missions et d'organisation du Ministère de l'Environnement) J.O. no. 37 27/08/2005.

[333] *Cf.* Véronique Chanut, « L'Évaluation : Affaire d'Etat ou Question d'Organisation ?, » In *Politiques et Management Public* Vol. 20 n° 4 Numéro spécial : « L'évaluation de l'action publique : pour quand ? » (2002), p. 26. DOI : https://doi.org/10.3406/pomap.2002.2766

[334] *Ibidem,* p.20.

[335] Président de la municipalité, maire, *caïmacan*, *mohafez*.

d'adhérer et de ratifier les conventions liées à la construction durable, surtout avec le manque d'un cadre administratif compétent. Par conséquent, ce conflit de pouvoir et de compétence rend l'incorporation pratique de la notion d'environnement inefficace, sur les deux plans : juridique et institutionnel.

151. Après avoir étudié les déficiences (législatives et institutionnelles) du droit de l'environnement, le manque du personnel chargé de contrôle, ainsi que le fonctionnement administratif imparfait, quel est l'impact de cette inadéquation ? Nous l'étudierons sous la (Section 2).

Section 2 :L'impact de l'inadéquation

152. **Constat.-** Malgré les efforts déployés dans les dernières années pour fortifier les capacités institutionnelles et promulguer des textes législatifs dans le but de préserver l'environnement, la mauvaise gérance au niveau des « logistiques du matériel » au Liban, ainsi que le problème de la bureaucratie dans les ministères, et les établissements publics, résultant des conditions politiques empêchent le progrès et la détermination des résultats nets au niveau environnemental. Tout cela contribue aux conséquences pratiques de déficience qui se sont avérées graves sur l'immeuble même et sur son environnement (§1.) et exige un déblocage des points principaux de fixation qu'il faut absolument corriger (§2.).

§1. Les conséquences pratiques des déficiences

153. **Présentation.-** Les situations environnementales désastreuses existantes au Liban, sont dues au comportement humain et à son exploitation incontrôlée des ressources, en plus des conséquences de l'urbanisation anarchique sur l'environnement. Ceci a entraîné de multiples problèmes et des conséquences néfastes sur l'environnement de l'immeuble (A) et même sur l'immeuble (B).

A. Les effets sur l'environnement de l'immeuble

154. **Constat.-** l'Environnement doit être entendu comme « l'ensemble des éléments biotiques ou abiotiques qui entourent un individu ou une espèce, et dont certains contribuent directement à subvenir à ses besoins »[336]. Cependant, l'environnement de l'immeuble signifie l'impact des pollutions sur ces éléments dus à la mauvaise exploitation des carrières, au manque d'une politique en matière de déchets, ce qui traduit une émission du GAS, ainsi qu'une pollution aquatique dangereuse. Ces sources qui sont bien contrôlées, sont susceptibles de réduire la pollution dans le secteur de la construction. Les excavations et les travaux civils peuvent engendrer à moyen terme des effets immédiats, nuisibles sur l'environnement de l'immeuble, tels que : le bruit, la poussière, la pollution de l'air causés aux maisons voisines, etc.
Les résultats découlant à long terme sont : la perte de la couche arable, l'imperméabilisation du sol, et la destruction des arbres. Les travaux de construction peuvent même gâter les nappes souterraines peu profondes. Plusieurs activités de construction agissent contre la qualité de l'environnement urbain et rural (l'énergie renouvelable, l'approvisionnement durable en eau, etc.).

[336] *Cf.* Larousse Français. Disponible sur le site : https://www.larousse.fr/encyclopedie/divères/environnement/48488

155. **Les pollutions des carrières.-** Ajoutons que la mauvaise organisation des carrières et le manque des analyses statistiques du nombre des carrières illégales existantes et dispersées dans tout le pays, en plus de la mauvaise gestion gouvernementale à ce sujet, et les retards dans la transmission du plan directeur des carrières[337], ont un impact important sur les ressources terrestres et naturelles. Les travaux enlèvent la terre superficielle, ce qui favorise la pollution du sol et de l'air.
Une étude effectuée en 2004, publiée par la « Banque Mondiale et le Programme d'Aide à la Technologie Environnementale pour la Méditerranée (PATEM) et portant sur le coût de la dégradation environnementale au Liban » a montré que, « les carrières réduisent annuellement la valeur de la terre environnante de 16 à 71 % et le coût de la dégradation environnementale due aux carrières a été estimé à 34,5 millions de $ en se basant sur un PIB de 34,5 milliards de $ (WB, 2010) »[338]. Aussi, le transport non règlementé des matières de construction extraites des carrières émet des particules fines dans l'eau et dans l'air, ce qui augmente le volume total des émissions de gaz à effet de serre qui polluent l'environnement.

Cependant, le manque de suivi et de contrôle de l'application du code de l'environnement a entraîné la perte de larges superficies agricoles. La non intervention efficace de la police nationale a favorisé l'expansion des bâtiments construits sur les terres fertiles. Ce problème sévère se trouve surtout dans les terrains agricoles comme la vallée de la Bekaa, de Damour et dans la plaine du Akkar[339].

156. **Les pollutions aquatiques.-** La construction de façon désordonnée dans certaines zones, non desservies par des réseaux de stockage des eaux pluviales et usées et non utilisées de façon adéquate, entraîne la pollution des eaux souterraines, surtout si ces régions ne sont pas liées à un réseau public d'assainissement. Le plus souvent, les fosses septiques sont bâties de manière peu professionnelle, parfois sans fond, ce qui facilite la fuite des eaux usées. Les réseaux pluviaux et les réseaux des eaux usées ne sont pas séparés aux Liban. Les égouts sont utilisés pour l'eau pluviale et le nombre des stations d'épuration est très limité.

157. **Les gaz à effet de serre.-** Les activités de construction contribuent à l'émission de gaz à effet de serre. Pour cette raison, le Liban[340] doit respecter les obligations prévues par le « Protocole de Kyoto » (1997) parce que les émissions de GES « influent sur le changement climatique, émettent dans l'atmosphère de substances à l'origine de l'appauvrissement de la couche d'ozone », ce qui pourrait impliquer des infractions aux deux protocoles ; celui de Montréal de 1987 et de Kyoto parce que le Liban leur est affilié, ce qui l'oblige à « protéger ou préserver certains habitats, espèces et sites emblématiques ou fragiles».

158. Les déchets.- Pour ce qui est des déchets résultant des opérations de démolition ou de construction desquelles résultent les pierres, le plâtre, les briques, le bois utilisé pour la construction, en plus des pièces de plomberie, d'électricité et les débris provenant des démolitions des immeubles , ils doivent être éliminés séparément des déchets ramassés par les municipalités. Le décret no.8735 du 23/7/1974 sur le maintien de la propreté publique a interdit l'élimination de ces déchets dans les zones résidentielles et dans le domaine public maritime. Il a recommandé de les éliminer dans les chantiers de construction, dans les

[337] Il y a cinq cimenteries au Liban.
[338] United Nations Development Programme, Ministère de l'Environnement au Liban, ECODIT, *État de l'environnement et ses tendances au Liban 2010*, *op.cit.*, p. 209.
[339] Des zones de natures agricoles.
[340] Ratifié par le Liban en 2006.

creux des terrains, ou dans les vallées. Alors vu le manque de contrôle à ce sujet, ces déchets sont vidés au bord des routes à Beyrouth comme au Mont-Liban ou à Bsalim au Metn. Même le dépotoir de la Place Normandy en a reçu une part jusqu'en 2009. En plus, la quantité de ces déchets a augmenté à cause de la guerre israélienne de 2006 qui a causé la destruction d'un nombre considérable d'immeubles en plus de l'infrastructure. Ajoutons que les combats qui se sont déroulés à Nahr El Bared au nord du Liban ont eux-aussi engendré des déchets qui ont été transportés vers un site voisin[341].

159. **Bilan.-** Cependant, de nombreuses études effectuées ont affirmé et démontré que même les niveaux très faibles de la pollution, ont des effets catastrophiques sur notre santé. « Trois millions de personnes meurent chaque année sous l'effet de la pollution atmosphérique, soit 5 % des 55 millions de décès annuels dans le monde. Vu la marge d'incertitude des estimations, le nombre réel des décès annuels pourrait se situer entre 1,4 et 6 millions »[342]. Soulignons que « les décharges[343] peuvent polluer les cours d'eau, nuire à la qualité des sols, les nappes phréatiques, le milieu marin, l'atmosphère, etc. Elles peuvent affecter aussi d'autres types de milieux naturels (faune et flore) ».

160. Après avoir étudié sous (A), les effets de la pollution sur l'environnement de l'immeuble, nous étudierons sous (B) ces mêmes effets sur l'immeuble.

B. Les effets de la pollution sur l'immeuble

161. **Constat.-** En ville, l'espace de la végétation est négligeable, qui entraîne l'absorption de l'énergie solaire par les structures urbaines bétonnées. Ces surfaces, en emmagasinant la chaleur pendant la journée, la libèrent pendant la nuit. Les températures à la surface s'élèvent si nous les comparons à celles enregistrées dans les zones rurales. Tous ces facteurs favorisent l'augmentation du réchauffement climatique, réduisent l'humidité du sol et intensifient l'émission du dioxyde de carbone nuisible à la santé.

162. **Les déchets.-** L'absence de règlementation et de prévention pour le ramassage des déchets, leur tri et leur traitement posent plusieurs risques liés à la santé publique. Malgré les principes de contrôle sanitaire énoncés dans les règlementations en vigueur, le problème des décharges, surtout celles incontrôlées, existe, ce qui démontre qu'aucune protection de la santé de la population vivant aux abords des décharges n'est prise en considération de la part des responsables[344]. « Savez-vous que ledit confessionnalisme s'applique même au ramassage des ordures ménagères? Les villages chrétiens ne veulent pas collecter les ordures des villages chiites qui ne veulent pas entendre parler des ordures ménagères des villages druzes »[345].

---

[341] D'importantes quantités de déchets proviennent des opérations militaires contre le Liban. En outre, la gestion des déchets survenus après l'explosion gigantesque de 4 août 2020 à Beyrouth met le Liban devant un nouveau défi surtout que l'administration est oblige de trouver une solution durable pour collecter les déchets.

[342] L'Organisation Mondiale de la Santé.

[343] Nous citerons à titre d'exemple : le dépotoir de Naameh et celui de Bourj Hammoud ; aussi des anciennes décharges sont-elles devenues des zones de luxe comme c'est le cas du Normandy au centre de Beyrouth. D'autres décharges ont empiété sur des sites archéologiques (Baalbeck), culturels (Qadisha), touristiques (le front de mer, les montagnes), et agricoles (Ras el-Aïn qui touche les bananeraies du Sud).

[344] V. Annexe B.

[345] Nathalie Goulet, « Pourquoi le Liban est passé de "Suisse du Moyen Orient" à un État déliquescent, » *Le HuffPost,* 8/8/2020, *op.cit.*

163. Notons qu'« intervenir pour éviter un dommage est meilleur que d'intervenir après sa réalisation, parce que ces dommages causés peuvent parfois être irréparables »[346]surtout en matière de déchets. Ceci exige l'activation des moyens de contrôle afin de pouvoir arrêter les dommages en plus des abus. Règlementer sans punir fait perdre la valorisation des organismes de contrôle.

164. **Stations d'épuration et les déchets**.- Il est à ajouter que la qualité de l'infrastructure *stricto sensu* n'est pas la même sur tout le territoire libanais. En montagne, les stations d'épuration consomment des ressources environnementales importantes, parce qu'elles sont implantées dans des zones qui n'ont jamais été construites. Malgré la présence des ressources environnementales surtout « les réseaux d'approvisionnement en eaux, les systèmes de traitement des eaux usées, les moyens des routes d'accès », l'infrastructure existante n'arrive pas à les combler. Cependant, certaines banlieues ont leur infrastructure inférieure aux normes et leurs conditions de vie sont médiocres, sachant que ces banlieues sont situées autour de Beyrouth[347]. Avec le temps, la population des régions précitées a augmenté, ceci a entraîné de nouvelles constructions transformant ainsi les places publiques en taudis qui ne disposent pas de fosses septiques adaptées et ne sont pas jointes aux réseaux d'assainissement public. Ces bâtiments déversent leurs eaux usées dans les terrains vacants, dans les cours d'eau et dans les puits voisins. Ces conditions non hygiéniques, dont les odeurs émanent surtout pendant l'été, portent atteinte à l'environnement. Vu l'agglomération de la population dans ces endroits qui génère une quantité importante des déchets et qui attire par le fait même les rongeurs et les insectes, des odeurs proviennent parce que les barils à ordures sont ouverts et placés au bord des routes et les services de collecte des déchets n'ont pas la capacité suffisante d'éviter l'émanation des odeurs.

165. **Les groupes électrogènes.-** En plus de la pollution causée par la pollution atmosphérique de l'entourage des immeubles, il existe aussi la pollution provoquée par les générateurs qui distribuent l'électricité et qui sont aussi placés près des immeubles. La coupure continue du courant électrique par l'EDL et le manque de règlementation à ce sujet ont causé un autre genre de pollution. Plusieurs immeubles se sont équipés par des générateurs qui fonctionnent immanquablement tous les jours. En plus, il existe des moteurs généraux qui distribuent l'électricité aux quartiers et qui appartiennent à des personnes qui louent les ampérages. Ces générateurs sont placés entre les maisons, des polluants nuisibles à la santé en émanent et leur effet est nocif car ils salissent l'eau, l'air et les sols et affectent la tranquillité et le confort des habitants. « Être exposé aux polluants atmosphériques c'est entrer en contact avec eux par l'intermédiaire de l'air ambiant. L'effet sanitaire éventuel est lié notamment à la dose absorbée »[348]. Cette dose est remarquablement difficile à mesurer alors que « l'impact de la pollution dépend de la concentration des polluants dans l'air et de la durée d'exposition »[349]. Il est à noter que les générateurs qui se trouvent dans les zones de loisirs où les activités sportives sont divers et ont eux aussi un degré de nocivité plus grand dans l'immeuble.

---

[346]*Cf.* Myriam Fritz-Legendre, « Biodiversité et irréversibilité,» *Revue Juridique de l'Environnement* numéro spécial, (1998), p. 96.
Cf. Chantal Cans et Cyrille de Klemm, « Un cas d'irréversibilité l'introduction d'espèces exogènes dans le milieu naturel,» *Revue Juridique de l'Environnement* numéro spécial (1998), p. 119. Disponible sur le site : https://doi.org/10.3406/rjenv.1998.3481 et www.persee.fr/doc/rjenv_0397-0299_1998_hos_23_1_3481.

[347] Telle que les régions de : Naba'a, de Hay El Selloum à Beyrouth , et au Tripoli au Nord du Liban à Bab el Tebbaneh et Jabal Mohsen.

[348] *Cf.* le site *:* http://contre-la-polution.fr.gd/2050--d--le-changement-climatique.htm

[349] Plan Régional IDF sur la Qualité de l'Air - PRQA, 1999. Téléchargeable sur le site : https://www.airparif.asso.fr/divers/foire-aux-questions

166. **Bilan.-** Ainsi et malgré les règlements environnementaux adoptés par le gouvernement libanais, indiquant la prise de conscience des pouvoirs publics, le véritable problème du respect de ces législations reste toujours à régler. Sachant que la reconnaissance de l'importance des constructions durables est particulièrement insuffisante, son application doit être indispensable dans le contexte libanais. Après la guerre civile qui a eu lieu au Liban et qui a duré presque 20 ans, il était impossible de construire ou de reconstruire en respectant l'environnement. Le développement durable était lui aussi méconnu, mais il reste un vrai défi pour l'avenir. Le scénario de créer le « Liban vert » ou « La Suisse du Moyen-Orient » encourt beaucoup de difficultés vu les dangers au niveau environnemental. Or, règlementer les points de blocage majeurs pour éviter les conséquences pratiques des déficiences précitées demeure primordial, ce que nous développerons sous (§2.).

§ 2. L'existence des points de blocage

167. **Présentation.-** L'existence des points de blocage majeurs constitue la dispersion de la gérance environnementale (A) et la mauvaise évaluation des impacts environnementaux (B).

A. La dispersion de la gérance environnementale[350]

168. **Constat.-** Au Liban, on note une démarche législative croissante dans le domaine environnemental, mais l'échec se manifeste dans la faible application causée par le manque des politiques incitatives de la démarche précitée. Les lois en vigueur sont relatives à l'exploitation des terrains, la construction, le transport, l'énergie, l'industrie, l'agriculture, l'eau, les égouts, l'air, le bruit, le sol, la diversification biologique, les déchets et l'atmosphère, etc. Malgré la présence des lois précitées, la dégradation de l'environnement se poursuit, cela revient à l'état critique en matière de gouvernance : environnementale, nationale et internationale.

169. **Définition de la « gouvernance environnementale ».-** Le Liban a essayé d'avoir une gérance environnementale selon ses moyens disponibles. Mais cette gouvernance malgré son amélioration palpable, reste faible et insuffisante. Elle a besoin d'être renforcée et d'être tranchante. Qu'entendons-nous par « gouvernance environnementale »? La gouvernance environnementale est un processus de prise de décision supposé faire le contrôle entre « la gérance de l'environnement et les ressources naturelles ». En principe, les fondements de la bonne gérance sont basés sur différents principes tels que : l'implication, la culpabilisation, l'efficacité et la justice. La gouvernance environnementale est jugée selon des composantes principales appelées aussi « casse-têtes ». Les principes tels que « l'implication, la perception, la culpabilisation, l'efficience et l'efficacité ainsi que la justice sociale constituent les bases de la bonne gouvernance »[351]. Alors la recherche et le développement dans le domaine de l'environnement demandent des examens approfondis à ce sujet.

Depuis la fin de la guerre civile, le Liban a connu un essor visible sur le plan des administrations et des institutions environnementales, basé sur les deux pouvoirs : législatif (1) et exécutif (2) en plus du système judiciaire (3). Nous les étudierons ci-après au fur et à

[350]United Nations Development Programme UNDP, Ministère de l'Environnement au Liban, ECODIT, *État de l'environnement et ses tendances au Liban 2010*, *op.cit.,* p.21.
[351]SOER, Department of Environmental Affairs, Republic of South Africa. Disponible sur le site : http://soer.deat.gov.za/27,html.

mesure. Mais la question qui se pose est comment l'inadéquation des deux cadres institutionnel et législatif a-t-elle affecté le travail des cadres précités ?

1.- Le pouvoir législatif

170. **Organisation.-** Au Liban, le pouvoir législatif est de « type unicaméral » ; il exerce son rôle avec une seule chambre législative. Le Parlement libanais est formé de 128 députés (64 sièges pour les chrétiens et 64 sièges pour les musulmans), est divisé en différents commissions/comités spécialisés[352], parmi lesquels il existe un comité parlementaire spécial pour l'environnement[353] formé de 12 membres permanents du Parlement. Ce comité parlementaire se réunit régulièrement afin de discuter et d'étudier les projets de lois et toutes les questions environnementales. Les différents sujets discutés par ce comité sont : la pollution résultante des décharges de Naameh, là où se trouve un dépotoir, les contrats de la société chargée du ramassage des ordures[354], la pollution du fleuve Litani et plusieurs problèmes du développement environnemental. Ce comité, à travers le Parlement, surveille le travail du pouvoir exécutif, y compris les dépenses publiques dans la gérance environnementale. Il travaille avec d'autres comités mixtes sur le problème de régularisation des bâtiments en infractions. En 2014, il a proposé un projet de loi vague, dépourvu de détails pour favoriser la construction verte. Le travail de ce comité n'est pas immunisé face à la pression des intérêts politiques, ce qui entrave ses fonctions et l'empêche de trouver des solutions adéquates aux problèmes environnementaux. Ce pouvoir est le plus efficace car il peut légiférer les règles de droit, contraignantes en matière de protection de l'environnement, dans le but de promouvoir la construction écologique et verte et de réduire la pollution. Après avoir étudié le pouvoir législatif qu'en est-il du pouvoir exécutif ? Nous l'étudierons sous (2).

2. Le pouvoir exécutif

171. **Organisation.-** Au Liban, le pouvoir exécutif est accordé au Conseil des Ministres[355] qui décrète des règlements ayant la forme de décisions et de décrets. Il est formé de plusieurs ministres, entre autres, le ministre de l'environnement. Le ministère de l'environnement est un membre du Conseil Supérieur de l'Aménagement Urbain ; il préside le Conseil National des Carrières, et le Conseil National de la Chasse. Le rôle de ce ministère est primordial en matière de construction durable. Vu que son budget n'est pas assez considérable par rapport aux autres ministères, des efforts devront être déployés pour l'aider. Des plans de travail du ministère de l'environnement ont sollicité une coopération avec les autres ministères et les groupes des deux secteurs public et privé, en appuyant des accords environnementaux plurilatéraux approuvés par le Gouvernement libanais. La plupart de ces plans restent lettres mortes. Le ministère de l'environnement joue un rôle important dans la politique environnementale au Liban mais il lui manque un travail de groupe homogène et intégral, pour que les stratégies et les pratiques de ce ministère soient efficaces et capables d'empêcher que certaines de ses compétences soient phagocytées par d'autres ministères et institutions.

[352] Disponible sur le site : www.lp.gov.lb.
[353] Ce comité a été créé le 18/10/1994.
[354] Les contrats de Sukleen.
[355] Disponible sur le site : www.pcm.gov.lb

3. Le pouvoir judiciaire

172. **Organisation.-** Le système judiciaire libanais manque de spécialisation même en présence des « procureurs de l'environnement »[356] et de la « police environnementale »[357]. Dans ce but, le projet[358] SEEL a été approuvé pour améliorer le système judiciaire et élargir les capacités du ministre de la justice pour aider les juges à mieux concevoir les défauts du système actuel. Cependant, ce projet fait face à de nombreux défis, tels que le manque d'archivage électronique.

Comme nous l'avons déjà signalé[359], le nombre d'affaires environnementales a augmenté durant les dix dernières années démontrant ainsi la fréquence de l'accroissement des problèmes environnementaux. C'est la raison pour laquelle le ministère de la justice, ainsi que le ministère de l'intérieur et des municipalités et le Programme des Nations Unies pour le Développement (PNUD), ont introduit, dans le projet SEEL, l'enseignement du code de l'environnement dans les programmes de formation de l'Institut d'Études Judiciaires (IEJ). Il s'avère nécessaire de déterminer les besoins législatifs afin de rénover les centres de formation, d'établir un comité d'examen reliant les divers ministères tel que celui du ministère de la justice et le ministère de l'environnement en plus des établissements permutés, ayant le même objectif d'assurer l'apprentissage et les échanges entre le Liban et la France. Aussi, l'actualisation des textes est-elle indispensable pour pouvoir légiférer en matière de construction verte. Plusieurs séries de lois ont été élaborées et publiées par le Conseil des Ministres dont les procédures sont vagues et contradictoires. La poursuite judiciaire pour les crimes environnementaux et les violations commises contre la qualité de l'air, la pollution, le bruit, les carrières illégales etc. n'existe pas, ni la responsabilisation pour protéger les personnes lésées. De surcroît, la surveillance environnementale est absente, due au manque des bases de données disponibles à ce sujet. Or, une réforme de la gouvernance environnementale est demandée pour une meilleure adaptation de l'outil législatif et institutionnel aux intérêts de la construction verte.

B. La mauvaise évaluation de l'impact environnemental

173. **Rappel.-** Cependant, les lois citées ci-dessus renferment des dispositions en matière de la construction durable, mais sont insuffisantes, faibles, désencadrées, ce qui rend leur application difficile, malgré la tentative de les actualiser et de les renouveler. Toutefois, le désir de l'administration libanaise de contrôler la dégradation de l'environnement est clair: la DGU peut refuser l'octroi d'un permis de construire si le demandeur ne respecte pas les normes sur l'environnement[360]. Cette règle était présente même avant la promulgation de la loi no.444/2002, mais son application n'était pas fiable. Le plus important reste le suivi, le contrôle et la responsabilisation, qui malheureusement n'existent pas efficacement au Liban.

Comme nous l'avons déjà expliqué, les dispositions de la loi no.444/2002 incitent toutes les personnes concernées appartenant au secteur public ou privé, à effectuer une étude d'évaluation environnementale des projets qui menacent l'environnement tout en tenant compte de leurs étendues, leurs natures, leurs activités ou leurs impacts. Ceci dit, le ministère de l'environnement doit vérifier l'harmonie entre les conditions de sécurité

[356] V.no.146.
[357] V.no.149.
[358] Le projet SEEL a été mené par le « Programme des Nations Unies pour le Développement (PNUD) » en collaboration avec le « Ministère de la Justice ».
[359] V. no.147 et no.148.
[360] V.no.86.

environnementale et la durabilité des ressources naturelles. En fait, « l'analyse des principaux impacts environnementaux se compose : d'un contexte légal et institutionnel, d'une description générale de l'environnement du site, les mesures *in Situ,* des impacts potentiels du projet sur l'environnement durant la durée de construction et d'exploitation, des impacts socio-économiques. C'est à dire une analyse de l'état initial du site, des effets directs/indirects, temporaires/permanents, et des mesures envisagées pour l'analyse de méthodes d'évaluation des effets du Projet sur l'environnement »[361]. Dans certains cas, la législation a fixé des arrangements corrélatifs aux effets résultant des activités sur l'environnement.

174. **Le droit positif.-** Les dispositions actuellement en vigueur concernant les analyses d'évaluation environnementale sont devenues obligatoires avec l'adoption du décret no.8633 du 8/7/2012, selon lequel les projets soumis à un examen environnemental préliminaire et à une étude d'impact environnemental lui sont annexés et l'évaluation environnementale est définie comme une « Évaluation des Impacts Environnementaux (EIE) », c'est à dire une évaluation des « conséquences environnementales probables d'un projet proposé », indispensable pour les grands projets. L'EIE est contraint pour les carrières et les concasseurs[362]. Un « Examen Environnemental Préliminaire (EEP) » qui est nécessaire pour le projet » est obligatoire, uniquement pour les grands bâtiments résidentiels (15 étages et plus), pour les complexes résidentiels et la construction des parkings à plusieurs étages[363]. En plus, « une copie de l'étude environnementale préparée pour tout projet devrait être rendue publique au moins deux semaines avant que l'audience publique ne soit organisée par les promoteurs du projet à leur compte. Les délibérations qui en résultent devraient être incorporées dans l'étude finale. C'est une étape clé pour garantir le droit du public, en particulier celui des citoyens dans le domaine d'intervention, pour qu'ils puissent exprimer leurs points de vue et participer à la prise de décision »[364]. Ces études servent à analyser et à réduire tout impact négatif qu'un projet pourrait avoir sur l'environnement. Le « ministère de l'environnement »[365] doit examiner ces études, les approuver ou non, après vérification de leur conformité aux conditions environnementales requises. Or, la présence d'un contrôle au niveau du travail des consultants est primordiale surtout dans l'étude de l'impact environnemental.

---

[361] Loi no.444/2002.

[362] Annexe no.1 du décret no.8633 du 8/7/2012.

[363] Annexe no. 2 du décret no.8633 du 8/7/2012.

[364] *La Gouvernance de l'Eau au Liban*. Le Rapport National (2017), p.31. Disponible sur le site : https://www.gwp.org/globalassets/global/gwp-governance-microsite/materials-and-resources/lebanon-report-fr---final.pdf.

[365]« Il n'existe pas au Liban d'autres textes juridiques qui statuent sur la réalisation des évaluations environnementales stratégiques ou régionales, mais des (EES) ou des (EER) existent dans le pays en tant que pratique. La base juridique ayant servi à leur validation est la loi no.444 précitée, faisant l'objet du décret no.8213 daté du 24 juin 2012 sur les évaluations environnementales stratégiques, et pour le (EER) du décret no. 2366 daté du 20/6/2009 portant une stratégie de développement et d'aménagement des territoires libanais.
Quant aux évaluations de durabilité, elles sont prises en compte par le code de l'environnement existant dans le pays en tant que pratique, contrairement aux évaluations d'impacts cumulatifs (EIC) et aux études d'incidence sur la santé (EIS), qui, même si le code de l'environnement n'en tient pas compte sont malgré tout étudiées dans certains rapports d'EE. Toutefois, les évaluations de la durabilité sont abordées dans le document « énergie durable-plan directeur de la stratégie de développement durable » émis et suivi par le conseil des ministres (…).
Au Liban, la loi cadre distingue les (EIE) simplifiées des (EIE) approfondies, aussi bien en matière de procédure que dans la pratique. Ainsi, (l'EIE) simplifiée équivaut à l'étude environnementale initiale et l'EIE approfondies aux études d'impact environnemental. » *Cf.* Jean-Pierre Reveret, Delwendé Brice Rodrigue Sorgho et Emilienne Lionelle Ngo-Samnick. *Cartographie de l'évaluation environnementale et sociale dans la Francophonie*, *op.cit.*, p.106 et suivantes.

175. Après avoir abordé dans la première partie le droit de la construction et le droit de l'environnement au Liban, et après avoir exposé les déficiences existantes dans les deux droits précités, nous étudierons sous le titre (II), le droit français de la construction verte.

Conclusion du Titre I

176. **Bilan.-** Le Liban dans son cadre institutionnel et législatif est confronté à une carence dans les textes juridiques se rapportant au secteur de la construction durable, de l'urbanisme et de l'environnement.

Le cadre de vie se détériore systématiquement à cause de la pollution qui émane des chantiers de construction, des dommages causés au patrimoine architectural et aux lieux publics, du bruit, de la dégradation des sols provenant de la mauvaise gestion des déchets et de l'utilisation excessive des engrais chimiques, etc.

La législation et la règlementation actuelles en matière de construction et d'environnement permettent l'identification de certaines lacunes. Selon un aperçu historique de la législation en matière de construction dont il est ici question, le texte initial date du mandat français qui a voulu gérer l'aménagement du territoire libanais en créant une seule législation en matière de construction et d'urbanisme. Leur consultation nous a permis de relever que leur application en matière de construction verte est presque absente et que les dilemmes qui en résultent sont issus des confusions et des absurdités dues à l'imprécision et à l'ambiguïté existantes dans leurs règlementations.

Dans le secteur de l'environnement, les problèmes et les obstacles dépassent le cadre institutionnel du ministère pour inclure plusieurs administrations et établissements publics et privés. Par conséquent, les prérogatives se chevauchent et créent des conflits de compétences qui entravent tout progrès efficace.

Nous avons analysé l'urbanisme et la construction sous leur angle juridique et institutionnel, afin de pouvoir proposer par la suite un remaniement des lois existantes surtout dans le domaine de la construction verte. Nonobstant, et malgré la clarté des dispositions de la loi d'urbanisme, nous déduisons que les départements d'urbanisme ne pratiquent pas effectivement lesdites dispositions.

177. L'infrastructure institutionnelle manque de développement et l'urbanisation chaotique en raison de la guerre civile, n'ont pas été réglées même après le programme de reconstruction décrétée par l'accord de *« Taëf »* conclu en 1992, qui n'a pas pris en considération les contraintes environnementales, ce qui a aggravé les problèmes de l'environnement au Liban.

178. L'étude de l'impact environnemental est une étape intéressante et positive dans le but de favoriser la construction durable au Liban, mais l'important est de savoir si elle est bien appliquée. Il faut obligatoirement identifier les conséquences positives ou négatives de n'importe quel projet sur le milieu environnemental qui l'entoure. Ensuite, la détermination de l'impact environnemental est très importante afin d'évaluer les résultats des projets de construction sur le milieu environnemental. « L'étude d'impact présente un intérêt tout à la fois pour la définition de (...) projet par le maître d'ouvrage, pour la prise de décision par l'autorité administrative et pour l'information et la participation du public. (…). Elle a été conçue, dès l'origine, comme un outil permettant à la personne en charge d'un projet susceptible d'avoir des conséquences sur l'environnement d'en étudier les effets possible afin de les supprimer, le réduire ou les compenser».[366]

[366]Thomas, Garancher. É*tudes d'Impact Environnemental : Principes-Acteurs-Champs d'Application-Procédure.* (Paris : Édition Le Moniteur), p. 11 et suivantes.

179. En outre, le manque de spécialisation du système judiciaire libanais dans les affaires environnementales a entraîné une incapacité d'intervention pour arrêter les crimes environnementaux détectés. La carence au niveau de l'application du règlement juridique international visant à protéger l'environnement est due à l'insuffisance d'organismes de contrôle dont souffre le Liban.

180. **Résumé.-** Par conséquent, les facteurs de déficience en droit de l'environnement et de la construction au Liban sont multiples particulièrement au niveau de l'inexistence du cadre institutionnel et législatif adéquat et de la croissance urbaine chaotique. Ceci entrave *ipso facto* l'augmentation démographique et accroît la dégradation de l'environnement. Or, le secteur de la construction n'est pas encore encadré par une règlementation environnementale ; plusieurs modifications devront-elles être effectuées en fonction de l'environnement. En fait, dans les entreprises du secteur privé, les propriétaires et les ingénieurs ont commencé à utiliser des mesures de protection environnementale, mais il serait impérativement nécessaire d'inciter le secteur public à adopter la construction verte indispensable à la protection de l'environnement.

Enfin, « L'hypothèse qui peut être avancée est que ces pratiques sont totalement liées au système clientéliste qui caractérise le Liban contemporain. Le clientélisme saute aux yeux dans les pratiques permissives et dérogatoires. On commence par attribuer des droits à construire à tout le monde. Intervient ensuite la menace du plan d'urbanisme préparé par l'administration qui entend rationaliser l'occupation du sol, éviter les zones inondables, préserver la forêt et l'espace agricole, ect. Puis le pouvoir politique intervient pour s'opposer au plan préparé par l'administration, rendant ainsi service aux propriétaires concernés. La même logique prévaut lorsque le pouvoir politique « pardonne » les infractions : il se montre bon envers les propriétaires en prise avec les tracasseries administratives »[367].

[367] Fouad, Awada. « Quel programme socio-économique pour le Liban ?. » *Relations du public et du privé dans la production et l'appropriation des espaces construits : objectifs et modalités de la privatisation et de l'intégration des externalités, risques d'excès et modes de régulation. op.cit*. p.5.

Titre II : Le droit Français de la construction : Une source d'inspiration pour le droit Libanais

> « *Aveugle à la nécessité de coopérer avec la nature, l'Homme passe son temps à détruire les ressources de sa propre vie. Encore un siècle comme celui qui vient de s'écouler et la civilisation se trouvera en face de la crise finale. Bien que la conscience terrifiée du danger tende à se faire de plus en plus largement sentir il n'en reste pas moins que nulle part on n'est encore maître de la situation* »[368].

181. **Intérêt de la comparaison.-** Historiquement, le droit français est la seule source d'inspiration pour le droit libanais. « En effet, le droit français a inspiré les codes de beaucoup de pays comme le Liban et toutes les anciennes colonies françaises en Afrique et au Moyen Orient »[369]. C'est la raison pour laquelle il est indispensable d'envisager les mesures suivies en France en matière de construction durable pour les adopter en droit libanais. « L'appareil judiciaire au Liban puise d'abord sa source dans le droit français, le code civil napoléonien ayant largement inspiré le code des contrats et des obligations promulgué en 1932 »[370]. Ce titre nous permet de promouvoir la possibilité de bénéficier de l'application française afin de construire avec la biodiversité, en intégrant les principaux concepts du génie écologique à toutes les étapes du projet de construction en droit libanais. Un processus d'hybridation sera étudié dans la deuxième partie de ce travail (deuxième partie-titre I).

Nous avons abordé sous le titre (I) les facteurs des déficiences en droit libanais de la construction, ainsi que les causes de défaillance de l'environnement. Nous avons aussi étudié les deux cadres : institutionnel et législatif inadaptés, lacunaires et même parfois inexistants dans les deux droits précités et l'impact de cette inadéquation. Au regard des carences susmentionnées, il est donc nécessaire d'analyser, sous le titre (II), le droit français de la construction qui est une source d'inspiration pour le droit libanais, afin d'examiner non seulement les nouvelles lois promulguées dans le secteur de l'environnement et de la construction, mais aussi les causes d'intégration de nouvelles lois, en plus des techniques d'incorporation des normes environnementales en droit français de la construction et du système de responsabilité.

Avant de développer les points précités, il serait nécessaire de donner un aperçu historique du droit français de la construction[371], de l'environnement[372] et leur évolution.

---

[368] *Cf.* Fairfield Osborn, *Our plundered planet* (Boston :Little, Brown and Company,1948). La traduction française *La planète au pillage* (Paris : Payot, 1949).

[369] Rabih Monzer, *La Négociation des Contrats Internationaux, une Harmonisation des Régimes Juridiques Romano-Germaniques et Anglo-Saxons* (Bruxelles : Bruylant, Paris : LGDJ, Delta, 2008), p .14.

[370] *Cf.* Etienne F. Auge, *Liban* (Louvain-La-Neuve : De Boeck Supérieur, 2ieme édition, 2018), p. 55.

[371] *Cf.* Hugues Perinet-Marquet, Jean-Bernard Auby et Rozen Noguellou, *Droit de l'urbanisme et de la construction* (Issy-les-Moulineaux : LGDJ, 11ème édition, 2017).
Cf. Philippe Malinvaud, *Droit de la construction* (Paris : Dalloz, 7e édition, 2018-2019).

[372] *Cf.* Raphaël Romi, *Droit de l'Environnement et du Développement Durable* (LGDI :10e édition, 2018) et

182. **Aperçu historique.-** Historiquement, « le droit français de la construction était une branche du droit civil, régi par les articles 1779 à 1792-6 du code civil », qui sont aussi contenus dans le code de la construction, appelé « le droit commun de la construction » ou le « droit général de la construction ». Avec le développement de l'ordre public de protection, le droit de la construction a évolué pour partager les responsabilités avec le droit de l'urbanisme[373]. Il est désormais devenu le « code de la construction et de l'habitation (CCH) »[374]. Ainsi, le code civil reste la base des règles où les principes communs de la construction immobilière sont présents.

183. **Constat alarmant.-** Comme le législateur français a réalisé la gravité des problèmes environnementaux et leurs conséquences nocives sur la santé humaine, et que le secteur de la construction accroît ces menaces de façon importante, il a intensifié ses outils d'aide, en renforçant les technologies afin de réduire les impacts environnementaux, d'éviter l'augmentation de la construction des bâtiments et leurs effets néfastes. « Selon les scientifiques, depuis le 29 juillet 2019 la terre a épuisé toutes ses ressources naturelles de l'année. Le constat est alarmant, l'environnement est dorénavant au cœur des préoccupations des Français »[375]. Cette nocivité est surtout causée par les bâtiments démesurés par rapport à la hauteur des immeubles environnants, particulièrement dans des rues étroites qui bloquent l'accès de soleil et de l'air aux bâtiments voisins et engendrent des problèmes pouvant avoir des effets néfastes sur la santé. La qualité de l'air intérieur et extérieur est devenue un enjeu de santé publique. Les milieux clos sont souvent pollués et nocifs, ce qui s'explique par plusieurs facteurs : l'excès d'humidité mal maîtrisée en hiver, la surchauffe en été, l'insuffisance de la ventilation, le manque de protection contre les bruits extérieurs provenant des logements voisins, etc. Il est à noter que le monde est en train de s'urbaniser mais vers l'inconnu et d'une façon anarchique, sans aucun respect des règles juridiques. Pour cette raison, le législateur français est conscient que, lors de la construction, il faut impérativement prendre en considération les contraintes environnementales : « L'un des grands défis de la société française est de conduire la société vers une sobriété énergétique qui va susciter de la part de chacun, des comportements mieux ajustés, notamment dans la façon d'habiter nos logements »[376]. Pour toutes les raisons précitées, la visualisation d'un projet de construction, dans son environnement futur, est indispensable afin d'éviter les problèmes qui peuvent surgir par la suite.

Construire en respectant l'environnement est une obligation qui doit être observée dans tout projet de construction, surtout par les acteurs. Sinon, les conséquences peuvent être très graves, voire catastrophiques.

184. **L'effet de la globalisation sur la démographie et l'environnement.-** La globalisation change la démographie des pays. Pour cela, l'adoption d'un projet urbain durable est devenue l'un des objectifs de la gouvernance environnementale en France. L'écoconstruction est donc ancrée dans les stratégies, les visions, et même dans les

---

Cf. Agatha Van Lang, *Droit de l'Environnement* (Paris : 4ème édition, Thémis droit, PUF, 2016).

[373] *Cf.* Élise Carpentier et Pierre Soler-Couteaux, *Droit de l'Urbanisme* (Paris : 7e édition, Dalloz, 2019).
Il ne faut pas confondre le droit de l'urbanisme avec le droit de la construction qui comporte les règles du droit civil relatives à la construction immobilière.

[374] « Le code de la construction et de l'habitation a été créé par deux décrets du 31 mai 1978 et le décret no.78-621 pour la partie législative et le décret no. 78-622 pour la partie réglementaire».

[375] *Cf.* Poutchie Gonzoles, « Depuis le 29 juillet, la Terre a épuisé toutes ses ressources naturelles de l'année,» *France inter*, 29/7/ 2019. Disponible sur le site : https://www.franceinter.fr/environnement/depuis-le-29-juillet-la-terre-a-epuise-toutes-ses-ressources-naturelles.

[376] *Cf.* Philippe Pelletier et al., *Immeuble durable - Outils juridiques, fiscaux et financiers* . Lamy Conformité (Rueil-Malmaison : Lamy, Wolters Kluwer France, 2013), p. 33.

programmes directifs des gouvernements en France. « L'architecture et la construction offrent les plus importants potentiels d'action pour l'évolution durable de l'environnement. Nous devons multiplier nos efforts pour améliorer l'efficacité des matériaux et l'énergie dans la construction et l'utilisation des bâtiments. Par ces décisions intelligentes en matière de conception et de planification, nous pouvons exploiter les ressources de façon plus économe, renforcer la durabilité des bâtiments, et diminuer leurs effets sur l'environnement. De cette manière, nous pourrons développer, et préserver des valeurs permanentes, et contribuer à l'évolution durable de notre société »[377].

Cependant, la Cour Administrative d'Appel de Marseille a clairement expliqué la relation entre les règles d'urbanisme, la construction et l'environnement. En effet, elle a considéré «qu'au terme de l'article R.123-2-1-du code de l'urbanisme et « lorsque le plan d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale (…), le rapport de présentation doit décrire l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans, ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou pris en considération, [tout comme il est impératif d'] analyser l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution (...), [d'] analyser les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, et exposer les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement ; [d'] expliquer les choix retenus, pour établir le projet d'aménagement et du développement durable (…) ;[de] présenter les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible compenser, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ; [de] définir les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue à l'article L.123-12-2. Ils doivent de préférence, au niveau constitutionnel, permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement, afin d'identifier le cas échéant à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ; [de] comprendre un résumé non technique des éléments et une description. Le rapport doit être proportionnel à l'importance du plan local d'urbanisme, (…) ainsi qu'aux enjeux environnementaux (…) et, en cas de médication ou de révision du plan, le rapport doit être complété par l'exposé des motifs de changements. Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement (…) »[378].

185. **Annonce du plan**.- Vu que la loi française est une source d'inspiration pour la loi libanaise, il serait intéressant d'étudier les techniques d'intégration des normes environnementales dans le droit de la construction et leurs causes dans le domaine de la construction et dans celui de la rénovation des bâtiments, sachant qu'un partenariat franco-libanais entre l' « Agence Française de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie(ADEME) » et l' »Association Libanaise pour la Maîtrise de l'Énergie et pour l'Environnement (ALMEE) »[379], a eu lieu dans le domaine de l'environnement. Ainsi donc, dans le présent titre, nous aborderons les causes ayant acculé le législateur français à adopter des lois qui régissent l'environnement et la construction, et nous étudierons les lois décrétées à ce sujet, ainsi que leur contenu. Nous traiterons au chapitre (1) le régime juridique de la construction verte en France, une nouvelle disposition pour la protection de l'environnement et l'adoption d'une architecture écologique considérée comme restauratrice de certains équilibres menacés. Par conséquent, et afin de faire face aux

[377] *Cf.* Manfred Hegger, *Construction et énergie : architecture et développement durable* (Paris : PPUR Presses polytechniques, 2011), p. 6.

[378] CAA Marseille, 9ème chambre, 24/06/2016, no.14MA01340. Disponible sur le site : www.legifrance.gouv.fr

[379] Pour le Liban, c'est le projet d'efficacité énergétique dans la construction (PEEC) en 1997/98 qui a été retenu et présenté par l'ALMEE.

risques de la construction, une assurance contre l'atteinte à l'environnement doit être conclue. C'est un acte fondamental pour les dangers qui peuvent survenir lors de l'exécution des travaux. Alors, la responsabilité[380] des acteurs de la construction, sera traitée en plus de l'assurance, afin d'indemniser les personnes lésées, ce qui explique aussi pourquoi nous aborderons la responsabilité environnementale en droit français au chapitre (2).

Chapitre 1 : Le régime juridique de la construction verte en France.

Chapitre 2 : Le régime juridique des responsabilités en France.

[380] Les conditions d'application des garanties sont la présence indispensable de cinq éléments : un ouvrage, une construction, une réception, un dommage et une imputabilité.

"L'architecture, c'est une tournure d'esprit et non un métier »[381].

186. **Généralités.-** L'être humain ne peut pas vivre détaché de son environnement. La protection du cadre de vie est devenue un sujet d'inquiétude et de hantise des citoyens français à cause des dommages engendrés par le progrès industriel. Le législateur français, conscient de la nécessité de tracer la voie vers l'avenir durable et vert, est soucieux de la pollution de l'air intérieur[382] et extérieur[383], ainsi que du réchauffement climatique dus au projet de construction.

187. **Présentation**.- La construction influence l'environnement dans toutes ses phases, si bien que la conception des logements selon un plan de développement urbain et rural et l'amélioration de la qualité de la construction, sont devenues indispensables. L'écoconstruction est la construction liée à l'environnement, car les activités humaines ont elles-mêmes participé « au dérèglement du climat et la combustion des énergies fossiles a entraîné aussi une accumulation de gaz à effet de serre dans les basses couches de l'atmosphère, ce qui a induit une augmentation durable de la température »[384], en provoquant un réchauffement climatique, dont les conséquences sont diverses: les déplacements de la population, la pollution, la dégradation de l'environnement en plus de la provocation des maladies, etc. Pour toutes ces raisons, le législateur français s'est intéressé à résoudre les problèmes environnementaux et a trouvé des solutions écologiques à ce sujet. En fait, il a reconnu l'importance de créer des législations en matière de « Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) »[385] à la vente et à la location des bâtiments, des énergies renouvelables des déchets, d'analyse de cycle de vie de bâtiment, d'isolation thermique, d'audit énergétique, ect. Ainsi, l'étude de faisabilité permettra-t-elle de définir les niveaux de performance environnementale réalistes pour le projet. Ces niveaux, en plus de l'exigence du profil environnemental, sont devenus une obligation. Lors de la construction, le système de chauffage et de refroidissement, l'éclairage, l'eau chaude sanitaire et les auxiliaires doivent être pris en considération. La Règlementation Thermique (RT) 2012 a

[381] Charles-Édouard Jeanneret-Gris, « connu sous le pseudonyme de Le Corbusier ; Un architecte, urbaniste, décorateur, peintre, sculpteur et homme de lettres suisse ».
Cf. Willy Boesiger et Oscar Stonorov et Le Corbusier. *Le Corbusier Œuvre complète Volume 1: 1910-1929: Volume 1: 1910-1929* (Berlin : Basel Birkhäuser, 2015), p. 5.

[382] L' « Observatoire de la Qualité de l'Air Intérieur (OQAI) » comporte des données françaises relatives à la qualité de l'air à l'intérieur des bâtiments d'habitation.

[383] *Cf.* Marianne Moliner-Dubost, « *Air et climat approche qualitative de la protection de l'air. Protection intégrée de l'air et du climat* », Juris Classeur Environnement et Développement durable, 16 Février 2019, Fasc. 3320. « Les engagements français en termes de réduction des émissions de GES à l'horizon 2020 sont de (– 20 %) par rapport à 1990. Au-delà de 2020, l'objectif de réduction issu de la LTECV (Loi no. 2015-992, 17 août 2015) est de – 40 % des émissions totales en 2030 par rapport à 1990 (Code de l'énergie, art. L. 100-4, I, 1°) ».

[384] Pétrole, gaz, charbon.

[385] Cf. Gwénaëlle Durand-Pasquier, « De la parution d'un nouveau diagnostic de performance énergétique à la question de la valeur de ces modèles-types », Construction et Urbanisme In *Revue Construction –Urbnanisme* (2008). Art. R.134-2 CCH et suivantes disposent le contenu du DPE ainsi que sa durée de validité (10 ans). Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée (Loi no. 2019-1147 du 8 novembre 2019, art. 20).

exigé « le respect de la consommation d'énergie maximale (CEP max), l'efficacité énergétique de l'enveloppe de bâtiments (Bio max) et le confort d'été (TIC) »[386].
Il est à noter que, lorsque le propriétaire d'un bien immobilier vend ou loue un appartement, il doit présenter à l'acheteur ou au locataire, un bilan de performance énergétique dans lequel l'intéressé connaîtra la quantité d'énergie dépensée par le bâtiment[387]. La performance énergétique[388] des bâtiments a été établie, pour qu'elle soit moins énergivore au niveau de « l'eau chaude sanitaire, l'éclairage, le chauffage, le système de refroidissement, la ventilation », afin de limiter les besoins énergétiques qui leur sont liés et « maîtriser la demande en électricité pour les différents usages ». Un intérêt a été également porté à l'enveloppe du bâtiment qui, elle aussi, aide à amoindrir les besoins en énergie et à règlementer la consommation énergétique. La performance thermique des bâtiments neufs et anciens a été, de son côté, améliorée avec l'adoption de nouvelles règlementations.

188. Notons qu'avec la création de l'association de la « Haute Qualité Environnementale (HQE) », en 1994, la France a institutionnalisé l'approche environnementale de la construction[389].

Ainsi, l'Union Européenne a édicté ses stratégies et programmes concernant la réduction de la consommation d'énergie, en faisant participer les sociétés civiles à l'application de sa stratégie énergétique. Cependant, la directive communautaire no.91/2002 du 16/12/2002[390] est le premier acte européen sur la performance énergétique a abordé la question d'efficacité énergétique des bâtiments résidentiels, individuels, tertiaires et immeubles d'appartements[391]. S'ajoute à cela la directive du Parlement et du Conseil Européen 31/2010/UE du 19 mai 2010 sur la « performance énergétique des bâtiments, qui a obligé les États membres de l'Union européenne à adopter, au niveau interne, des méthodes de calcul de la performance énergétique des bâtiments »[392]. La question du « plan bâtiment

[386] *Cf.* Lois relatives aux énergies renouvelables. *Cf.*no.224.
[387] Par exemple, les bâtiments de grande altitude demandent des ascenseurs ; donc ils consomment plus d'énergie.
[388] La directive no.2010/31/UE du 19/5/2010 sur « la performance énergétique des bâtiments » définit « la performance énergétique d'un bâtiment comme la quantité d'énergie calculée ou mesurée nécessaire pour répondre aux besoins énergétiques liés à une utilisation normale du bâtiment ».
[389] La construction verte n'est pas une notion récente en France. Elle est apparue à la fin des années quarante avec l'apparition des syndromes des bâtiments malades.
[390]JOCE 4 janvier 2003, n. L.1 et plusieurs législations et directives en la matière, nous citons par exemple :
- Directive no. 89/106/CEE du 21/12/1988 ; Loi no. 2004/1343 du 9/12/2004 ; Loi no.2006/872 du 13/8/2006 ; Loi no.2009/323 du 25/3/2009 ; Loi no.2010/788 du 12/8/2010 (relative au respect de l'environnement).
[391] En annexe, « le cadre général pour le calcul de la performance énergétique des bâtiments ; les bâtiments doivent être classés dans les catégories suivantes : habitations individuelles de différents types, immeubles d'appartements, bureaux, bâtiments réservés à l'enseignement, hôpitaux, hôtels et restaurants, installations sportives, bâtiments abritant de vente en gros et au détail, et autres types de bâtiments consommateurs d'énergie.
[392] « La méthode de calcul est déterminée en tenant compte des éléments suivants :
a) les caractéristiques thermiques réelles suivantes du bâtiment, y compris ses subdivisions internes : i) capacité thermique ; ii) isolation ; iii) chauffage passif ; iv) éléments de refroidissement ; v) ponts thermiques ;
b) les équipements de chauffage et approvisionnement en eau chaude, y compris leurs caractéristiques en matière d'isolation ;
c) les installations de climatisation ;
d) la ventilation naturelle et mécanique et, éventuellement, étanchéité à l'air ;
e) l'installation d'éclairage intégrée (principalement dans le secteur non résidentiel);
f) la conception, l'emplacement et l'orientation du bâtiment, y compris le climat extérieur ;
g) Les systèmes solaires passifs et la protection solaire ;
h) Les conditions climatiques intérieures, y compris le climat intérieur prévu ;
i) Les charges internes ».

durable » est donc devenue fondamentale, présente dans les planifications, les agendas politiques et sociaux de la France[393]. Face à ces problèmes, la France s'est aussi engagée, durant les dernières décennies, à s'occuper des bâtiments déjà existants pour les rénover[394] d'une façon écologique.

189. **Problématiques.-** Quelles sont les techniques législatives d'intégration des normes environnementales en droit français de la construction ? Quelles sont les lois adoptées par la France pour faire face à la dégradation de l'environnement et aux conséquences du changement climatique?

190. **Annonce du plan.-** Nous étudierons dans le présent chapitre en examinant dans la première section les techniques d'intégration applicables à l'environnement de l'immeuble (section 1), et dans la deuxième section, les techniques d'intégration applicables à l'immeuble (section 2).

Section 1 : Les techniques d'intégration environnementale applicables à l'environnement de l'immeuble

Section 2 : Les techniques d'intégration environnementale applicables à l'immeuble

Section 1 : Les techniques d'intégration environnementale applicables à l'environnement de l'immeuble

191. **Constat.-** La construction durable est une nouvelle approche préventive des problèmes majeurs causés à l'environnement. Le cycle de vie d'un bâtiment menace l'environnement de manière dramatique. Le législateur français conscient de l'importance de préserver le confort humain dans son espace familier, essaye toujours d'édicter des législations ayant une approche environnementale pour pouvoir « penser global et agir local »[395]. Cette approche peut devenir une identité architecturale pour maintenir l'équilibre entre l'environnement et la construction. Les avantages de construire une maison écologique influencent positivement le bien être des occupants, dont le but est de limiter, par les législations, les impacts négatifs de la construction sur l'environnement.

La notion d'écoconstruction englobe plusieurs critères. La règlementation est le seul vecteur radical et majeur de diffusion de l'écoconstruction, qui intègre toutes les phases du bâtiment : « la planification, la conception, la réalisation, l'exploitation », la réhabilitation, la déconstruction et la maintenance. L'écoconstruction est indispensable parce que plusieurs activités humaines ont contribué et engendré la pollution. Quelles sont les causes et les mesures d'intégration des normes environnementales dans la construction? Nous

---

L'entrée en vigueur de la directive était le 9 juillet 2012, parce que la directive est devenue opposable aux pays membres deux ans après, ce qui a été considéré comme un délai de transposition pour les États membres.

[393] Selon le rapport de la conférence environnementale du 2012, p.19 tableau 5 et p.14 tableau 1, la France garde une place importante dans le domaine de la construction durable, elle « traduit une trajectoire conforme et supérieure à la trajectoire nécessaire pour atteindre la cible fixée par le grenelle de l'environnement ». Disponible sur le site:https://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/feuille_de_route_pour_la_transition_ecologique.pdf

[394] Notons qu'en 2017 les primes énergies « ont été mises en place par le gouvernement pour encourager les ménages français à réaliser des travaux de rénovation énergétique ».

[395] « On doit la formule popularisée lors du premier sommet sur l'environnement en 1972 à Stockholm « Sommet de la Terre », à René Dubos, agronome, biologiste et écologue américain d'origine française ». *Cf.* Marcel Jollivet, *Pour une Transition Écologique Citoyenne* (France : Éditions Charles Léopold Mayer, 2016), p.117.

étudierons les causes d'intégration des normes environnementales dans la construction sous (§1.) et nous examinerons sous (§2.) les mesures d'intégration.

§ 1. Les causes d'intégration des normes environnementales dans la construction

192. **Présentation**.- Les causes d'intégration des normes environnementales dans la construction sont diverses, mais ce qui nous intéresse, ce sont les activités participatives à la pollution (A), leurs conséquences et leurs empreintes directes qui sont multiples (B).

A. Les activités participatives à la pollution

193. La reconnaissance des activités provoquant la pollution, aide à réduire leurs effets néfastes sur l'environnement. Ainsi, une démarche participative à la construction verte peut-elle être engagée. Nous étudierons ci-après l'ensemble des activités humaines participatives à la pollution (1), l'aide appropriée au choix du site (2), les travaux de construction (3) et le niveau de la pollution extérieure (4).

1.-Les activités humaines

194. **Les conséquences des activités humaines.-** Lors d'un projet de construction, l'architecte est « obligé de prendre en considération, son environnement technique »[396]. La majorité des problèmes environnementaux est reliée aux activités humaines, qui ont des effets locaux et globaux. Ces activités contaminent l'environnement par la pollution, peuvent introduire de nouvelles substances qui affectent le climat nuisant ainsi aux espèces vivantes et aux êtres humains. Ainsi, les travaux de construction et de déconstruction sont tous deux nocifs pour la santé, les premiers par l'usage des produits néfastes et les seconds par la séparation des éléments composés. Une évaluation prenant en compte la dangerosité du produit, la performance d'isolation thermique et acoustique est indispensable.

195. **Le réchauffement climatique.-** En outre, l'émission de gaz carbonique due aux travaux précités contribue au réchauffement climatique, à la disparition de l'espèce naturelle et animale, au changement et au dérèglement des propriétés atmosphériques. D'ailleurs, le réchauffement de certaines régions peut nuire à la biodiversité, causant la mort de certaines espèces d'arbres, si le changement de climat est très rapide. Aussi, le déboisement des forêts contribue-t-il à l'épuisement de la ressource forestière et à la dégradation des sols. Nombreux sont les liens qui existent entre les activités humaines et les crises environnementales ayant leurs empreintes sur les populations, telles : les catastrophes environnementales (inondations, sécheresses, etc.), la réduction de l'accès à l'eau potable de qualité. « Bâtir selon l'environnement » est devenu un besoin et une exigence.

Cependant, la protection atmosphérique en France a été énoncée par la loi du 2/8/1961[397]. Plus tard, la loi « sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie » a été décrétée en 30/12/1996[398]. En plus, la loi no.92-1444 est liée à la lutte contre le bruit[399], prenant en

[396] Cass., 3e Civ., 4/4/2002, no.00-15.166. Cass., 3e Civ., 30 /1/2013, no.11-27.792. CE 22/11/1991, no.64603.
[397] Loi no.61-842 du 2/8/1961 relative à la lutte contre les pollutions atmosphériques et les odeurs.
[398] Loi no.96-1236 du 30/12/1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, J.O. le 1 janvier 1997.
[399] Art. L. 571 – 1 et suivants.

compte sa nocivité et sa dangerosité. Certaines « activités bruyantes exercées dans les entreprises, les centres d'activités, ou même dans le voisinage des maisons, peuvent être soumises à une étude d'impact, surtout quand elles sont sujettes à créer des dangers »[400].

196. En plus, étant « le chef de l'administration communale » le maire dispose d'un pouvoir de police pour sanctionner les atteintes à la tranquillité[401]. L'État incite au placement d'observatoires du bruit dans les grandes localités[402]. Par ce moyen, l'évaluation des impacts du bruit devient plus facile. Le code de l'environnement s'intéresse à limiter, annuler ou prévenir les bruits inutiles qui peuvent gêner les personnes[403]. Certaines activités bruyantes provoquent des gênes sonores, en créant des dangers ou des troubles et surtout en matière de permis de construire. Le juge administratif[404] a largement adopté la notion de salubrité[405] pour inclure la nuisance sonore et acoustique pour refus ou admission du permis[406]. Dans ce cas, une étude d'impact doit être établie sur les nuisances acoustiques et la sonorité doit être limitée, en imposant des aménagements; ce règlement s'applique surtout aux établissements recevant du public comme les discothèques et les salles de spectacles. L'article 41, de la loi Grenelle (I)[407], évalue aussi les conséquences du bruit sur la santé, la lutte, et les nocivités qui en découlent.

2.-Le choix du site

197. **Le choix de l'emplacement et la loi ELAN.-** Avant d'effectuer un projet de construction, il faut choisir le site[408], le terrain, sa situation géographique, son emplacement, son orientation, son état, en plus de son environnement. La loi ELAN (no.2018-1021 du 23 novembre 2018) portant sur « l'évolution du logement, de l'aménagement, et du numérique », est une rénovation récente du droit immobilier français. Elle a rendu obligatoire, notamment pour le constructeur d'une maison individuelle de faire l'étude de sol géotechnique et de respecter son résultat [409](article 68 de la loi ELAN). Ce nouveau diagnostic oblige le constructeur[410] dans les zones à risque de présenter des solutions techniques pour éviter les risques géotechniques des chantiers de construction.

---

[400] Art. L.571-6.

[401] L'arrêt de l'usage de la tondeuse à gazon pour certains jours durant une période déterminée de l'année mais pas pour toujours.
Cf. Catherine Roche, *L'essentiel du droit de l'environnement* (Gualino, Éditions Lextenso, 2013-2014). p. 102.

[402] Art. 41, loi Grenelle I.

[403]CE, 26/4/ 2006, no. 275071. Association pour la redéfinition de la déviation de la RN 89 au droit de Saint-Pierre-Roche.

[404] L'article R.111-2 code de l'urbanisme dispose « Sur tout le territoire national, le permis de construire peut-être refuser ou soumis à prescriptions spéciales si le projet de construction est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

[405] CE, 14/6/1989, no. 82067, et CE, 29/6/ 2005, no. 262328.

[406] Depuis le 1er juillet 2017, les équipements installés dans les bâtiments neufs et à rénovation doivent respecter le minimum indiqué par l'arrêté du 13 avril 2017 « relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments existants lors de travaux de rénovation importants » :J.O. 20/4/2017, texte no.27.

[407] V. no.213 et no.215.

[408] Le décret no. 2010-368 du 13/4/2010 précise « les contours de l'obligation de remise en état du site incombant à l'exploitant ».
Cf. Marie-Pierre Blin-Franchomme et al. *Entreprise et développement durable: approche juridique pour l'acteur économique du XXIe siècle* (France : Collection Lamy axe droit, 2011), p. 39.

[409] Art. L.112-23 CCH.

[410] L'étude du sol est indispensable pour les constructeurs des maisons individuelles. En fait, les fondations des maisons individuelles sont plus légères que les fondations des maisons collectives.

Les études du sol effectuées avant la construction sécurise la construction et protège les habitants. L'article L.231-2 CCH dispose que :

> *Le contrat d'une construction d'une maison individuelle doit comporter les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant :- tous les travaux d'adaptation au sol, notamment, le cas échéant, ceux rendus nécessaires par l'étude géotechnique, dont une copie est annexée au contrat ;-les raccordements aux réseaux divers ; -tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble.*

Par conséquent, la bonne application de cet article impose une étude du sol pour déterminer le type des fondations pour chaque terrain. D'autres menaces et dangers sont aussi liés à l'environnement du bâtiment lui-même, comme la construction d'un bâtiment dans une zone inondable ou avisée par un glissement de terrain, telles les maisons construites dans une zone sismique, ou exposées à des vents violents. Ces maisons doivent être très bien fondées. En outre, le choix du site est l'un des éléments les plus importants. Ainsi, la loi ELAN a-t-elle prévu les objectifs à atteindre pour la nouvelle règlementation environnementale 2020 (RE 2020)[411], applicable à partir de 2021[412].

198. **L'obligation de recours à un architecte**.- Au cas où la surface de la construction est supérieure à 150m^2, la présence d'un architecte[413] est obligatoire pour la réalisation des plans. Cette obligation, contre 170m^2 auparavant, est fixée à 150m^2 par le décret no.2016-1738 daté le 14/12/2016. L'important, c'est le respect, dès la demande du permis de construire[414], de la RT 2012[415] et prochainement de la RT 2020, visant à améliorer la

---

[411] Applicables aux constructions neuves en France à partir du 1er janvier 2021 mais le COVID 19 a repoussé son application à l'été 2021. *Cf. L'entrée* ***en vigueur de la RE 2020 reportée à l'été 2021*****, le 27/5/2020**.L'article disponible sur le site des solutions techniques et règlementaires pour les projets de construction: http://www.eti-construction.fr/lentree-en-vigueur-re2020-reportee-a-lete-2021/

[412] *Cf.* François De la Vaissiere, et al., « *Loi ELAN I : Aménagement, Urbanisme, Construction et Logement : ce qui change en pratique* , *ce qui change pour le logement et la construction*» (Paris : Dalloz Décryptage, 2019).

[413]L'art. R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation, modifié par le décret no.2019-873 du 21/8/2019 - art. 4 et 6 dispose que « la surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre ».

[414] L'art. L 421-1 du code de l'urbanisme précise que « les constructions, même ne comportant pas de fondations (CE, 30/12/1998, no.188854 les caravanes sont soumis au permis) doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire » et les textes d'application déterminent en fait « la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que les changements de destination, qui en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis », article R. 421-1 du code de l'urbanisme « assujettit à permis de construire toutes les constructions nouvelles quelle que soit sa destination , hormis celles, limitativement énumérées, qui sont soumises à déclaration préalable en vertu des dispositions des articles R. 421-9 à R. 421-12 ou qui sont explicitement exemptées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme en application des articles R. 421-2 à R. 421-8 du même code, auquel il convient de se reporter. Pas plus que sous le régime antérieur, le code ne donne de définition de la notion de construction, qui devrait continuer de recevoir une acception très large dépassant celle d'immeuble par nature ou celle de bâtiment (au sens de l'art. 518 C. civ). L'exemple le plus remarquable en est le « mobile home » qui, lorsqu'il est simplement posé sur le sol, constitue un bien meuble corporel mais dont l'installation n'en demeure pas moins soumise à un permis de construire ou a une déclaration préalable. Cette autonomie de la notion s'explique par la finalité du droit de l'urbanisme qui gouverne l'affectation et l'utilisation du sol sans se préoccuper de la nature de l'ouvrage ni des matériaux avec lesquels il est façonné. Le principe de l'indépendance des législations trouvant ici sa pleine expression, il serait hasardeux de vouloir juridiquement

consommation d'énergie en fixant une limite maximale, en plus de l'isolation, la ventilation, l'éclairage, les matériaux, et les énergies renouvelables. Cependant, la réalisation d'un chantier devra passer par trois étapes importantes : l'avant-projet, l'exécution des travaux et la réception du chantier. Le bon choix du site empêche les conséquences négatives sur l'environnement de l'immeuble**.**

199. La Cour Administrative d'Appel de Marseille a clairement expliqué l'importance du choix du site dans l'étude d'impact environnemental d'un projet de construction. Elle dispose que « le contenu de l'étude d'impact doit être en relation avec l'importance de l'installation projetée et avec ses incidences prévisibles sur l'environnement. Elle doit présenter successivement, une analyse de l'état initial du site et de son environnement (…), une analyse des effets directes et indirects, temporaires et permanents de l'installation sur l'environnement (sites, paysages, faune, flore, milieux naturels, équilibre biologique), sur la commodité du voisinage (bruits, vibrations, odeurs…), sur l'agriculture, l'hygiène, la santé et la sécurité publiques, sur la protection des biens matériels et du patrimoine culturel »[416].

3.- Les travaux de construction

200. **Constat.-** Plusieurs types de contrôle ont été prévus afin d'éviter la propagation des polluants à cause des travaux de construction. Les travaux de construction d'un écohabitat doivent assurer le confort acoustique, optimiser l'éclairage naturel, assurer la qualité de l'air, limiter les sources de pollution intérieure et extérieure, gérer la ventilation manuelle et protéger les aspects de santé et de sécurité d'un bâtiment.

La construction est un secteur qui influence l'environnement par la pollution qu'il engendre, celle émanant lors des travaux ou des produits et des matériaux utilisés lors de la réalisation de construction. Cette pollution est nocive pour la santé, raison pour laquelle la construction doit être faite de façon responsable envers l'environnement, afin d'éviter ces risques sur la santé humaine. Pour minimiser les impacts environnementaux des produits utilisés, des exigences relatives à la qualité architecturale doivent être imposées et des technologies doivent être appliquées pour que l'architecture et l'environnement soient en harmonie.

Ceci dit, le secteur de la construction participe de façon sérieuse aux problèmes précités. Les choix techniques sont des signes de performance pour les effets environnementaux positifs permettent d'évaluer les impacts de chaque construction. Il est nécessaire d'aborder les signes environnementaux utilisés pour le plan de construction, afin de mieux décrire la participation « d'un bâtiment, lié à la performance environnementale du quartier ou de la région, là où il est construit. [Ajoutons que l'incorporation] paysagère des bâtiments est souvent un élément important de la conception architecturale »[417] et que la construction verte favorise l'efficacité énergétique, l'économie d'eau, les matériaux recyclés et bio-sources, le minimum des déchets, le confort et la qualité d'usage.

---

ou fiscalement qualifier un ouvrage à partir de son seul assujettissement au permis de construire ». Art. L. 111-1, commentaire, code de la construction et de l'habitation, Dalloz.

[415] La Réglementation Thermique Française.

[416] CAA Marseille**,** 7ieme chambre, 10/6/ 2011, no.09MA01837.

[417] *Cf.* Philippe Mustar, *L'entrepreneuriat en action, ou comment de jeunes ingénieurs créent des entreprises innovantes* (Paris : Presses des Mines, 2020).

Afin d'éviter les effets catastrophiques qui peuvent apparaître ultérieurement, une étude d'impact[418] est exigée pour tout projet. Cette étude est une procédure de droit administratif, exigeant l'analyse de manière scientifique, l'établissement du projet dans son environnement, en étudiant les conséquences directes et indirectes, soudaines et lointaines, comme par exemple : « les travaux d'entretien, les grosses réparations, les travaux de modernisation qui nécessitent des changements ou des perfectionnements pouvant avoir d'importants effets sur l'environnement, car les anciennes techniques appliquées à certains travaux n'ont pas respecté l'environnement »[419]. « Le rapport d'étude d'impact inclut une proposition de plan de gestion environnementale et sociale du projet »[420].

201. **Éco-étiquetage**.- « l'étiquetage des matériaux et produits de construction a pour but de venir en aide aux concepteurs en leur fournissant des informations sur les caractéristiques environnementales des matériaux et des produits de construction »[421]. Depuis le premier janvier 2012, l'étiquette COV[422] est exigée pour tous les produits vendus en France, qu'ils soient des matériaux de construction ou de décoration. Cette étiquette communique le niveau d'émission en composés organiques volatils, s'ils sont forts ou faibles. Il existe aussi les écolabels, car les produits doivent de préférence porter l'écolabel européen et les pictogrammes qui signalent les dangers du produit s'il est nocif, inflammable etc.

4.- La pollution extérieure

202. **Le bruit**.- Différentes lois ont été émises pour lutter contre le bruit[423]. Dans l'écoconstruction, les sources du bruit extérieur sont soumises aux dispositions du décret no.95-408 du 18/4/1995, relatif à la « lutte contre les bruits de voisinage ». « Les mesures du bruit sont effectuées selon les modalités définies par arrêté des ministres chargés de la santé, de l'environnement, de l'équipement, des transports et de la construction »[424]. Or, la construction neuve a exigé la performance d'isolation acoustique entre les demeures, des équipements intérieurs pour la limitation des bruits, l'isolation des façades vis-à-vis du bruit extérieur. La nécessité de cet « isolement est déterminée en fonction de la catégorie des infrastructures voisines ; [elle est utilisée avec une prise en compte du niveau de bruit transmis par les infrastructures][425] ». Les nouvelles constructions sont soumises à des engagements, leur imposant la protection des pièces principales face aux bruits extérieurs[426]. Ces obligations ont été définies par la loi[427].

---

[418] En droit français, depuis le 1er janvier 1978 les études d'impact environnemental sont devenues obligatoires.
Cf. Serge Hebrard, « Les études d'impact sur l'environnement devant le juge administratif,» *Revue Juridique de l'Environnement* no.2. (1981). Disponible sur le site : https://doi.org/10.3406/rjenv.1981.1632

[419] Code de l'environnement, p. 806 et 808, modifié par le décret du 1° août 2003, Dalloz, 2002.

[420] *Cf.* Pierre Andre, Claude Delisle et Jean-Pierre Reveret « *L'évaluation des impacts sur l'environnement : processus, acteurs et pratique pour un développement durable* » (Québec : Presses internationales Polytechnique, 2010), p. 93.

[421] Organisation de coopération et de développement économiques, « *Pour les bâtiments écologiquement viables : enjeux et politiques* » (OECD, 2003), p. 38.

[422] Composés Organiques Volatils.

[423] Loi no.92-1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

[424] JORF no.92 du 19/4/1995 page 6106. Décret no.95-408 du 18/4/1995 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et modifiant le code de la santé publique.

[425] Articles L.111-11, L. 111-11-1, L. 111-11-2 et R. 111-4, R. 111-4-1 et R.111-23-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

[426] L'Arrêté du 30/5/1996 définit les modalités d'application.

[427] Décret no.95-21 du 9/1/ 1995. En plus pour les constructions existantes, le maître d'ouvrage des infrastructures de transport terrestre doit prévoir des dispositifs d'isolation acoustique au bord de nouvelles routes face à la circulation.

203. **Le trouble de voisinage**.- Le Doyen Cornu[428] définit les troubles de voisinage [429] par « les dommages causés à un voisin (bruits, fumées, odeurs, ébranlement, etc.) qui, lorsqu'ils excèdent les inconvénients ordinaires du voisinage, sont jugés anormaux et obligent l'auteur du trouble à dédommager la victime, quand bien même ce trouble serait inhérent à une activité licite et qu'aucune faute ne pourrait être reprochée à celui qui le cause. En posant ce principe, la jurisprudence a distingué la théorie des troubles de voisinage de celle de l'abus de droit »[430]. « La théorie du trouble de voisinage est présente dans deux grands domaines : la protection de l'environnement et la réparation de désordres causés aux bâtiments par des opérations de constructions voisines »[431].

204. **L'abus de droit**.- Cependant, le droit d'usage d'un bien s'arrête face aux intérêts des voisins, « la liberté des uns s'arrête là où commence celle des autres » ; alors la propriété n'est pas absolue, certaines limites devront être prises en considération. Par conséquent, et **«** sous l'effet du développement du régime juridique des inconvénients anormaux de voisinage, il est observé que la voie des troubles de voisinage est plus aisée que celle de l'abus de droit qui suppose l'intention de nuire de l'auteur »[432]. Il est à noter que l'exposition permanente aux nuisances sonores entraîne des risques pour la santé. La Cour de Cassation a énoncé le principe selon lequel « nul ne doit causer à autrui un trouble de voisinage »[433] [434] [435]. « Toutefois, l'existence d'une faute n'est pas toujours nécessaire. Ainsi, la responsabilité pour trouble anormal de voisinage est engagée par la seule démonstration de l'anormalité du trouble. En conséquence, l'auteur d'un trouble ne pourra s'exonérer par la preuve de l'absence de faute ou du respect des textes, ou de l'acte administratif d'autorisation, lequel est délivré sous réserve des droits des tiers »[436][437].

205. Par conséquent, la réduction et la prévention des nocivités sonores ont été étudiées par la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) »[438]. La directive européenne[439] relative « à l'estimation et à la gestion du bruit dans l'environnement, traite aussi la prévention des effets nuisibles du bruit sur la santé. Il est à signaler que beaucoup de litiges ont entraîné des conflits auprès des tribunaux en matière d'abus de droit et de trouble de voisinage »[440].

---

[428] Le Doyen Cornu est un juriste et professeur de droit français.

[429] Cass., 3e Civ., 29/12/ 2015, no.14-16729, « pas de trouble de voisinage excédant le normal en cas de construction**».**

[430] Gérard Cornu, *Vocabulaire juridique*, *Dictionnaires Quadrige* (Paris : PUF, 2000).

[431] Guy Courtieu et Gaëtan Guerlin, *Hypothèses particulières de responsabilité : abus de droit et troubles de voisinage* (Paris : lexis360, 1/10/ 2019).

[432] *Ibidem.*

[433] Cass., 2e Civ., 19/11/1986, Bull. Civ. II, no.172.

[434] « Depuis 2008, l'action doit être dirigée exclusivement contre le véritable auteur du trouble (Cass. 3e Civ., 21/5/2008, no. 07-13.769).
En matière de construction*,* il faut alors démontrer un lien direct entre les troubles invoqués et les missions confiées à l'auteur du trouble (Cass. 3e Civ., 9 /2/2011, no. 09-71.570 et 09-72.494 et Cass. 2e Civ., 28/4/2011, no. 10-14.516 et Cass. 3e Civ., 19/5/ 2016, no. 15-16.248*)*.
Mélanie Painchaux, « Responsabilité de droit commun du promoteur » : *Fasc. 223 : JurisClasseur. Construction - Urbanisme,* (2019).

[435] « Arrêt du 7/2/2019, la Cour de cassation rappelle que la responsabilité du fait des troubles excédant les inconvénients normaux de voisinage ne peut être étendue au cas de communication d'un incendie entre immeubles voisins, lequel est régi par les dispositions de l'article 1384 du Code civil, devenu l'article 1242, alinéa 2 du Code civil.Cass. 2e Civ., 7/2/ 2019, no.18-10.727, F-P+B : Juris Data no.2019-001541 ».

[436] Marianne Moliner-Dubost, *« Synthèse - Lutte contre les nuisances sonores,* » (JCl. Environnement et Développement durable), 14/06/2019 .Lutte contre les nuisances sonores.

[437] Cass. 2e Civ., 6/6/2002, no.00-17.733, Cass. 2e Civ., 31/5/2000, no. 98-17.532.

[438] La loi no.2000-1208 du 13/12/2000.

[439] 2002/49/CE du 25/6/2002.

[440] Cass., 2e Civ., 28/4/2011, no. 08 – 13760 maison transformée en « puits sans vue ni lumière ».

B. Les conséquences et les empreintes directes

206. Les conséquences de la construction sur l'environnement de l'immeuble peuvent être de plusieurs genres, mais quel que soit les résultats à long ou à court terme, l'entourage doit être protégé et respecté. Cette affirmation va de soi. En conséquence, les effets directs de ces activités peuvent être rassemblés comme suit :

1.- Transformation radicale de l'écosystème et épuisement des ressources naturelles

207. **Transformation de l'écosystème**.- Différents problèmes sont à la base de la crise environnementale : le réchauffement climatique, la qualité des sols, le déboisement, la désertification, le trou de la couche d'ozone, etc. Tous ces obstacles dégradent la qualité de l'environnement qui est devenue une problématique mondiale.

208. **Épuisement des ressources naturelles**.- La mauvaise gérance des ressources naturelles qu'elle soit biologique (eau, air, sol, forêts), énergétique (soleil, géothermie), renouvelable ou non, détruit l'écosystème et détériore la qualité de l'environnement. En fait, les activités humaines dégradent l'environnement et engendrent l'épuisement des ressources. Certaines matières premières peuvent être des sources inertes, d'autres sont issues de ressources vivantes sauvages. Les ressources les plus utiles sont : l'eau douce pour l'usage domestique, industriel et agricole ; les minéraux tels que le charbon, le soufre, l'aluminium, le plomb, etc., le pétrole et le gaz naturel, etc. Cette énumération nous informe sur la variété des ressources utilisées par les sociétés, sachant que leur surexploitation dans le secteur de la construction engendre forcément leur pénurie. Comment les préserver?

2.- La préservation des ressources naturelles

209. **Constat.-** Les ressources naturelles, qu'elles soient biologiques ou naturelles renouvelables, doivent être préservées car leur exploitation excessive contribue au changement climatique. L'eau existe en grande quantité dont 1 % peut être utilisé directement par les êtres humains. La difficulté réside non dans la quantité, mais dans les moyens de dépense de cette eau et de sa pollution. Avec le changement climatique, la pénurie d'eau va augmenter. Les forêts sont aussi menacées de disparaître à cause de la surexploitation du bois[441]. Le Figaro économie a publié sous le titre « L'humanité épuise les

---

Une réduction d'ensoleillement ou de vue (Cass. 2e Civ., 15/3/2007, no.06-11.571 et CA Grenoble, 24 /4/2007, no. 05/01430).
Le bruit (Cass., 2e Civ., 21/3/1984 : Juris Data no. 1984-700428. - CA Rouen, 15/11/2006, no.05/02935 : Juris Data no.2006-322383. - CA Nîmes, 17/11/2006, no. 04/00868 : Juris Data no. 2006-317490).
Des émanations, des odeurs (Cass., 2e Civ., 14/1/1999, no. 97-10.678 : Juris Data no. 1999-000177 ; Resp. civ.et assur. 1999, comm. 68. - CA Agen, 15/3/2006, no.05/00609 : Juris Data no.2006-304258) ;
Exécution des travaux de bâtiment (CA Paris, 14/1/ 1998, no.95/20693 : Juris Data no.1998-020272. - Cass., 2e Civ., 11/2/1999, no. 97-11.832 : Juris Data no.1999-000643 ; Resp. civ.et assur. 1999, comm. 101),
L'implantation d'une construction (Cass., 3e Civ., 12/2/1992, no.89-19.297 : Juris Data no.1992- 000270 ; Resp. civ.et assur. 1992, comm. 179. - CA Pau, 20/2/2006, no. 04/03703 : Juris Data no.2006-316490. - CA Rouen, 7/3/2007, no. 05/04297 : Juris Data no. 2007-340513). Le tapage nocturne causé par le bruit des instruments de musique provenant des habitations voisines (Cass., 2e Civ., 15/3/1972, no.70 – 13571).

[441] (20) % des émissions de gaz à effet de serre dues aux activités humaines proviennent de la dégradation des forêts.

ressources naturelles », un rapport de l'Organisation des Nations Unies (ONU) qui « avertit que si la croissance mondiale reste aussi gourmande en matières premières, leur consommation triplera d'ici à 2050 »[442].

Cela dit, un meilleur usage des ressources naturelles et l'adoption des technologies plus économes en matières premières sont les uniques solutions pour éviter le gaspillage. Les ressources naturelles de la terre doivent être gardées, pour assurer les exigences de la population mondiale. La soif mondiale pour l'énergie dépasse les capacités des sources d'énergie existantes. La maison écologique s'avère donc indispensable et nécessaire. Elle est le seul remède et la mesure phare garantissant une construction saine et durable, qui préserve les ressources naturelles en captant, transformant, conservant et diffusant les énergies renouvelables.

3.- La solution phare

210. **Définition**.- La pollution s'accentue chaque jour davantage. Ayant constaté l'ampleur de ses actes, l'Homme tente de minimiser autant que possible les dégâts causés, afin de résoudre cette problématique et offrir un monde meilleur aux futures générations. Dans cette perspective, la maison durable est la solution phare à adopter. La démarche « Haute Qualité Environnementale (HQE) », adoptée par la politique française « construction-environnement , s'articule autour de 3 axes majeurs : « la règlementation, la sensibilisation, et l'incitation », auxquelles s'ajoute l'ensemble des mécaniques pour les bâtiments neufs et même existants. Suite aux études effectuées, aux pratiques et aux expériences, l'homme a trouvé que la maison écologique est indispensable, saine, durable, constituée de matériaux naturels non polluants, ni néfastes pour l'environnement, et qu'elle délimite la pollution intérieure et extérieure et adopte la règlementation de l'énergie renouvelable.

211. Les « bio-constructeurs » considèrent que la construction verte est une construction saine qui emploie des matières naturelles, défend l'utilisation des substances nuisibles et dangereuses dans la fabrication industrielle des matériaux de construction, exige l'utilisation des technologies modernes qui économise la consommation d'énergie et de l'eau et limite les effets négatifs de la construction sur l'environnement. L'isolation thermique est exigée par l'usage des techniques de construction spécifiques. Les « éco-constructeurs » s'intéressent à l'origine des matériaux utilisés dans toute leur durée de vie. La « construction écologique » « durable » ou « verte », a pour but de diminuer l'impact écologique des bâtiments, en incorporant différentes techniques et matières qui contribuent à accroître la performance environnementale des bâtiments. Cette construction consiste à réaliser ou à rénover un bâtiment avec des techniques moins polluantes et moins énergivores. Son principe commence par le bon choix des matériaux, leur origine et leur usage (suppression, récupération). Elle améliore le rendement énergétique, permet une production moindre de déchets lors de son exécution, et même ultérieurement lors de l'occupation. Dans l'écoconstruction, l'isolation thermique est indispensable : son objectif étant la bonne gestion d'énergie, elle s'applique obligatoirement à « une unité fonctionnelle dont le périmètre doit être complètement défini »[443]. Quelles sont donc les mesures d'intégration des normes environnementales dans la construction verte?

---

[442] Fabrice Nodé-Langlois, « L'humanité épuise les ressources naturelles, » *le Figaro,* 13/5/2011. Disponible sur le site:https://www.lefigaro.fr/matieres-premieres/2011/05/13/04012-20110513ARTFIG00658-l-humanite-epuise-les-ressources-naturelles.php

[443] *Cf.* Christophe Gobin, *Réussir une construction en éco-conception: L'anticipation du cycle de vie* L'exigence de chacun des acteurs (Presses des MINES, Collection Développement Durable, 2010), p. 14.

§2. Les mesures d'intégration des normes environnementales dans la construction

212. **Les problématiques.-** Quelles sont les lois qui ont abordé la question de l'environnement et de la construction? Quels sont leurs avantages? Quels sont les nouveaux équipements pour une performance énergétique? Comment éliminer les effets néfastes des activités de construction sur l'environnement? Comment rehausser la performance environnementale? Pour répondre à toutes ces questions il faut impérativement étudier les mesures d'intégration des normes environnementales dans le projet de construction. Nous étudierons ainsi les lois adoptées par le législateur français appartenant à la construction verte (A), les plans de protection de l'environnement de l'immeuble (B), l'analyse de cycle de vie du bâtiment (C) et finalement les mesures d'intégration pratique par les éco-quartiers (D).

A. Les lois relatives à la construction verte

213. **La France et les règlementations durables.-** En France, la protection de l'environnement a évolué pour devenir un sujet d'inquiétude et de hantise vu les dommages engendrés par le progrès industriel, tels que : la pollution de l'air et le réchauffement climatique, dus en majorité à la construction, influençant dans toutes leurs phases l'environnement. Plusieurs lois ont été élaborées afin de protéger l'environnement et plusieurs règles ont été adoptées pour freiner la pollution atmosphérique.

Selon la déclaration de Stockholm de 1972[444], « l'homme a un droit fondamental à la liberté, à l'égalité et à des conditions de vie satisfaisantes, dans un environnement sain lui permettant de vivre dans le bien-être. Il a le devoir solennel de protéger et d'améliorer l'environnement pour les générations présentes et futures ».

« La qualité de l'air et la santé ont été législativement reconnues par la loi du 10/7/1976 qui a proclamé que la protection de la nature était d'intérêt général »[445]. Il y a eu ensuite, la lutte contre la pollution atmosphérique[446], le bruit[447], l'effet de serre et la prévention des risques liés au réchauffement climatique[448], reconnues d'une importance incontestable. Alors « il est certain que dans le domaine de l'environnement il existe des règlements de police visant à interdire et à contrôler certaines activités humaines perturbatrices du milieu naturel. Comme pour toutes les règles de police, elles doivent légalement correspondre à la nécessité d'assurer les objectifs d'ordre public que sont traditionnellement la sûreté, la tranquillité et la salubrité publique. Les préoccupations de l'environnement peuvent aisément s'infiltrer parmi ces objectifs traditionnels. Cependant compte tenu de la multiplicité et de l'ampleur des polices spéciales en matière de pollution et de protection de la nature on a pu se demander si elles ne correspondent pas à une unique police administrative spéciale soumise à un ordre public écologique»[449]. Ainsi donc, « le but du droit de l'environnement est d'assurer l'équilibre écologique des diverses espèces vivantes, entre autres, l'homme »[450]. Le droit de chacun à un environnement sain a été admis en

[444] Le premier principe de la déclaration.
[445] Loi no. 76-629 du 10/7/ 1976 relative à la protection de la nature.
[446] Art. 1, loi no.96-1236 du 30/12/ 1996, L. 220- 1, code de l'environnement.
[447] Loi no.92-1444 du 31/12/ 1992.
[448] Loi no.2001- 153 du 19/2/ 2001, art. L. 229 –1 code de l'environnement.
[449] *Cf.* Michel Prieur, *La pollution atmosphérique en droit français* (PPS Lyon, 1976), p. 5.
[450] Michel Prieur, « Les principes généraux du droit de l'environnement » (cours no.5 pour M2 : « Droit international et comparé de l'environnement », formation à distance, campus numérique « Envidroit »), p. 8.

France en 1995[451] alors que la consécration légale du droit à l'environnement est intervenue en 2004 par les « plans climat » pour lutter contre le gaz à effet de serre (GAS)[452].

214. **La norme ISO.21931-1 de 2010.-** La norme ISO.21931-1 de 2010[453] sur le développement durable de la construction a montré « l'évaluation de la performance environnementale des ouvrages de construction » sur le plan méthodologique, en déterminant les règles du développement et d'application des méthodes concernant l'évaluation précitée des bâtiments nouveaux et existants. « La construction immobilière est responsable, au niveau mondial, d'environ 40% des émissions mondiales de carbone, de 40 % de la consommation des ressources naturelles et de 40% de la production des déchets »[454]. La norme « ISO 21931-1 est une nouvelle étape importante, pour réduire l'impact des bâtiments sur l'environnement, et réaliser concrètement le développement durable dans la construction »[455]. La norme ISO s'applique à tous « les cycles d'un projet de construction, de la conception à la construction, et même jusqu'à sa déconstruction pour s'assurer que c'est un bâtiment écologique ». Notons que dans une construction écologique tout ce qui est naturel doit être utilisé, comme par exemple, la lumière, le soleil, l'eau de pluie, les matières premières doivent être fabriquées à partir des sources renouvelables et recyclées, etc.

215. **Les « Grenelles ».-** Les lois « Grenelle I et II » ont été un fondement solide de « la démocratie environnementale en France ». elles ont favorisé la coopération entre l'État et les entreprises pour une bonne démarche de la gouvernance environnementale, en modifiant le code de l'urbanisme pour l'adapter aux dispositions du « développement urbain durable ». Les objectifs du « Grenelle Environnement » incitent à un urbanisme mesuré en ressources naturelles et énergétiques, en réduisant la consommation d'énergie, en diminuant l'impact néfaste sur le milieu environnemental humain, en préservant les générations futures et en luttant contre le changement climatique.

La loi « Grenelle I » est un « texte original par son processus d'élaboration, son statut de loi de programmation et surtout par son contenu et sa portée (…). Complétée par « Grenelle II », elle constitue « la feuille de route » des pouvoirs publics (…) considérés comme essentiels, voire « stratégiques pour la mise en œuvre du développement durable». En effet, « le bâtiment et l'urbanisme sont deux des domaines prioritaires des lois Grenelle I et II»[456].

La loi « Grenelle I »[457] considérée en tant que « programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ; et en tant que loi régissant l'environnement sur le territoire français depuis 2007 », cette loi a défini les grandes orientations sans aucune allusion aux modalités d'application ni au financement. Son objectif porte sur le climat car 40% de la consommation d'énergie revient aux bâtiments, tandis que les transports émettent approximativement 25% des gaz à effet de serre.

---

[451] Loi du 2 février 1995.

[452] Décret no.2016-849 du 28 juin 2016 relatif au plan climat-air-énergie territorial (PCAET), JORF, 29 juin 2016 ; le plan climat-air-énergie territorial (PCAET), est la nouvelle appellation depuis le 28 juin 2016 du plan climat-énergie territorial (PCET).

[453] Aujourd'hui applicable la « dernière édition ISO-21930 :2017 ».

[454] Et pour « améliorer la performance environnementale des bâtiments ».

[455] Explication de Jacques Lair, Président du sous-comité qui a élaboré la norme.

[456] *Cf.* Gérald Orange et Jean-Luc Pissaloux, *La ville durable après le Grenelle de l'environnement* (Paris : Éditions L'Harmattan, 2013), p.13.

[457] Loi no. 2009-967 du 3/8/2009.

Exprimant « l'engagement national pour l'environnement, la loi Grenelle II »[458] comporte approximativement 257 articles imposant plusieurs modifications dont certaines concernent les documents d'urbanisme, alors que d'autres sont corrélatives aux autorisations d'urbanisme et aux études d'impact, et ce en plus de différentes modifications appartenant aux enquêtes publiques qui doivent intervenir lors de l'élaboration de documents d'urbanisme ou pour favoriser l'obtention d'une autorisation d'urbanisme[459]. Avec le « Grenelle II », l'État redessine et renforce les dispositions des documents d'urbanisme, en faveur d'un urbanisme durable et écologique. En conséquence, le Document d'Aménagement Commercial (DAC)[460] est devenu obligatoire au sein des Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)[461], ce schéma étant un outil important de règlementation de l'aménagement commercial. Avant la loi « Grenelle II », le DAC était facultatif. Cette loi a exigé la prise en compte de nouveaux documents lors de l' »élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) »[462], à savoir les « schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climats-énergie » qui incitent au développement durable urbain par le biais du « Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) »[463].
Conformément à la loi précitée, les « Directives Territoriales d'Aménagement et de Développement Durable (DTADD) » doivent prendre en compte les objectifs environnementaux[464] qui ont remplacé le Dossier Technique Amiante (DTA) et qui ne sont que les objectifs d'amélioration des performances énergétiques[465]. Il est à ajouter qu'une réforme au niveau des études d'impact environnementales est exigée[466] par le Grenelle.

216. **Les lois ALUR et ELAN.-** Pour ce qui est de la réforme en droit immobilier, les deux lois ALUR[467] et ELAN[468] ont apporté de nouvelles règlementations dans le secteur de la construction. La loi ALUR a exigé des bailleurs et des vendeurs de fournir les « diagnostics des installations de gaz et d'électricité dans les constructions». De son côté, la loi ELAN a simplifié les mentions obligatoires dans la demande de permis, en ajoutant un nouveau diagnostic qui rend obligatoire l'étude du sol avant la construction. Cette dernière loi a amélioré le « processus d'évaluation environnementale » et a exigé l'étude de faisabilité appartenant à la règlementation thermique, lors du dépôt du dossier pour la demande de permis de construire[469]. En plus, « la décision d'autorisation » d'un projet doit être soumise à une étude d'impact, garantissant la réduction « des effets néfastes sur l'environnement ainsi que sur la santé humaine »[470]. « L'autorisation d'urbanisme exige l'utilisation de matériaux renouvelables ou l'usage des matériaux de construction aidant à

[458] Loi no. 2010-788 du 12/7/ 2010.
[459] *ibidem.*
[460] Le Document d'Aménagement Commercial qui « cherche à contribuer au développement durable du territoire » prévu par la loi 4 août 2008 de modernisation dite LME.
[461] Le « Schéma de cohérence territorial » a remplacé l'ancien « schéma directeur » ; il devrait intégrer des nouvelles dispositions en matière de l'urbanisation durable au plus tard Janvier en 2016.
[462] Le Plan Local d'Urbanisme qui devrait intégrer des nouvelles dispositions au plus tard en Janvier 2016, sachant que lesdites dispositions ont été créées par la loi du 13 décembre 2000 no.2008-1208 dite (SRU). « La loi ELAN a réduit les documents opposables aux SCOT et au PLU, en matière de rapport de conformité et de compatibilité ».
[463] Code de l'urbanisme, art.L.121-1 et suivants.
[464] Article L. 111-1-1.
[465] Article L. 113-1 Code de l'Urbanisme.
[466] Chapitre II du titre IV de la loi Grenelle.
[467] Loi no.2014-366 du 24/3/2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.
[468] Loi no.2018-1021 du 23/11/ 2018 pour évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.
[469] L'arrêté du 30 /3/ 2017 relatif au certificat d'urbanisme, au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme**.** JORF no.0088 du 13 avril 2017. Il a prévu les dispositions en matière d'affichage du permis de construire exemple nom du bénéficiaire, numéro et date du PC, nature du projet, etc.
[470] L. 122-1 IV du code de l'environnement.

éviter l'émission de gaz à effet de serre » [471], et ce en plus de l'emploi de systèmes domestiques de production d'énergie renouvelable. De ce fait, la loi ELAN a bouleversé le secteur de l'immobilier et de la construction en France, en en simplifiant les normes.

217. **La RT.-** Cependant, les Règlementations Thermiques « RT »[472] ont fixé les besoins maximaux de la consommation d'énergie pour le bâtiment (chauffage, éclairage, eau chaude sanitaire, climatisation et ventilation). Les RT sont au nombre de cinq : la RT 1974[473], la RT 1988, la RT 2000, la RT 2005 et la RT 2012 et la nouvelle RT 2020 (applicable à partir de l'été 2021)[474]. Chacune d'entre elles a apporté des exigences pour la consommation énergétique de « cinq postes de consommation du bâtiment : le chauffage, la climatisation, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires »[475]. La RT 2012 est actuellement en vigueur et s'applique à tous les permis de construire depuis le premier janvier 2013. La consommation énergétique de tous les bâtiments neufs qu'ils soient individuels[476] ou collectifs ne doit pas dépasser 50 kW hep/m^2/an.

Ajoutons qu'à la fin des travaux, « une attestation d'application est effectuée par un contrôleur technique, par un architecte ou par un organisme certificateur », qui n'est pas « le bureau d'études thermiques ayant réalisé l'étude thermique RT2012 »[477]. L'État peut contrôler la conformité du projet de construction à la RT 2012 durant la construction, jusqu'à la fin des 3 ans, et ce dans le cadre de l'application des règles de la construction. « Les personnes physiques (utilisateurs du sol, bénéficiaire des travaux, architectes, constructeurs ou toute autre personne responsable de l'exécution des travaux) ayant méconnu les obligations de la RT 2012 sont passibles d'une amende de 45.000 € et d'une peine de 6 mois d'emprisonnement en cas de récidive »[478]. Les objectifs de la RT 2020 seront appliqués ultérieurement « grâce au système de bilan passif ou positif, chacun devient acteur et producteur de sa consommation, afin de mieux la maîtriser »[479].

B. Les plans de protection de l'environnement de l'immeuble

218. **Les principaux plans environnementaux**.- Après l'identification des facteurs de pollution et « des risques sanitaires liés à la qualité de l'air intérieur dans les milieux clos, [l'État français a défini] les mesures de prévention et de gestion, destinées à diminuer

---

[471] Loi ELAN art. 3, code de l'urbanisme, Art. L.422-2 et L.102-14 a simplifié les conditions de délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir.

[472] Les principes de la (RT) apparue en 1974 se trouvent dans le CCH parmi les « règles de construction générale », art.L.111-9. La RT s'applique aux «bureaux, bâtiments à usage d'habitation (maisons individuelles ou accolées, logements collectifs, cités universitaires et foyers de jeunes travailleurs si leurs chambres possèdent une cuisine), enseignement, accueil de la petite enfance, bâtiments universitaires d'enseignement et de recherche, hôtels, restaurants, commerces, gymnases et salles de sport y compris les vestiaires, établissements de santé, EHPA, EHPAD, aérogares, tribunaux et palais de justice, bâtiments à usage industriel et artisanal.»

[473] « La première réglementation a été instaurée par Pierre Messmer suite au premier choc pétrolier de 1973, qui a déclenché une prise de conscience de la nécessité d'économiser l'énergie ». Historique des règlementations thermiques : LA RT 1974, suite au premier choc pétrolier. Disponible sur le site: https://www.e-rt2012.fr/explications/generalites/precedentes-reglementations-thermiques/

[474] Ou nommée aussi la RE (2020), obligatoire à partir de l'été 2021.

[475] Les consommations des équipements des habitants dans les bâtiments ne sont pas prises en considération lors du calcul de la RT.

[476] Le RT s'applique aux bâtiments neufs et aux extensions de plus de 50 m^2.

[477] « La mission d'un bureau de contrôle est incompatible avec toute activité de conception, d'exécution ou d'expertise d'ouvrage » code de la construction et de l'habitation.

[478] Article L. 152-4 du code de la construction et de l'habitation.

[479] Norme de la future RT 2020.

l'ampleur et les conséquences de cette pollution »[480]. Les deux lois « Grenelle I et II » ont envisagé la conception d'un plan de diminution des particules polluantes[481], en exigeant l'étiquetage obligatoire sur tous les produits de décoration et de construction, et ce même pour les meubles qui peuvent émettre des substances nocives dans l'air intérieur. En outre, la loi « Grenelle II » a uni les documents appartenant aux énergies renouvelables et ceux appartenant à la protection de l'atmosphère. Ainsi, le plan de réduction des poussières de 2010 concerne-t-il uniquement l'air extérieur[482].

La loi « Grenelle I » prévoit que « la lutte contre le changement climatique soit placée au premier rang des priorités » et confirme «l'engagement pris par la France de diviser par quatre ses émissions de gaz à effet de serre, entre 1990 et 2050, en réduisant de 3% par an et en moyenne, les rejets de gaz à effet de serre dans l'atmosphère »[483].

L'article 68 de la loi « Grenelle II » a précisé la création des « Schémas Régionaux du Climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE) »[484], en exigeant de mettre en face ces schémas dans chaque région avant le 13/7/2011. C'est un document qui fixe les buts de « maîtrise de l'énergie », les directives à suivre pour aboutir aux normes de qualité de l'air, en établissant les buts qualitatifs et quantitatifs pour aboutir à l'énergie renouvelable et à l'application des techniques adéquates et appropriées de l'efficacité énergétique. Le SRCAE préconise un plan de 2020 à 2050 pour faire décroître les effets du changement climatique au niveau local en intégrant le « Schéma Régional Éolien »[485].

Cependant, « un plan de protection de l'atmosphère est exigé dans les localités et les villes dépassant 250.000 habitants et dans les régions dans lesquelles les normes de qualité de l'air sont peu respectées »[486]. Ces régions sont énumérées en annexe de l'article R. 221-2 du Code de l'Environnement[487]. Le plan précité est préparé par le préfet ou collectivement

---

[480] Code de l'environnement, art. L.221-7 et suivants.

[481] Juillet 2010.

[482]Les textes juridiques en matière de qualité de l'air extérieur sont au niveau européen : la directive de 1980 no. 80/770/CE, la directive de 1996 no.96/62/CE, et la directive du 2008 no.2008/50/CE.
Le décret relatif à la qualité de l'air no.2010-1250 du 21/10/2010 a transposé la directive européenne de 2008/50/CE en France. Aujourd'hui les dispositions relatives à la qualité de l'air extérieur sont réglées par le droit de l'environnement articles R.221-1, R.221-2 et R.221-3.

[483] Changement climatique-impacts en France, 2013.

[484] Schémas Régionaux du Climat de l'Air et de l'Énergie.

[485] Articles L. 222-1 et suivants et R. 222-1 code de l'environnement.

[486] Article L. 222-4, code de l'environnement.

[487] Article L.221-1 et L.221-2 Modifiés par Loi no.2015-992 du 17/8/2015 - article 66 dispose:
« I. L'État assure, avec le concours des collectivités territoriales dans le respect de leur libre administration et des principes de décentralisation, la surveillance de la qualité de l'air et de ses effets sur la santé et sur l'environnement. Un organisme chargé de la coordination technique de la surveillance de la qualité de l'air est désigné par arrêté du ministre chargé de l'environnement. Des normes de qualité de l'air définies par décret en Conseil d'État sont fixées, après avis de l'Agence Nationale chargée de la sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail, en conformité avec celles définies par l'Union Européenne et, le cas échéant, par l'Organisation Mondiale de la Santé. Ces normes sont régulièrement réévaluées pour prendre en compte les résultats des études médicales et épidémiologiques.
Un objectif pluriannuel de diminution de la moyenne annuelle des concentrations journalières de particules atmosphériques est fixé par arrêté des ministres chargés de l'environnement et de la santé, pris après avis de l'Agence Nationale chargée de la sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail.
II. Afin de prévenir leurs effets sur la santé, une surveillance des pollens et des moisissures de l'air ambiant est coordonnée par des organismes désignés par arrêté des ministres chargés de l'environnement et de la santé. Les résultats de cette surveillance font l'objet d'une information du public et des acteurs concernés.
III. Les substances dont le rejet dans l'atmosphère peut contribuer à une dégradation de la qualité de l'air au regard des normes mentionnées au premier alinéa sont surveillées, notamment par l'observation de l'évolution des paramètres propres à révéler l'existence d'une telle dégradation. Les paramètres de santé publique susceptibles d'être affectés par l'évolution de la qualité de l'air sont également surveillés ».

par les préfets concernés, et ce en étroite concertation avec les collectivités territoriales. Il doit être compatible avec le SRCAE, son but étant de diminuer, dans un délai déterminé, la concentration des polluants et ce en fonction des normes de qualité de l'air. La durée de ce plan est de 5 ans.

Cependant, le nouveau « Plan Climat » de 2011 a intégré de nouvelles mesures pour le bâtiment, ainsi que pour l'écohabitat. Il a encouragé l'usage de l'architecture bioclimatique et le recours aux énergies renouvelables. La loi « Grenelle II » a orienté « la maîtrise de la demande d'énergie, aussi bien dans les maisons que dans les bâtiments »[488].

Les lois décrétées par la France pour la protection de l'environnement ont pour but de limiter l'exploitation des ressources naturelles telles que : l'eau, le bois, la pierre, la terre et les minéraux qui périssent. La conférence du 14 et du 15 septembre 2012 du ministère de l'écologie a introduit dans « un projet de loi de programmation », un « plan de rénovation thermique avec la maîtrise de la demande d'énergie, des énergies renouvelables et des écotechnologies »[489].

219. **La LTECV.**- De surcroît, existe la loi relative à «la transition énergétique pour la croissance verte du 17/8/2015 (LTECV)[490]», dont le but est de faire de la France un modèle de développement durable, ayant pour objectifs[491] « l'amélioration de la performance énergétique et environnementale des bâtiments neufs », en plus de la « rénovation du parc des bâtiments existants » et du «développement des énergies renouvelables »[492]. La loi LTECV dans ses 8 titres a mis de mesures incontournables permettant l'adoption d'un nouvel étalon français en matière énergétique, afin de « réussir la transition énergétique, [de] renforcer l'indépendance énergétique et la compétitivité économique de la France, [de] préserver la santé humaine et l'environnement, [de] lutter contre le changement climatique, [de] rénover les bâtiments pour économiser l'énergie, [de] faire baisser les factures et [de] créer des emplois ». En outre, il s'agit de « favoriser les énergies renouvelables ». Depuis la parution de la loi précitée, l'importance a été accordée sur la rénovation thermique afin de « diviser en 2050 par deux la consommation énergétique et par quatre les émissions de gaz à effet de serre». Cette même loi est devenue obligatoire pour certains travaux de rénovation des bâtiments tels que : l'isolation thermique et la « Programmation Pluriannuelle de l'Énergie (PPE) »[493]. En résumé, les grandes cibles de cette loi sont : l'adoption des moyens effectifs et sérieux pour la réduction de gaz à effet de serre et la bonne gérance de l'énergie pour inciter à la « croissance verte ». Selon la ministre de l'environnement Ségolène Royal[494], cette nouvelle loi « donne à tous des outils concrets pour accélérer la croissance verte ».

« Un dispositif de surveillance de la qualité de l'air et de ses effets sur la santé et sur l'environnement couvre l'ensemble du territoire national. Les modalités de surveillance sont adaptées aux besoins de chaque zone, notamment ceux des agglomérations de plus de 100.000 habitants.
Un décret en Conseil d'État fixe la liste des substances surveillées ainsi que les normes de qualité de l'air mentionnées à l'article L. 221-1. La liste des communes incluses dans les agglomérations de plus de 100.000 habitants est établie par arrêté conjoint des ministres chargés de l'environnement et des transports. Cet arrêté est mis à jour au moins tous les cinq ans. »

[488] *Cf.* le site: www.ecologique-solidaire.gouv.fr

[489] Ministère de l'Écologie, 20/9/ 2012.

[490] Publiée au JORF le 18 août 2015 « la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) ».

[491] « La transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) ».

[492] Disponible sur le site : https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/loi-transition-energetique-croissance-verte

[493] *Cf.* le site : http://www.developpement-durable.gouv.fr/loi-transition-energetique-croissance-verte

[494] Qui a proposé cette loi en 2014.

220. **La prime « Ma primerénov ».-** Depuis le 1er janvier 2020, le gouvernement français a mis en vigueur de nouvelles règlementations en matière de l'environnement de l'immeuble, afin de favoriser la qualité de l'air et de préserver la biodiversité. Ce qui nous intéresse dans notre sujet, c'est la nouvelle aide en matière de la rénovation énergétique, afin de financer les travaux de rénovation énergétique du logement. La prime « Ma primerénov »[495]est une fusion de « Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE) avec l'aide " habiter mieux " agilité de l'« Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) ». Ces dispositions mettent en relief, le progrès continu du gouvernement français, en matière de « croissance verte ».

C. L'Analyse de Cycle de Vie[496] du bâtiment

221. **Définition de l'analyse de cycle de vie (ACV).-** N'importe quelle norme ne peut être considérée écologique si elle ne prend pas en compte, l'analyse[497] de cycle de vie des bâtiments, ayant pour but d'étudier les impacts d'un système sur l'environnement, c'est-à dire sur les milieux physiques, les êtres vivants et même sur les ressources naturelles. Cette analyse permet d'évoluer à travers la quantification de la totalité des échanges physiques, entre un système et son environnement. Avec « la RT 2012, une conception globale du fonctionnement du bâtiment, incluant aussi bien les consommations en chauffage qu'en climatisation ou éclairage est préconisée. Une première avancée " du berceau à la tombe » pour le bâtiment est tirée de la démarche proposée par les analyses de cycle de vie (ACV) "[498], ayant pour objet de diminuer la charge d'un bâtiment sur l'environnement et sur les ressources, et ce tout au long de son cycle de vie qui s'effectue en quatre périodes : « la définition des buts, l'inventaire, l'évaluation d'impact sur l'environnement et la recherche d'amélioration ». L'objectif de ce système est de perfectionner la qualité de l'intérieur en diminuant les coûts environnementaux extérieurs. Quels sont les différents outils et les premiers logiciels utilisés? Nous en citerons et développerons quelques-uns ci-après, à savoir EQUER[499], COMFIE, ELODIE[500] et COCON-BIM[501].

1. Le logiciel EQUER

222. **Définition.-** C'est un moteur de calcul sur (12) indicateurs permettant d'évaluer les impacts d'un bâtiment sur l'environnement. Il est considéré comme outil aidant à l'analyse de cycle de vie d'un bâtiment. D'autres outils techniques existent aussi dans l'application de ce logiciel dont particulièrement « l'invention thermique dynamique et les calculs d'éclairage. La conception « bioclimatique » assure les besoins « biologiques » tels le confort et la santé »[502], en bénéficiant du climat et en diminuant les besoins en énergie. L'analyse de cycle de vie répond au problème de l'évaluation des impacts environnementaux. Elle est basée sur l'étude d'un produit et de ses composants, en passant par toutes les étapes de son utilisation, depuis sa fabrication jusqu'à sa fin de vie. De cette

[495] *Cf.* le site : www.primesrenov.fr

[496] « Approche normalisée ISO.14000, une série des normes ISO.14040 » pour l'évaluation des impacts environnementaux.

[497] L'ACV est normalisé dans la série ISO.14040 pour la gestion environnementale.

[498] *Cf.* Sofiane Amziane et Laurent Arnaud, *Les bétons de granulats d'origine végétale : Application au béton de chanvre.* Mécaniques et ingénierie des matériaux (Paris : Lavoisier, 2013), p. 22.

[499] *Cf.* Bernd Polster, *« Contribution à l'étude de l'impact environnemental des bâtiments par analyse du cycle de vie* » (Thèse de Doctorat, Ecole des Mines de Paris, Décembre 1995).

[500] ELODIE : outil collaboratif d'évaluation de la performance globale du bâtiment.

[501] COCON-BIM : exploite la maquette numérique (BIM) exportée depuis un logiciel de dessin en 3D.

[502] *Cf.* Philippe Mustar, *L'entrepreneuriat en action, ou comment de jeunes ingénieurs créent des entreprises innovantes, op. cit.*

façon, une évaluation des aspects quantitatifs de la qualité environnementale aura lieu en mettant de côté les aspects qualitatifs. L'application de cette analyse doit s'effectuer prudemment, car chaque bâtiment est différent et unique, et ses liens le sont aussi. L'immeuble dépend du site dans lequel il est intégré ainsi que des occupants. Le logiciel EQUER a été élaboré sur ces bases et effectué par deux centres de recherche : l '« Institut National de l'Environnement Industriel et des Risques (INERIS) »[503] et le « Centre Énergétique des Risques Industriels ».

2. Le logiciel COMFIE

223. **Définition.-** Ce logiciel a pour but de prévoir les dépenses thermiques des bâtiments, en prenant en considération les aspects supplémentaires étudiés par l'analyse de cycle de vie tels: les déchets, l'eau, les matériaux, etc. qui sont les outils de base, informant comment aborder la qualité environnementale selon les différentes phases du projet de construction, à partir de la programmation, de la conception, de chantier et de la gestion, sachant que la variété des projets, l'évolution des pratiques et leur diffusion ont été développées pour aborder globalement la qualité environnementale.

3. Le logiciel ELODIE

224. **Définition.-** Ce logiciel est un outil permettant d'évaluer et de mesurer les impacts environnementaux sur l'ensemble du cycle de vie d'un bâtiment. Il aide à améliorer les performances environnementales d'un bâtiment, à envisager écologiquement le bâtiment, à chiffrer l'énergie et à estimer les émissions de gaz à effet de serre, les consommations d'eau, etc. Ce logiciel donne aussi des informations relatives au confort acoustique et à la qualité de l'air intérieur. Il prépare à l'application de la « règlementation énergie et environnement de demain ».

4. Le logiciel COCON-BIM

225. **Définition**.- Ce logiciel est consacré à « l'étude de la qualité environnementale des matériaux, des bâtiments et de l'analyse de cycle de vie au moyen d'une maquette numérique appelée (BIM). La réalisation d'une analyse de cycle de vie de bâtiments s'effectue à partir de l'assemblage des éléments constructifs à la maquette précitée. Le COCON-BIM permet de réaliser les ACV réclamées par le nouveau label « énergie-carbone » qui préfigure la « règlementation environnementale 2018 »[504].

D. L'Éco-quartier

226. **Définition.-** « Dans sa globalité, l'approche de la ville durable recouvre donc à la fois les initiatives touchantes à des zones urbaines (éco-quartiers) et des zones rurales (éco-villages) s'inscrivant dans une démarche, encore expérimentale, visant à trouver un équilibre de gouvernance, de mobilité, d'environnement, de vie économique, de services publics et de mixité »[505]. « Chez les architectes, les solutions techniques appropriées sont le moteur de la construction durable, en lien direct avec les démarches (HQE) et les quartiers

[503] Conception INERIS 2010, L'Institut National de l'Environnement Industriel et des Risques.
[504] *Cf.* le site : www.cocon-bim.com
[505] *Cf.* Philippe Pelletier et al.**,** *Immeuble durable – Outils juridiques, fiscaux et financiers*, *op.cit.*, p. 88.

durables »[506]. Une prise de conscience de l'importance des effets néfastes du changement climatique a permis d'engager plusieurs mesures et techniques. Donc la construction durable, voire l'éco-quartier, est devenu nécessaire. Cela dit, qu'est-ce qu'un éco-quartier ou un quartier durable? Quels sont les systèmes énergétiques adoptés dans ces bâtiments? Comment pouvoir intégrer des énergies renouvelables dans ces bâtiments?

227. **Caractéristiques**.- En France, l'éco-quartier est diffusé par le « Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer (MEEDDM) »[507] depuis la charte du projet éco-quartier lancé en 2009. L'éco-quartier[508] est un label national lancé officiellement par le « ministère de l'égalité des territoires et du logement » le 14 décembre 2012[509]. Il est devenu un « label pour tous », que ce soit pour la construction ou la rénovation. C'est l'architecture urbaine des quartiers à caractéristiques écologiques et des bâtiments verts. Dès 2017, l'éco-quartier s'est basé sur 4 principes : l'universalité, la diversité, l'innovation et l'opérationnalité.

228. Pour le « ministère de l'égalité des territoires et du logement », ces projets «ne se limitent pas à des réponses techniques liées, par exemple, à la qualité énergétique, mais s'étendent aux questions essentielles du développement durable : « le pilier social et sociétal, le pilier économique et le pilier environnemental ». Catherine Charlot-Valdieu[510] et Philippe Outrequin[511] le définissent en ces termes : « un projet de quartier durable (ou d'éco-quartier) se caractérise par la mise en œuvre d'une démarche-projet visant à répondre - à son échelle - aux enjeux globaux de la planète, aux enjeux locaux afin d'améliorer la qualité de vie des habitants et usagers et de contribuer à la durabilité de la ville »[512]. L'éco-quartier est un projet urbain conçu selon un nouveau contexte qui respecte le développement durable. La constitution des éco-quartiers témoigne de «la prise de conscience des enjeux climatiques et énergétiques : le risque du réchauffement climatique, la nécessité de réduire les émissions de gaz à effet de serre ainsi que les résultats des pénuries des ressources non renouvelables et de l'étalement urbain »[513]. Ajoutons que « les innovations introduites dans le bâtiment face aux enjeux du développement durable, concernent avant tout les produits et systèmes permettant la réduction de la consommation énergétique et l'impact sur l'environnement (GES, CO_2, etc.), les modèles d'organisation, les technologies et procédés constructifs, les matériels (notamment dans la visée d'une meilleure intégration projet/chantier/matériaux) et les matériaux eux-mêmes »[514].

229. **Un projet concret de l'urbanisme durable.-** Dans les éco-quartiers, l'isolation thermique du bâtiment est la première façon de chauffer un bâtiment, où les occupants doivent bien gérer les usages internes, surtout les apports solaires liés aux vitrages bien conçus. L'énergie renouvelable est assurée par l'utilisation des pompes à chaleur (PAC)

---

[506] *Cf.* Fernanda Moscarell, *Développement Durable en France Enseignements à partir des Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) Grenoblois et Montpelliérain* (Éditions L'Harmattan: Éditions L'Harmattan, 2016), p.30.<http://www.harmatheque.com/ebook/9782343067162>.

[507]Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer, remplacé en 2010 par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, du Transport et du Logement (MEDDTL).

[508] Issy-les-Moulineaux est le premier éco-quartier en Ile-de-France. En 2015, l'Éco-quartiers « Trapèze » à Boulogne Billancourt est le plus grand Éco-quartier en France.

[509] Cécile Duflot, Ministre de l'Egalité des territoires et du Logement.

[510] « Économiste et spécialiste en conception et évaluation des éco quartiers ».

[511] « Expert des questions d'énergie et du développement urbain durable ».

[512] *Cf.* Catherine Charlot Valdieu et Philippe Outrequin, *Eco quartier, mode d'emploi* (Paris : Eyrolles, 2009).

[513] Dossier de presse, « Lancement de l'appel à projet Eco Quartier» (MEDDTL, 19/1/ 2011).

[514]*Cf.* Philippe Deshayes. *«* Le secteur du bâtiment face aux enjeux du développement durable : logiques d'innovation et/ou problématiques du changement *»*, (Laboratoire de Modélisation et de Management des Organisations (LM2O), École Centrale de Lille, 2012), p. 219.

qu'elles soient à compression ou à absorption, et l'utilisation de la production électrique s'effectue au moyen de « cellules photovoltaïques »[515] qui changent l'énergie de la lumière solaire en courant électrique continu. Ainsi, l'énergie produite est soit emmagasinée/consommée sur place ou répartie sur le réseau d'ERDF[516] et revendue au fournisseur d'énergie. Il existe aussi l'énergie du vent qui peut être utilisable par l'usage des éoliennes adaptées selon leur vibration mécanique et leur grandeur, pour être installées sur les bâtiments ou à leurs côtés. Elles ont un rôle équivalent aux panneaux photovoltaïques. Pour la production de froid, il faut amoindrir les apports internes de la chaleur, en utilisant des appareils dégageant une chaleur moindre en se protégeant des apports de la chaleur solaire ce qui s'obtient par l'organisation des vitrages et des protections adaptés.

230. En droit français[517], le bâtiment écologique[518] est une nouvelle disposition pour la protection de l'environnement. Pour le ministère de l'écologie et du développement durable « l'éco-quartier est tout projet urbain (...) respectant les principes fondateurs suivants :
1. une façon globale et interactive de penser ;
2. une maîtrise de la croissance urbaine ;
3. une réorganisation des déplacements (pour réduire les besoins de déplacements) ;
4. une implantation de l'éco-quartier en continuité avec l'urbanisation existante ;
5. une conception intégrant neuf principaux paramètres, à savoir la création d'emplois, les modes de transports alternatifs, l'éco construction, la protection des espaces naturels, la gouvernance participative, des choix énergétiques raisonnés, des systèmes alternatifs d'assainissement, la lutte contre les nuisances sonores, la prévention des risques ;
6. une densification générée par l'invention de nouvelles formes urbaines ;
7. une écoconstruction ou éco-rénovation prenant en compte les qualités urbaines, sociales, d'usage environnemental, sanitaire et économique ;
8. une gouvernance partenariale et un management environnemental ;
9. une maîtrise d'ouvrage fédératrice pour le montage d'un éco-quartier.
10. une législation au service du projet »[519].

231. Après avoir étudié dans la (section 1), les techniques d'intégration applicables à l'environnement de l'immeuble, nous étudierons dans la (section 2) les techniques d'intégration applicables à l'immeuble.

Section 2 : Les techniques d'intégration environnementales applicables à l'immeuble

232. **Les signes de qualité de l'immeuble**.- Les signes de qualité d'un bâtiment sont divers - « qualifications », « labels »[520] et «certifications»[521]-, ayant pour objectif «l'évaluation de

[515] Ou cellules solaires.
[516] Electricité Réseau Distribution France.
[517] *Cf.* Khadija Bouroubat, « La Construction Durable: Étude Juridique Comparative / Maroc-France» (Thèse de Doctorat, Versailles St-Quentin-en-Yvelines, 2016), *op.cit.*
[518] Les questions de la construction verte ou du bâtiment écologique sont traitées dans le code de la construction et de l'habitation, (la partie réglementaire), Livre Ier : « Dispositions générales », Titre Ier : « Construction des bâtiments », Chapitre Ier : Règles générales, Section 4 : Performance énergétique et environnementale et caractéristiques énergétiques et environnementales (Sous-section 1 : Caractéristiques thermiques, Sous-section 2: Performances énergétiques et énergies renouvelables, Sous-section 3 : Etude de faisabilité des approvisionnements en énergie, Sous-section 4 : Performance environnementale et caractéristiques environnementales).
[519] Gérald Orange et Jean-Luc Pissaloux, *La ville durable après le Grenelle de l'environnement, op.cit.,* p.232.

l'énergie et de la performance environnementale des bâtiments neufs, existants ou à rénover[522], appliqués au bâtiment et à l'immobilier, évoluent rapidement et se multiplient, que ce soit en construction neuve ou en rénovation. Protéger la planète et lutter contre le changement climatique sont devenus des priorités. Ainsi, les critères sur lesquels reposent ces certifications et labels sont essentiellement environnementaux et énergétiques »[523].

233. Sur le plan international, il existe plusieurs certifications environnementales. Dans notre sujet de thèse nous nous limiterons cependant aux certifications environnementales françaises [524] qui comprennent : les matériaux de construction, l'isolation thermique, l'énergie renouvelable[525], le confort intérieur, la gestion de l'eau et des déchets. Ces certifications permettent aux maîtres d'œuvre et d'ouvrage de préserver la construction durable tout au long de la vie du bâtiment, de la conception à la maintenance, parce qu'elles exigent l'harmonisation directe du bâtiment avec son environnement. La certification qui « prend la tête en France » est le label HQE[526].

En conséquence, tous les bâtiments doivent adopter l'orientation des lois Grenelle afin d'être des « Bâtiments à Basse Consommation (BBC) ». À partir de 2020[527], les niveaux des bâtiments devront être des «Bâtiments à Énergie POSitive (BEPOS) » pour limiter le besoin d'énergie et produire de l'énergie même dans le bâtiment.

234. **La démarche Haute Qualité Environnementale[528] (HQE)** : Le label « HQE »[529], crée en 2004 par l'association « Haute Qualité Environnementale »[530], est un concept environnemental français qui a mis en place la certification « NF Ouvrage Démarche HQE® » visant « à limiter à court et à long terme les impacts environnementaux d'une opération de construction ou de réhabilitation, en assurant aux occupants des conditions de vie saine et confortable ». Le respect de la démarche HQE s'applique aux : bâtiments tertiaires/maisons individuelles/logements collectifs, elle rassemble les domaines « éco-

---

[520] Les labels de construction des bâtiments neufs de « haute performance énergétique » sont visés par le code de la CCH, (la partie réglementaire), arrêté du 29/9/2009.

[521] Les certifications ne font pas partie d'une réglementation spécifique mais d'un organisme certificateur.

[522] Pour les bâtiments en rénovation il n'existe qu'un seul label (HPE rénovation).

[523] *Cf.* Pascale Maes, *Labels d'efficacité énergétique : HQE, BBC-Effinergie, Maison Passive, RT 2005/2012, Qualité* » (Paris : Eyrolles, 2011).

[524]Sur le marché français, les résultats du Baromètre de la certification environnementale selon une étude présentée par le « Baromètre de la Certification Environnementale, (édition 2017, 27 juin 2017, CNAM-Paris, au CNAM). Trois villes françaises se divisent :
Paris (227 projets certifiés neufs et en rénovation et 164 projets certifiés en exploitation) ;
Boulogne-Billancourt (39 projets certifiés neufs et en rénovation et 23 projets certifiés en exploitation) ;
Lyon (31 projets certifiés en construction et en rénovation et 13 projets certifiés en exploitation) ».

[525] Dans le nouveau projet de la rédaction de l'article L. 100-4 du code de l'énergie, l'objectif de la France est « de porter la part des énergies renouvelables à 23 % de la consommation finale brute d'énergie en 2020 et à 32 % de cette consommation en 2030 et a 55% en 2050».

[526]*Cf.* Thilo Ebert, Nathalie Ebig et Gerd Hauser, *Green Building Certification Systems: Assessing sustainability - International system comparison - Economic impact of certifications, Detail Green Books* (Walter de Gruyter, 2011), p. 65.
Cf. Brigitte Vu, Patrice Hernu et Nelly Olin, *Construire ou rénover en respectant la Haute Qualité Environnementale: Édition revue et mise à jour de la RT 2005 et de la certification Cequami* (Paris : Eyrolles, 2011).

[527] À partir de l'été 2021 la RT2020 devient obligatoire.

[528] Inspiré du Label Haute Performance énergétique (HPE) des bâtiments.

[529] Les 3 organismes certificateurs de la certification HQE en France sont :
CERTIVEA : pour le secteur des bâtiments non résidentiels,
CERQUAL : pour les logements collectifs
CEQUAMI : pour les logements en petit collectif et individuel.

[530] L'association HQE est créée en 1994.

gestion », « éco-construction[531]», « confort », et « santé ». Les deux repères caractérisant la démarche HQE sont : la « Qualité Environnementale du Bâtiment (QEB) »[532] et le « Système de Management Environnemental (SME) »[533]. Ces repères permettent de comparer les performances des bâtiments et de s'assurer que les repères d'une construction durable ont été conçus.

235. **Les Labels « BBC » et « BEPOS »** : Sont les systèmes à base de moyens et de procédés d'évaluation prenant en compte les données qualitatives et quantitatives de la performance environnementale du bâtiment et pouvant ainsi répondre aux questions opérationnelles de la construction verte. Si les bâtiments disposaient de certifications différentes, il serait difficile de pouvoir effectuer la comparaison entre lesdits bâtiments.

236. **Le label « HPE » et le label « THPE »** sont des labels issus de la Règlementation Thermique 2012, s'intéressent à la gestion d'énergie dans le bâtiment. Le premier signifie une « Haute Performance Energétique ». Or les bâtiments et les maisons individuelles d'hébergement doivent réduire leur consommation d'énergie de 10% et la limiter à (50 kW hep/m²/an)[534], de la consommation maximale permise. Le deuxième label signifie une « Très Haute Performance Énergétique », les bâtiments et maisons individuelles d'hébergement, doivent réduire leur consommation d'énergie de 20% de la consommation maximale permise. Or, limiter la consommation d'énergie à descendre sous la barre des 40 kW hep/m²/an, par le contrôle énergétique, est donc indispensable, afin d'éviter le surplus des dépenses énergétiques.

237. En 2002, un cadre légal national a été émis à ce sujet sous le nom de la « Directive pour la Performance Énergétique des Bâtiments (DPEB) ». il s'agit d'une directive européenne introduite par le droit national de tous les pays européens répondant au protocole de Kyoto. Aussi, les « Plans Climat » de 2004 et 2006 ont-ils édicté des programmations pour lutter contre le GAS. Alors, les nouveaux équipements et les performances énergétiques sont de nouvelles obligations pour un développement durable. Cependant, « l'industrie immobilière européenne est une des premières à avoir connue le développement des projets multi-certifiés, l'application de différentes certifications pour un même pays, c'est notamment le cas en France, en Allemagne et en Italie »[535]. Comment l'intégration des normes environnementales dans le domaine de la construction a-t-elle eu lieu (§1)? Et comment se manifeste la gestion écologique du bâtiment (§2)?

§ 1. Les législations relatives à la construction verte

238. **Présentation des obligations règlementaires.-** Les bâtiments contribuent à transformer l'environnement après certaines années de leur construction. Ils peuvent avoir des impacts néfastes sur la santé humaine. Le législateur français a réalisé la nocivité des anciennes et même celle des nouvelles bâtisses. Il a utilisé des moyens d'évaluation pour

[531] La démarche HQE vise 14 cibles ainsi que nous l'avons antérieurement expliqué, dans le but de créer un environnement intérieur sain sans affecter l'environnement extérieur. Les cibles relatives à l'éco construction sont « Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat, Choix intégré des procédés et produits de Construction, Chantier à faibles nuisances » *Cf*. Guy Chautard, « Développement durable et construction » p. 385-396 In *Développement durable et territoire* Bertrand Zuindeau (Villeneuve-d'Ascq: Presses universitaires du Septentrion, 2010).

[532] Pour étudier les évolutions du projet de construction.

[533] Pour examiner l'état final du projet de construction du point de vue de l'environnement.

[534] Guide des écolabels. Disponible sur le site : www.verdura.fr .

[535] Étude publiée par FRANCE GBC avec la collaboration d'ALTO Ingénierie, société spécialisée dans la performance énergétique et environnementale des bâtiments.

« établir la performance environnementale des bâtiments et des ouvrages extérieurs » qui leur sont associés, en définissant à ce sujet un cadre général, en émettant des législations fermes pour améliorer les « performances et suivre la progression et le développement durable ». Le législateur français est conscient de l'importance d'améliorer le cadre de vie de l'être humain parce que ce dernier ne peut pas vivre détaché de son environnement. Il a trouvé nécessaire de construire de façon responsable envers l'environnement, de concevoir des logements selon un plan de développement urbain et d'améliorer la qualité de la construction. Les exigences précitées sont devenues prioritaires. C'est la raison pour laquelle, des mesures préventives ont été adoptées.

239. **Ordre public[536] écologique**.-« La valorisation sociale des dynamiques environnementales que le concept d'ordre public écologique tend à opérer permet donc d'inverser la tendance et de rétablir les " priorités "**. (…)** Cette nouvelle hiérarchie pose alors la question de la capacité à faire face aux conséquences des activités humaines, qui seront peut-être pires que celles que l'homme peut aujourd'hui imaginer. Dans ce cadre, c'est bien un comportement de " responsabilité éthique". (…) L'ordre public écologique ouvre la voie à une réelle considération des communs qui peut permettre de (re)construire le Commun »[537]. Il s'agit donc d'empêcher les atteintes à l'environnement commun et d'éviter les problèmes qui peuvent surgir après la réalisation du chantier de construction, de réparation ou de restauration des immeubles. Alors l'adoption des lois « Grenelle I »[538] et « Grenelle II »[539] a modifié 34 codes. À leur suite, plusieurs autres lois ont continué de « verdir » le droit de la construction : la loi relative à « la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) » de 2015[540] et ses décrets d'application, et la loi ELAN de 2018 et ses décrets d'application : « Du point de vue du développement durable, elle n'est pas maîtrisable par le seul recours aux lois et normes, et par l'emploi d'éléments de construction choisis dans les catalogues. Les composants d'un système ne peuvent donc pas être considérés comme des éléments additifs qui suffiraient à faire fonctionner un bâtiment dans le sens d'un assemblage technique. Le projet doit, au contraire, être complété par un concept technique intégré qui propose la meilleure solution pour une fonction spécifique »[541].

240. Quelles sont les techniques d'intégration applicables à l'immeuble? Nous les étudierons dans les normes de la règlementation thermique (A), les lois relatives aux énergies renouvelables (B) et la lutte contre la pollution intérieure (C)**.**

---

[536] Pour définir simplement un ordre public, on peut exiger « un point commun qui est l'existence de valeurs fondamentales garantissant un ordre et un fonctionnement social aux dépens d'intérêts individuels qui soit ne sont pas reconnus légitimes, soit sont légitimes mais susceptibles de remettre en cause un intérêt général jugé supérieur ». *Cf.* Nadia Belaidi, « Identité et perspectives d'un ordre public écologique» *Droit et cultures*, 68 | 2014, 15-49. Téléchargeables sur Nadia Belaidi, « Identité et perspectives d'un ordre public écologique », *Droit et cultures* 68 | 2014-2. (2/12/2014). Disponible sur le site : https://journals.openedition.org/droitcultures/3401#bodyftn47

[537] *Ibidem.*

[538] Loi no.2009-967 du 3/8/2009.

[539] Loi no.2010-788 du 12/6/2010 sur l' « engagement national pour l'environnement », Jean-Louis Borloo, ancien ministre d'État, de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du territoire en France qualifie le Grenelle 2 comme « boîte à outils » pour l'application du Grenelle I.
Cf. Gérald Orange et Jean-Luc Pissaloux, *La ville durable après le Grenelle de l'environnement*, *op.cit.*, p.13.

[540] Adoptée par l'Assemblée Nationale le 22/7/2015 et publiée au J.O. le 18/8/2015, ayant pour objectif de rendre la France comme un exemple type de la consommation responsable et du développement durable. La mise en œuvre de cette pratique a été faite par la SNBC (Stratégie Nationale Bas Carbone) et PPE (Programmation Pluriannuelle de l'Energie).

[541] *Cf.* Manfred Hegger, *Construction et énergie : architecture et développement durable*, *op. cit.,* p. 110.

A. Les normes de la Règlementation Thermique (RT 2012)

241. **Les raisons de la RT**.- En France, « le syndrome des bâtiments malsains touche 30% des bâtiments neufs climatisés et entre 10 et 30% de leurs occupants »[542]. Or, l'élaboration des projets respectueux de l'environnement performants s'avère nécessaire. Cette évolution règlementaire et législative sur le plan énergétique a pour but d'orienter les usages de l'énergie dans le bâtiment, pour l'amélioration thermique, en imposant certaines règles. Pour une meilleure exploitation d'un bâtiment, « l'enveloppe du bâtiment, sa gestion technique, ses équipements énergétiques, la production d'énergie renouvelable et l'attitude ou la conduite des utilisateurs »[543] doivent être prises en considération. Ainsi, pour les nouvelles constructions, la France a intégré la biodiversité dans les phases de la conception, de la construction, de l'exploitation et de la maintenance, en exigeant une analyse écologique du site afin de déterminer l'importance de la biodiversité locale et la préservation des écosystèmes.

242. En 2006, le secteur de la construction en France était reconnu responsable de 23 % des émissions totales de CO^2 [544]. La croissance démographique et l'accroissement des espaces bâtis ont permis de comprendre la grave menace à l'être humain. « Les exemples précédents montrent à quelle multiplicité des dangers, la stabilité de la biosphère est exposée et les considérables difficultés actuelles que l'humanité se doit de surmonter pour mettre en œuvre les mesures qui s'imposent afin de sauvegarder les conditions de vie des générations futures »[545]. La conception de la « performance énergétique des bâtiments » est apparue dans la directive communautaire no. 2002/91 du 16/12/2002[546].

243. La directive no. 2010/31/UE a défini la « performance énergétique » d'un bâtiment par «la quantité d'énergie calculée ou mesurée nécessaire pour répondre aux besoins énergétiques liés à une utilisation normale du bâtiment[547]». Donc, « l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments » est l'objectif des deux directives, celle de 2002 et celle de 2010 précitées. L'efficacité énergétique est essentielle pour la construction verte qui doit permettre de mieux règlementer l'énergie, de diminuer sa consommation et d'aider à fournir une énergie de qualité.

244. **Les principes de la construction verte.-** Les composants de la construction verte doivent être d'un haut niveau de performance énergétique. Actuellement, avec l'usage de nouvelles technologies tels que les détecteurs et les équipements intelligents, l'habitant peut se permettre de mieux « programmer l'éclairage, le chauffage et les autres postes de consommation » afin de rénover et performer leur emploi en tenant compte de leur coût. Protéger les énergies renouvelables est un procédé d'aide à préserver l'environnement d'un côté, et combler les besoins d'énergie d'un autre. Plusieurs formes existent à ce sujet, peuvent être utilisées telles que : l'énergie solaire (photovoltaïque ou thermique), l'énergie

---

[542] *Cf.* Éric Labouze, *Bâtir avec l'environnement, enjeux écologiques et initiatives industrielles* (Paris : Éditions de l'Entrepreneur, 1993).

[543] *Cf.* Gwénaëlle Durand-Pasquier, *Bâtiments et performance énergétiques : données techniques, contrats responsabilité* (France : Wolters Kluwer, Axe Droit, 2011), p. 167.

[544] *Cf.* « Regard de l'ADEME sur le Grenelle 2 » : projet de loi « Engagement national pour l'Environnement », mai 2009, chiffres clés des bâtiments. Disponible sur le site : www.adem.fr .

[545] *Cf.* François Ramade, *Ecologie appliquée action de l'homme sur la biosphère* (Paris : 7e édition Dunod, Edition science International, pour la cinquième édition, 1995).

[546] *V.* no.275 et no.385.

[547] Directive no.2010/31/UE du 19/5/2010 qui a amendé la directive no. 2009/91/CE du 16/12/2002 de la « performance énergétique des bâtiments ».

éolienne (site isolés ou connectés aux réseaux électrique), « l'énergie dégagée de la biocénose, la biomasse, l'énergie géothermique, l'énergie hydraulique, etc ». Les panneaux photovoltaïques aussi protègent l'environnement et produisent de l'énergie renouvelable.

245. Le bâtiment à basse consommation (BBC), norme purement conventionnelle, est devenu la règle impérative avec la RT 2012. Le but de l'application de la Règlementation Thermique 2012, et ainsi que nous l'avons expliqué au début de ce chapitre[548] , est « de diminuer la consommation d'énergie, à une limite maximale dans les bâtiments résidentiels neufs, non climatisés »[549]. Cette limite d'énergie garantit le confort nécessaire en été et en hiver. La RT 2012 est appliquée pour les bâtiments neufs résidentiels et tertiaires construits en zone ANRU[550]. À partir de 1/1/2013, les permis de construire des bâtiments neufs déposés doivent être appropriés à la RT 2012, qui est la base des principes du plan bâtiment, ayant pour priorité la rénovation énergétique des bâtiments, issu du Grenelle de l'Environnement. Elle est fondée selon le Protocole de Kyoto, adoptée en 2005[551]. C'est une phase complémentaire de la règlementation française pour le bâtiment. En 2018, le plan précité était celui de la construction de nouveaux bâtiments exemplaires « à énergie positive et à haute performance environnementale ». Ces bâtiments (BEPOS 2020) doivent rénover les ressources énergétiques gratuites (vent, soleil, géothermie...) pour fonctionner (1). Ceci exige une enveloppe parfaitement isolée du bâti pour une performance thermique élevée, et empêche toute « déperdition de chaleur en hiver et de fraîcheur en été » (2).

246. En France, depuis 2010, afin de stopper le gaspillage énergétique, un décret[552] a exigé la visite régulière, d'un technicien certifié, au minimum tous les cinq ans, afin d'inspecter, s'il y a un gaspillage d'énergie. L'arrêté du 21/12/2017 « relatif aux caractéristiques thermiques » des bâtiments, a permis une consommation d'énergie maximale de 57 kWh.m2.an - jusqu'au 31 décembre 2019[553]-. Il serait donc indispensable de choisir des équipements intelligents, surtout si leurs services ne peuvent être produits que par l'utilisation de l'énergie électrique. Les installations vertes doivent être choisies pour économiser l'électricité[554]. En pratique, les prises vertes ou écologiques aident à améliorer la performance et l'efficacité énergétique ainsi ils contribuent à la réduction de la consommation d'énergie. En plus, les transformateurs HT (Haute Tension) et BT (Basse Tension) valorisent l'économie d'électricité et contribuent aux gestions durables dans le secteur de secteur de l'énergie (3).

---

[548] V. no.217.

[549] Schneider Electric, « La réglementation thermique - Grenelle de l'environnement : RT 2012 : analyse et solutions ». Disponible sur le site : https://download.schneider-electric.com/files?p_enDocType=Essential&p_File_Name=ZZ4147_BD.pdf&p_Doc_Ref=ZZ4147
Cf. Ministère de la Transition Écologique, *Exigences réglementaires pour la construction des bâtiments*, 27/5/2020. Disponible sur le site : https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/exigences-reglementaires-construction-des-batiments

[550] Zone d'aménagement et de rénovation urbaine.

[551] La RT 2005 (permis de construire entre 1/12/2006 et le 31/12/2012) est une continuation de la RT 2000 et du BBC 2005 qui n'était qu'une norme conventionnelle que justement la RT 2012 a amélioré et rendu obligatoire, ayant pour but d'établir les nécessités minimes de la performance énergétique dans les nouvelles bâtisses.

[552] Décret no.2010-349 du 31/3/ 2010 et Arrêté du 16/4/ 2010 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'inspection périodique des systèmes de climatisation et des pompes à chaleur réversibles dont la puissance frigorifique est supérieure à 12 kilowatts et les critères d'accréditation des organismes de certification. JORF no.0098 du 27 avril 2010 page 7634 texte no. 11.

[553] Arrêté du 21/12/ 2017 modificatif relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performances énergétiques applicables aux bâtiments collectifs nouveaux et aux parties nouvelles de bâtiment collectif**.** JORF no.0300 du 24 /12/2017 texte no. 18.

[554] Le choix des équipements électroménagers performants, les lampes moins consommatrices, les prises vertes, les climatiseurs neufs.

1.- Le bâtiment passif de 2020 (la RE 2020)

247. **Définition.-** Une intelligente architecture de l'intérieur et de l'extérieur renforce la durabilité du bâtiment et réduit son effet sur l'environnement**.** « Actuellement, la règlementation thermique RT 2012 prend en compte 5 usages distinctifs : le refroidissement, le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires (ventilateurs, pompes, etc.). La RE 2020 imposera de nouveaux usages pour le calcul des consommations maximales : l'utilisation des appareils ménagers, les appareils électroniques (ordinateurs, télévision, réfrigérateur) et les effets du carbone de la construction. Cette notion de consommation d'usage du bâtiment, prévue dans la RE[555] 2020, s'inspire notamment des pays européens et de leurs labels (…). La RE 2020 cherche aussi à dépasser la logique dans laquelle chaque bâtiment a son propre système et est isolé des autres (…). Le bâtiment intelligent se définit comme un bâtiment à haute efficacité énergétique, intégrant les équipements consommateurs, producteurs et ceux de stockage »[556]. Le bâtiment passif de 2020 est « un bâtiment quasiment autonome par ses besoins en chauffage. Il utilise les apports et présente une bonne isolation, le chauffage devenant un simple appoint »[557]. L'architecture du bâtiment doit être adaptée dans la mesure d'autoconsommation et d'autoproduction de l'énergie. Les consommations énergétiques sont limitées par l'apport de l'énergie solaire passive. Il consomme un minimum et un maximum de kWh/m2/an pour « le chauffage, l'eau chaude sanitaire et la ventilation. L'ensemble de ces consommations ne doit pas dépasser 120 kWh/m2/an »[558].

248. Le bâtiment passif doit comprendre de grandes baies vitrées orientées vers le sud. Une très bonne isolation de l'extérieur doit être réalisée pour l'ensemble du bâtiment, variée entre 25 et 35 cm, les fenêtres doivent être de triple vitrage et l'emplacement de bâtiment doit être convenable à la captation de l'énergie solaire passive[559], un équilibre entre l'efficacité énergétique du bâtiment et son apport est obligatoire. La maison solaire passive est conçue pour profiter du rayonnement solaire en toute saison : la chaleur en hiver et la fraîcheur en été et ce en diminuant l'usage de systèmes mécanisés et d'autres formes d'énergies. Elle contribue à la préservation de l'environnement par un système solaire, en installant des panneaux solaires thermiques, en plus d'un ballon de stockage d'eau simple et efficace.

2.- Le chauffage et la ventilation

249. **Le chauffage dans le bâtiment vert.-** Dans l'écoconstruction, le chauffage « vertueux »[560] nécessite de savoir si la source de la production de la chaleur, vient des chaudières, des poêles ou autres pompe à chaleur (PAC), solaire etc., si la diffusion de la chaleur émane des chauffages d'appoint branchés au sol, aux murs ou par l'intermédiaire

[555] Réglementation environnementale pour répondre aux engagements de la France suite à l'Accord de Paris de 2015.
[556] *Cf.* Adrien Fourmon, « Performance énergétique des bâtiments. » Fasc. 4440. *Juris classeur Environnement et Développement durable*. 20/5/2019, p.18.
[557] *Cf.* Gwénaëlle Durand-Pasquier « *Bâtiments et performance énergétiques : données techniques, contrats responsabilité* », *op.cit.*, p.359.
[558] 15 kWh/m2/an pour son chauffage et maximum 30 kWh/m2/an pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et la ventilation de la maison.
[559] *Cf.* Adeline Guerriat, *Maisons passives: principe et réalisations* (Paris : L'inédit, 2008), p. 179.
[560] Les deux familles des chauffages sont : le chauffage central ou le chauffage de chaque pièce.

des radiateurs ou si la régularisation de la chaleur s'effectue à partir du thermostat. Les robinets thermostatiques doivent pouvoir permettre de régler la température de l'eau du chauffage. Le rendement du système du chauffage peut être fixé par le « Coefficient de Performance (COP) » ou par le « Pouvoir Calorifique Inférieur (PIC) »[561] selon le chauffage concerné.

Afin d'amoindrir les besoins énergétiques des bâtiments existants, le choix du système de chauffage dans la ventilation et son installation peuvent être rénovés selon quatre étapes : la reproduction de la chaleur, la distribution, l'émission et la régulation. L'étanchéité du bâtiment protège les habitants de la surchauffe ou de l'excès de froid. Par contre, si le bâtiment est hermétique, les besoins de chaleur ou de froid seront moindres. Ainsi, l'intervention pour l'amélioration des équipements de l'immeuble s'avère importante en régularisant le système de chauffage pour limiter le fonctionnement des appareils. Sinon, il faut changer l'installation existante car les nouveaux appareils permettent d'obtenir, avec des coûts moindres, des rendements meilleurs, voire supérieurs.

En outre, une consommation de chauffage individualisé pour tous les bâtiments d'habitation qui disposent d'un chauffage collectif est exigée ; elle peut se réaliser par l'installation de compteurs entraînant l'individualisation des frais de chauffage au sein des bâtiments collectifs. Cette mesure aide les ménages à mieux évaluer leur consommation énergétique, et à diminuer l'usage du chauffage onéreux. L'État prévient une diminution de 15 % de la consommation de chauffage, une fois que le compteur individuel est branché[562]. « Alors que jusque-là les dispositifs d'individualisation des frais de chauffage n'étaient obligatoires que pour les bâtiments d'habitation énergivores, la loi sur la transition énergétique de 2015, en son article 26, prévoit leur déploiement sur tous les bâtiments d'habitation, ainsi qu'au secteur tertiaire, sauf en cas d'impossibilité technique ou de nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage. Le décret no.2016-710 du 30/5/2016, relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs, modifie le décret no.2012-545 du 23/4/2012. Il prévoit que les immeubles pourvus d'un chauffage collectif doivent comporter une installation qui détermine la quantité de la chaleur utilisée par chaque logement ou local à usage privatif, lorsque cela est techniquement possible, et si cela n'entraîne pas un coût excessif résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage. Issue de la directive no.2012/27/UE sur l'efficacité énergétique, il est fait obligation aux États membres de généraliser les compteurs individuels de chauffage dans les immeubles collectifs au plus tard le 31 décembre 2016 »[563].

250. **La ventilation dans le bâtiment vert.-** Concernant la ventilation dans les bâtiments tertiaires et résidentiels, la RT 2012 l'a règlementée en limitant la consommation d'énergie. En outre, « la ventilation répond avant tout à un besoin d'hygiène et de santé des occupants et concerne à la fois : l'apport d'air neuf pour la respiration et l'élimination des pollutions intérieures liées à la présence et aux activités humaines »[564]. Plusieurs systèmes peuvent être appliqués dans l'écoconstruction et l'écorénovation, dans le but d'assurer un minimum du renouvellement d'air. Nous les étudierons ci-après :
- La ventilation naturelle est un atout pour le confort d'été, car elle élimine la chaleur existante du logement et fait profiter de la fraîcheur de l'air extérieur pendant la nuit. Pour ce, la maison pourra assimiler un concept de ventilation naturelle plus adaptée qu'une ventilation mécanique.

---

[561] Pouvoir Calorifique Inférieur pour le rendement minimal.

[562] Issue de la directive no.2012/27/UE sur l'efficacité énergétique, la loi sur la transition énergétique (article 26) et Le décret no.2016-710 du 30 mai 2016, relatif « à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs», modifie le décret « no.2012-545 du 23 avril 2012 ».

[563] *Cf.* Adrien Fourmon, - Fasc. 4440, *op.cit.,* p. 8.

[564] *Cf.* le site : www.ademe.fr

- La « Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) » garantit la qualité de l'air environnant d'un logement et assure son renouvellement permanent. Une VMC peut être soit simple, « basée sur un extracteur électrique situé généralement dans le grenier, aspire l'air vicié de l'intérieur pour faire rentrer de l'air neuf de l'extérieur »[565] ; soit à double flux conçue pour une maison bien oxygénée afin de dépenser un minimum d'énergie. Son principal but est de purifier la maison en introduisant l'air frais dans les pièces sèches ou humides. En été, cette ventilation rafraîchit l'air propagé par le climatiseur ; en hiver, elle participe au réchauffement de l'air qui s'introduit dans la maison. Son avantage est la limitation des déperditions énergétiques tout au long de l'année. Tous les types de logement peuvent utiliser le VMC à double flux. Les deux ventilations précitées fonctionnent de la même manière : l'air pollué est évacué et l'air sain entre dans les pièces de service (les chambres à coucher, le salon, la salle à manger, etc.). Cette technologie aide au passage de l'air non pollué dans les chambres occupées.

Toutes ces techniques distinctives permettent de modifier l'architecture, comme l'aménagement d'ouverture dans les murs afin de permettre la pénétration de l'air et de la lumière naturelle. Il est à ajouter que pour un bâtiment endommagé, la rénovation aide à renforcer sa structure et à la rendre plus écologique. Donc la rénovation vaut la construction dans la plupart du temps.

3.- L'énergie

251. **La politique énergétique.-** En France, le secteur de la construction des bâtiments dispose d'une politique distincte en matière d'énergie, dont la base s'articule autour de la règlementation, la sensibilisation et l'incitation. Pour parvenir aux buts de la politique énergétique en France et construire des bâtiments moins énergivores, la rénovation du parc immobilier existant et la règlementation de la consommation énergétique dans les bâtiments neufs sont nécessaires. Le projet de construction verte doit impérativement se mettre sur « une trajectoire économiquement convenable et écologiquement durable » en éliminant les « fuites d'énergies »[566], par l'isolation de l'enveloppe extérieure du bâtiment, et en gérant l'électricité, le chauffage, l'eau chaude sanitaire[567], l'étanchéité à l'air etc. et ce pour « construire avec l'énergie »[568]. Malgré tout le progrès dans le domaine de la règlementation thermique, une inquiétude française existe envers la conception énergétique, car «si la révolution énergétique n'a pas encore eu lieu, force est de constater que le redéploiement de la règlementation est désormais plus que lancé et cela impliquera, à court terme désormais, des modifications telles que les choses ne pourront demeurer en l'état. Il faut souhaiter que les textes français relaient efficacement la dynamique européenne et l'on pourrait même espérer, dans un contexte d'élections européennes, que la complémentarité soit non seulement assumée mais revendiquée, [sachant que c'est là une] manière de montrer la dynamique dont l'Union peut être porteuse au service d'objectifs partagés. Souhaitons à tout le moins que le législateur français ne fasse pas mine d'ignorer ce qui ne peut l'être et qu'il assume pleinement [le fait] que sa participation doit prendre

---

[565] *Cf.* le site : www.conseil-thermiques.org

[566] L'isolation thermique de toutes les parties extérieures de la maison (les murs, les fenêtres, le toit, etc..).

[567] Chauffe-eau thermodynamique, chauffe-eau solaire individuel (CESI), Chauffe-eau couplé à la chaudière.

[568]« Sur la base basse consommation de 50 kWhep/m².an, la répartition moyenne d'un habitat BBC est de :
- 15 kWhep/m².an pour le chauffage et la climatisation
- 25 kWhep/m².an pour l'eau chaude sanitaire
- 5 kWhep/m².an pour l'éclairage
- 5 kWhep/m².an pour les auxiliaires ».

place dans le concert européen. Quoi qu'il en soit, énergies, environnement, infrastructures... Tout y est ! »[569] . En fait, l'usage de l'énergie renouvelable est un facteur primordial pour la construction durable, vue qu'il améliore la qualité environnementale d'un bâtiment.

B. Les lois relatives aux énergies renouvelables

252. **Les énergies renouvelables.-** Dans un bâtiment individuel, la RT 2012 incite à l'usage d'énergie renouvelable. « La consommation du bâtiment est la somme de 5 postes de consommation élémentaire : chauffage, refroidissement, eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaire »*[570].* Les énergies renouvelables[571] sont des énergies vertes qui ne produisent pas de gaz à effet de serre, des énergies propres, pures et moins coûteuses. Les 3 coefficients de résultat obligatoire de la RT 2012 sont : le «Consommation d'Énergie Primaire Maximale (Cep max »)**,** « Bilan Bioclimatique du Bâtiment Maximale (Bbio max) ») et «Température Intérieure Conventionnelle (TIC**) ».** Cette obligation de résultat impose une responsabilité objective aux constructeurs.

L'indicateur (Bbio max) est indépendant du système du chauffage et nécessite une limitation du besoin en énergie liée au bâti tels que le chauffage, le refroidissement et l'éclairage, en plus de l'isolation du bâtiment (que la RT 2005 n'avait pas pris en compte), l'étanchéité à l'air du bâtiment, l'éclairage naturel et la protection solaire.

L'indicateur (Cep max)[572] porte sur « le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage, et enfin les auxiliaires ».

L'indicateur (Tic) impose l'obligation de la température intérieure en été qui permet d'éviter le recours à la climatisation.

253. En fait, le secteur de la construction des bâtiments représente un défi primordial face à la performance énergétique. L'efficacité énergétique et la gérance des ressources d'énergie renouvelable dans le bâtiment sont indispensables pour garantir l'utilisation durable des ressources énergétiques.

La règlementation thermique 2012 a été établie pour limiter la consommation énergétique. Cette innovation a généralisé le BBC en l'affichant comme une règlementation applicable. Malgré cela, les institutions privées insistent sur l'obligation d'autres règlementations allant du « bâtiment à basse consommation (BBC) » au « Bâtiments à énergie positive (BEPOS) »[573]. C'est le cas de l'association Effinergie[574] qui a déterminé les exigences des

---

[569]*Cf.* François Guy Trébule, « Une vision stratégique commune pour le climat, » *Lexis 360*, Énergie - Environnement - Infrastructures no.4 (Avril 2019), repère 4.

[570]*Cf.* Gwénaëlle Durand-Pasquier, « *Bâtiments et performance énergétiques : données techniques, contrats responsabilité* », *op.cit.*, p. 24.

[571] L'énergie éolienne utilise le vent en utilisant sa force motrice. Elle n'a pas besoin de surface pour être utilisée contrairement à l'énergie solaire qui, par contre, a besoin des panneaux solaires qui occupent une place assez considérable. Le rendement de l'énergie éolienne est plus fort en hiver, parce qu'il dépend de la circulation du vent qui est plus intense en hiver qu'en été. L'inconvénient de l'éolienne c'est le bruit qu'elle cause en plus de son arrêt brusque quand la vitesse du vent est supérieure à 90 km/h.

[572] Valeur moyenne est de 50 kWhEp/m2/an.

[573] Les bâtiments à énergie positive en France sont réglés par la directive du 19 mai 2010 sous le terme « bâtiment dont la consommation est quasi nulle » dans la RT 2020.

[574] « Efficacité énergétique des bâtiments en construction et en rénovation ».

bâtiments à basse consommation énergétique. Plusieurs progrès ont eu lieu depuis (les bâtiments devront répondre à la fois aux exigences de la RT 2012 et à celles du label Effinergie). Ce total de performance est fixé par le label « BBC-Effinergie » qui répondait à la RT 2005 et à la RT 2012. Il ressemble aux exigences émanant du niveau du label THPE et requiert une amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments en favorisant l'utilité des énergies renouvelables, comme par exemple, la production de chauffage par des chaudières à micro-cogénération, une évaluation des consommations d'énergie et des usages de l'énergie tels que l'électroménager, la production d'eau chaude sanitaire solaire, ou par un système thermodynamique etc. Le label BEPOS[575]-Effinergie 2013 - répond aux exigences de la prochaine règlementation applicable en 2020. Le principe émis par ce label est que le bâtiment faudrait produire plus d'énergie de ce que l'utilisateur va en fait consommer sur l'année. Ce label prévoit l'habitat de demain.

C. La lutte contre la pollution intérieure[576]

254. **L'importance de contrôle de la pollution intérieure.-** La pollution dans les bâtiments peut être provoquée de l'intérieur et de l'extérieur du bâtiment. La première peut parvenir de plusieurs sources surtout de l'air extérieur. Les sources importantes concernant notre étude : sont la pollution produite par les matériaux de construction et la pollution intérieure due aux activités des habitants[577]. Les surveiller est une exigence dans l'écoconstruction.

255. En 2001, un organisme de recherche appelé l' « Observatoire de la Qualité de l'Air Intérieur (OQAI) » a vu le jour en France. Il s'occupe de « l'organisation des campagnes d'information, du renseignement aux administrations pour faire évoluer les règlementations »[578], encourager et inciter aux bonnes pratiques. D'après les travaux de l'organisme précité en 2005, il s'est avéré que « les moisissures sont présentes dans 37% des logements français, et que 100 % des logements sont pollués au formaldéhyde »[579].

Selon une étude de l'ANSES[580] sur les polluants de l'air intérieur, ces polluants causeraient la mort de 20.000 français annuellement, ils peuvent émaner de nombreuses origines et avoir des conséquences graves sur la santé. Certains équipements sont mal entretenus tels que les appareils de ventilation, la moisissure à l'intérieur de la maison, les animaux

---

[575] « Grâce à ses labels, EFFINERGIE a permis de généraliser les bâtiments neufs à basse consommation (BBC) en France. Elle travaille à la massification de la rénovation BBC. En parallèle, elle porte la définition nationale des bâtiments à énergie positive (BEPOS). En mars 2017, trois nouveaux labels basés sur le référentiel E+C- (énergie plus et consommation moins) ont été créés : BBC Effinergie 2017, BEPOS Effinergie 2017 et BEPOS+ Effinergie 2017 ». *Cf.* le site : https://www.effinergie.org/web/index.php/presentation

[576] Le Code de l'Environnement dans les articles (R.221-1 à R.221-3) définit les critères nationaux de qualité de l'air. L'arrêté du 19 avril 2017 relatif au « dispositif national de surveillance de la qualité de l'air ambiant » qui a abrogé l'arrêté du 21 octobre 2010 relatif aux « modalités de surveillance de la qualité de l'air et à l'information du public ».

[577] Elle peut être due au trafic automobile, aux meubles, aux tapis, à la peinture utilisée, au tabagisme passif, la cuisine, systèmes de ventilation, des appareils ménagers et même du voisinage. Les nuisances sonores peuvent parfois être passagères ; tel est par exemple le cas de la tondeuse à gazon.

[578] L'OQAI est le fruit d'un travail commun entre le Ministère de logement, de l'écologie et de la santé, l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie « (ADEME), l'agence nationale de sécurité sanitaire en charge de l'alimentation et du travail » (ANSES) et le « centre scientifique et technique du bâtiment » (CSTB). *Cf.* le site : www.oqai.fr

[579] *ibidem.*

[580] Agence Nationale de Sécurité Sanitaire de l'Alimentation, de l'Environnement et du Travail, Avril 2014. *Cf.* Aurèlie Mathieu-Huart et al. « Valeurs sanitaires de référence (VR) de l'Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail (ANSES) » *Archives Des Maladies Professionnelles Et De L'Environnement.* 75, no. 3: 292-301, (2014).

domestiques, les plantes, les insectes, et le monoxyde de carbone (CO) qui se dégage des appareils de chauffage, la poussière, l'humidité qui favorise les acariens, même les produits d'entretien peuvent provoquer des odeurs toxiques. Notons qu'en 1979, la France s'est rendue compte de la nocivité de l'amiante et l'a interdit, tout comme elle a interdit les peintures au plomb. Pour toutes ces raisons, la qualité de l'air intérieur doit être de plus en plus surveillée[581].

256. Une journée nationale de la qualité de l'air a eu lieu le 20/9/2017 en France, reconnaissant la pollution intérieure comme problème majeur à long terme sur la santé publique. Cette pollution est une menace supérieure à la santé plus que l'air extérieur surtout que le bâtiment est un espace clos.

257. « La pollution atmosphérique ne s'arrête pas au seuil de la maison. La plupart des polluants extérieurs pénètrent dans nos maisons, où nous passons l'essentiel de notre temps. De nombreux facteurs ont une incidence sur la qualité de l'air intérieur »[582] qui « figure dans toutes les certifications environnementales de la construction »[583]. Il existe aussi l'exposition au radon qui provient des sols et des matériaux de construction[584] qui est une cause principale responsable des décès dus au cancer des poumons[585]. Comment parvenir à délimiter les sources de la pollution intérieure?

258. Restreindre les sources de la pollution intérieure est une nécessité car ces sources peuvent nuire à la santé humaine et même engendrer des maladies graves (allergie, pulmonaires, cancérigènes etc.). Mettre un terme aux causes qui les engendrent est la meilleure solution pour prévenir leur effet nocif. Comment faire pour freiner leurs conséquences nuisibles? La pollution à l'intérieur de la maison est aussi dommageable que la pollution extérieure. Le code de l'environnement dispose que « l'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales ainsi que les personnes privées concourent, chacun dans le domaine de sa compétence et dans les limites de sa responsabilité, à une politique dont l'objectif est la mise en œuvre du droit reconnu à chacun à respirer un air qui ne nuise pas à sa santé ». « Cette action d'intérêt général consiste à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et, à économiser et utiliser rationnellement l'énergie. La protection de l'atmosphère intègre la prévention de la pollution de l'air et la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre »[586].

En fait pour éviter la dégradation de l'air intérieur, il faut favoriser la ventilation. L'être humain s'y trouve exposé pendant de longues heures dans des endroits fermés que ce soit à la maison, au bureau, à l'école, dans les supermarchés, etc. Ces endroits sont tous une source de pollution, que ce soit par leur humidité et leurs odeurs. Aussi, l'absence de conduit de cheminée dans certaines maisons chauffées à l'électricité peut-il augmenter le risque de l'intoxication par le monoxyde de carbone (CO), causant ainsi la mortalité par intoxication. Même dans le bâtiment lui-même, il peut y avoir des nuisances telles que l'insuffisance de la ventilation, la mauvaise conception et le mauvais entretien de la

[581] En France, l'Observatoire de la Qualité de l'Air Intérieur (OQAI) a été mis en place en 2001.

[582] On cite par exemple : « la façon de cuisiner ; l'utilisation de poêles à bois ; de bougies ou d'encens ; l'utilisation de produits de consommation tels que la cire ou l'encaustique pour nettoyer les surfaces, des matériaux de construction comme le formaldéhyde présent dans le contreplaqué ou encore les produits ignifuges présents dans de nombreux matériaux ».

[583] *Cf.* Philippe Pelletier et al.**,** *Immeuble durable – Outils juridiques, fiscaux et financiers* (Paris : Lamy Conformité, 2013), *op cit.,*p.267.

[584] Erik Leberet, Directeur Général de l'Institut national néerlandais pour la Santé Publique et l'Environnement (RIVM). Disponible sur le site : www.eea.europa.eu.

[585] *Cf.* le site :www.oqai.fr

[586] Article L.220-1 du Code de l'Environnement, modifié par la loi no.2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 179.

climatisation, ainsi que les polluants émanant des matériaux des revêtements muraux. Des calculs thermiques doivent être effectués pour éviter les risques de surchauffe. La ventilation entraînant l'air froid à l'intérieur de la maison, peut engendrer des dépenses d'énergie. Les constructions récentes sont équipées de ventilation mécanique (VMC). Des aspirateurs d'air doivent être installés dans certaines pièces émettant des odeurs, de l'humidité ou d'autres polluants. Ces pièces sont : les toilettes, la cuisine, la salle-de-bains. Tout échange d'air avec l'extérieur est nécessaire. Ajoutons que la vapeur émise par les activités de la cuisine et par la douche doit être évacuée pour éviter les moisissures qui dégradent la qualité intérieure de l'air.

§2. La gestion écologique du bâtiment

259. **Importance.-** En France, la RT est une innovation sans égale et même dans tous les pays d'Europe. « La RT 2012 fixe les objectifs à atteindre avec très peu d'obligations de moyens. De fait, elle entend laisser libre cours aux acteurs de la construction pour élaborer les solutions répondant aux objectifs de performance. Les exigences minimales concernent principalement le traitement des ponts thermiques et de l'étanchéité de l'air, l'instauration d'une surface minimale de baies vitrées (supérieure ou égale à un ⅙ de la surface habitable d'un logement), le comptage de l'énergie et le recours obligatoires aux énergies renouvelables en maison individuelle »[587].

Dans un projet de construction et afin d'améliorer le confort des habitants en préservant un cadre de vie salubre et naturel, l'attention primordiale doit porter sur deux niveaux : la conception du bâtiment [588](B) et les matériaux de construction (A). La RT 2012 a pu gérer les besoins de refroidissement en exigeant l'évacuation de la chaleur par la ventilation en limitant les apports internes de la chaleur, par la diminution de l'usage des équipements électriques, en se protégeant des apports solaires, et en gérant les besoins en chauffage par la captivité des apports solaires.

A. La performance écologique par les matériaux de construction

260. La performance écologique par les matériaux de la construction (1) permettra d'atteindre un niveau de performance environnementale dans le secteur de la construction surtout si les techniques d'isolation thermique ont été bien respectées (2).

1.- Le choix des matériaux

261. **État des lieux.-** La France s'est engagée à diminuer la pollution due au secteur de la construction. L'utilisation des éco-matériaux est très bénéfique pour l'environnement. « Le choix de produits de construction est donc susceptible de produire un impact considérable sur les enjeux environnementaux nationaux ou/et régionaux tel : la préservation des ressources naturelles minérales ; la lutte contre le changement climatique ; la diminution des consommations énergétiques et la santé dans l'environnement. Bien que le choix du type de matériaux employés dans la construction puisse impacter d'autres volets de l'environnement (production des déchets, consommation d'eau, pollution de l'air extérieur),

[587] *Cf.* Gwenaëlle Durand-Pasquier et al. *Bâtiments et performance énergétique : Données techniques, contrats, responsabilité* (Paris : Lamy axe de droit, 2011), p. 27.
[588] Le choix du site et l'orientation.

il apparaît illusoire de chercher à identifier un matériau répondant à tous les enjeux environnementaux »[589].

262. Le secteur de la construction verte est lié à l'usage des matériaux naturels excluant la fabrication industrielle nocive. Ainsi, l'habitat ne risquera pas d'avoir ultérieurement des effets négatifs et réduira la consommation d'énergie surtout par l'isolation thermique. Le but de la construction écologique verte est de réduire les impacts de l'habitat sur l'environnement. Pour garantir la gestion durable, les matériaux de construction utilisés doivent être naturels et remplacer les produits synthétiques polluants et énergivores. Les matériaux doivent être durables, moins polluants pour un environnement intérieur sain tels que : le bois, les pierres naturelles, les céramiques, les verres, l'acier, la paille, la chaux, laine de verre, brique pleine, toiture végétalisée, etc. Ainsi, l'usage des produits de bonne qualité et surtout ceux qui ne génèrent pas de déchets nuisant à l'environnement sont les meilleurs à être adoptés ; est de même recommandé l'usage de matériaux bruts comme le bois qui n'est pas encore traité, aussi l'usage des matériaux bio-sourcés qui résistent à la pression et à l'étirement ainsi que les agro-matériaux.

263. **Exemples d'éco-matériaux**. Pour réaliser un logement qualifié de « mieux adapté » à l'environnement, les façons de construire, le choix des matériaux et des matières peu polluantes sont tous des éléments nécessaires. Ils doivent être choisis selon des critères environnementaux et extra environnementaux, tels que la fonctionnalité, la performance technique et l'esthétique. Il est nécessaire d'éviter l'usage des matériaux nocifs qui contiennent un taux de pollution élevé tels que le béton et l'aluminium qui sont interdits afin de diminuer les mauvais effets sur les personnes. L'usage des matériaux « durables » diminue les effets néfastes sur les occupants. Des développements technologiques ont été réalisés surtout dans le domaine des « matériaux sains et recyclables [qui consomment] moins d'énergie pour leur fabrication et ont des performances d'isolation, de stockage et de captage de l'énergie solaire »[590]. Quels sont les principaux matériaux qui devront être adoptés dans la construction verte? Nous en citerons ci-après quelques-uns :

- **Le brique mono mur**, stocke la chaleur et de ce fait le besoin d'isoler l'ouvrage de l'intérieur ou de l'extérieur est évité.
- **Le béton de chanvre** est un matériau léger, d'une production agricole, dépourvu de polluants toxiques, sain et écologique ; il réduit les consommations énergétiques et à des caractéristiques thermiques et hygrométriques[591].
- **Le bois :** La construction en bois et l'utilisation des produits à base de bois (les maisons, les meubles, etc.) sont toutes deux importantes, surtout qu'il est une ressource importante renouvelable. C'est un matériau vivant qu'il faut protéger, un bon isolant qui régularise l'humidité. Il garde la chaleur en hiver et la fraîcheur en été tout comme il diminue la consommation du chauffage. Le bois occupe une place importante dans la construction verte. Il a été utilisé depuis des millénaires. Or, cet ancien matériau de construction a été délaissé, mais aujourd'hui il fait son retour car c'est un matériau sain et a une faible empreinte sur l'environnement. D'origine naturelle, il réduit la consommation d'énergie. Le bois est un matériau qui continue, au-delà de sa « mort », à réagir avec son environnement.

[589] *Cf.* Pierrick Esnault, Yasmine Commin et Antoine Vannini, *« les Eco matériaux dans l'Aménagement et la Construction en Ile de France*. Étude de la Direction de la Stratégie et du Développement Durable (DSDD) de la Direction Régionale de l'Equipement d'Île-de-France, (juin 2010), p.13. Disponible sur le site : http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/etudeecomateriaux25062010_cle2e114c.pdf

[590] *Cf.* le site : https://www.batiweb.com/produit-btp

[591] Mesure du degré d'humidité de l'air.

- **La brique :** Importante dans la construction durable, elle n'a pas besoin d'isolant parce qu'elle est auto-isolante. C'est une régulatrice thermique et une « barrière hygrométrique » et résistante. Le mono-mur ou terre cuite respecte les règlements de construction, en cas d'inondation, ses caractéristiques demeurent intactes après séchage. Elle n'a pas besoin d'isolation complémentaire, puisqu'elle est incombustible. Elle répond aux normes parasismiques et sa durée de vie est illimitée. Enfin, elle fait barrage à l'humidité et ne dégage aucun gaz toxique.
- **Le béton cellulaire** : Recyclable à 100%, son usage est facile. C'est un bon isolant thermique et phonique. C'est un matériau sain et économique à la fois. Il a une performance thermique et il régularise le changement de la température à la maison, ce qui permet d'économiser les frais du chauffage et de ventilation. Il est dépourvu de composés organiques volatils (COV)[592] ; facile à être posé ; sa fabrication n'est pas polluante ; imperméable à l'eau et ininflammable. Ces blocs peuvent être utilisés en murs intérieurs et extérieurs. C'est un matériau isolant qui respecte l'environnement, c'est à dire constitué des matières premières renouvelables.
- **La plomberie écologique :** Elle produit moins d'énergie grise et respecte l'environnement. La fabrication des matériaux de plomberie doit être exécutée en fonction de l'environnement. Son entretien et sa rénovation sont essentiels, afin d'éviter qu'elle ne se transforme en un toxique dangereux. Dans la construction verte le choix des robinets thermostatiques, des réducteurs de débit, des mitigeurs, de la plomberie solaire afin de préserver les conditions sanitaires est obligatoire. L'utilisation de canalisations en plastique doit être aussi adoptée, parce que les canalisations en PVC[593] dégradent l'environnement, contiennent des plastifiants dangereux et cancérigènes pour la santé.

2. Les techniques d'isolation thermique

264. **L'obligation d'isolation thermique pour la réhabilitation**.- Depuis le 1er janvier 2017, les travaux d'isolation thermique[594] sont devenus obligatoires dans la rénovation des bâtiments résidentiels[595] et tertiaires[596]. En établissant cette nouvelle obligation, le législateur français voulait « améliorer et augmenter le niveau de performance énergétique des locaux existants afin de permettre de les rapprocher autant que possible du niveau des bâtiments neufs»[597]. En cas de réhabilitation des bâtiments[598] et afin d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, des installations sont exigées en vue d'une bonne isolation, dans les travaux de rénovation des bâtiments, sauf en cas d'une impossibilité technique[599], juridique[600], économique[601] et architectural[602]. Ces travaux comportent : la toiture, les murs, les façades qui permettent de délimiter les pertes de la chaleur dans les habitats. L'isolation

[592] Les COV sont des polluants chimiques qui se trouvent surtout dans le domaine de construction dans les matériaux de finissage et d'aménagement.
[593] Polychlorure de Vinyle.
[594] Instituée par « la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte de 2015 ».
[595] Individuel et collectifs
[596] Bureaux, hôtels, etc.
[597] *Cf.* le site: www.ecologique-solidaire.gouv.fr
[598] Le décret no.2016-711 du 30/5/2016 «relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables » depuis le 1er janvier 2017.
[599] Ou ces installations peuvent être évitées car il cause des risques.
[600] Incompatible avec les dispositions législatives et règlementaires de la loi d'urbanisme
[601] Travaux d'isolation ne sont pas rentable économiquement.
[602] Change la qualité architecturale des ouvrages.

peut s'appliquer aux murs ou aux planchers, permet de mieux emmagasiner la chaleur dans le bâtiment surtout pendant la nuit. Diverses techniques d'isolation thermique existent, limitent l'échange entre un milieu chaud et un autre froid, réduisent les coûts du chauffage et de la climatisation et confinent les émissions de gaz à effet de serre. En France, les techniques d'isolation diffèrent selon la zone et les altitudes, elle comporte les façades, les toits, les portes, les fenêtres et les planchers, s'effectue en plastique ou naturel. L'objectif des règlementations thermiques est d'améliorer la consommation énergétique tout en tenant compte du confort des occupants. Ainsi donc, le non-respect de cette obligation est sanctionné par le code de construction et de l'habitation. En effet, l'article L.152-4 dispose « est puni d'une amende de 45.000 euros le fait, pour les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou toute autre personne responsable de l'exécution de travaux, de méconnaître les obligations. En cas de récidive, une peine d'emprisonnement de six mois peut en outre être prononcée »[603].

265. **La nouvelle RE 2020.-** Une nouvelle règlementation thermique (RT 2020 ou RE 2020) prévoit la nécessité d'énergie pour chaque bâtiment, à partir des ressources renouvelables. Cette stratégie devra être appliquée en été 2021 pour « une consommation plus propre et plus responsable ». Quels sont les isolants utilisés?

266. **Les isolants minéraux, végétaux et d'origine animale.-** L'isolation est bénéfique en hiver, retient la chaleur au sein de la maison et la garantit de fortes températures. La laine de verre est l'isolant le plus utilisé en France. N'empêche que les isolants d'origine minérale et synthétique en plus des isolants bio-sourcés montent en échelle, mais l'isolation végétale est la meilleure car elle respecte l'environnement, assure le confort thermique nécessaire aux occupants et est constituée de matière d'origine végétale. Nous en citerons la paille, le chanvre, le bois, etc.

267. **L'isolation des murs extérieurs et des sols.-** Dans la construction écologique, les déperditions thermiques, doivent être évitées, c'est-à-dire tout ce qui est en contact direct avec l'extérieur tel que les murs, les fenêtres et les toitures doivent être étanches. La bonne isolation contribue à la réduction des dépenses énergétiques. En France, un montant d'aide est conçu pour l'isolation des murs extérieurs qui améliore la performance énergétique. Une mauvaise isolation cause des pertes thermiques assez considérables. Actuellement, toutes les nouvelles maisons appliquent la règlementation thermique 2012 pour l'isolation qui doit être faite par l'extérieur et l'intérieur.

268. **L' « isolation par l'extérieur et l'isolation par l'intérieur».-** L'« isolation par l'extérieur s'effectue en utilisant des produits isolants pour l'enveloppe du bâtiment. Les produits d'étanchéité enveloppent les murs et empêchent la transmission du froid. Elle est même bénéfique durant les périodes de chaleur. La bonne isolation extérieure réduit les dépenses d'électricité et le montant de la facture. Il existe différents types d'isolants soit en panneaux soit en rouleaux.

269. En revanche, l'isolation par l'intérieur permet d'éliminer ou de diminuer les ponts thermiques. Pour rendre l'isolation intérieure plus efficace et énergétique, il faut une bonne isolation de l'extérieur. L'isolation économise les dépenses énergétiques. Les normes de construction d'isolation des logements neufs ont été règlementées[604]. Afin de rendre performante–l'isolation thermique, le double vitrage s'avère nécessaire en plus de la ventilation, car cette isolation réduit la consommation d'énergie.

---

[603] Code de la construction et de l'habitation, Article L.152-4, modifié par Loi no.2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 190.

[604] La réglementation thermique (RT 2005 puis RT 2012) applicable depuis le 1er septembre 2006.

270. **L'isolation des toitures et la toiture végétalisée.-** Différentes sortes de toitures existent, dont le type dépend du type de toiture (plate ou inclinée) et du lieu d'emplacement du matériel d'isolation (à l'intérieur ou à l'extérieur). Il y a la laine de mouton, la laine de verre ou la laine de roche, mais n'importe quel autre matériel écologique peut être utilisé. La bonne isolation de la paroi empêche la « fuite des calories » en hiver et évite leur entrée en été.

La toiture végétalisée installée sur les terrasses permet la filtration des eaux de pluies, réduit « le taux de CO2 dans l'air tout en fixant les principales pollutions. La végétalisation des toits en milieu urbain, permet aussi de réduire les taux de CO2 », favorise la biodiversité et l'isolation naturelle du bâtiment.

B. La performance écologique par la conception du bâtiment

271. La conception du bâtiment favorise la capture des énergies renouvelables, les transforme, les conserve et les diffuse.

1.- L'éclairage naturel

272. **Importance.-** La conception bioclimatique favorise l'éclairage naturel. C'est une stratégie permettant de réduire les charges d'éclairage électrique. L'ouverture d'une fenêtre au plafond dans une pièce ou l'accès à une véranda ont pour rôle de capter l'éclairage naturel zénithal. Cette lumière naturelle est diffusée dans la pièce. Sa qualité agit positivement sur le confort visuel des personnes, ainsi que sur leur bien-être et leur santé. L'orientation des fenêtres de façon à bénéficier de la lumière naturelle réduit la consommation d'énergie du bâtiment. Capter la lumière du jour, c'est la recueillir afin d'éclairer naturellement un bâtiment. Cette lumière naturelle varie par son intensité, sa couleur ainsi que par la présence ou l'absence de soleil. La localisation et l'environnement d'un endroit déterminé influence la quantité et la qualité de lumière naturelle. Alors, la pénétration de la lumière naturelle à l'intérieur d'un local dépend des caractéristiques de l'ouverture, telles que ses dimensions, sa forme, sa position et le matériau de transmission utilisé (vitrage ou autre). Ce qui est primordial est de maximiser les surfaces vitrées vers le sud et de les minimiser vers le nord. Ainsi, la « conception de l'architecture bioclimatique » lutte contre toute dégradation, en prenant en compte la qualité de l'air et le choix des matériaux.

2.- Les portes et les fenêtres

273. Le bois est le meilleur matériau. Il doit être utilisé pour les portes et les fenêtres. Il est écologique et ne contient pas des substances toxiques. Le bois massif garantit l'isolation thermique et phonique. Il doit être traité pour durer plus longtemps. Les fenêtres doivent être bien placées dans la maison, parce que dans l'efficacité énergétique, les fenêtres sont souvent des points faibles. Les portes et les fenêtres protègent de la chaleur, du froid, et même du bruit. Voilà pourquoi elles doivent être sécurisées. Les portes en aluminium et en PVC sont très mauvaises pour des raisons écologiques. Par contre, les portes en plastique sont durables, de faible poids et fortes énergiquement et acoustiquement. Les fenêtres orientées vers le sud favorisent et captent plus d'énergie en hiver.

3.- Les terrasses et les balcons

274. Dans l'écoconstruction, une terrasse peut facilement devenir un jardin où on peut planter des légumes et les avoir à portée de main. Mais il faut surveiller la consommation d'eau. La végétation et les plantes réduisent la chaleur. Afin d'améliorer la qualité de l'air intérieur, des mesures doivent être prises dans ces endroits s'ils sont ouverts ou vitrés. Les pare-soleils, les arbres, les rideaux sont indispensables pour garantir un bon confort durant la saison chaude.

Nous concluons que la maison bioclimatique est un habitat qui économise l'énergie, dans lequel l'usage des apports solaires et l'éclairage naturel sont essentiels pour qu'il reste lumineux. Cette maison évite l'émission des poussières et du gaz polluant dans l'atmosphère. Elle est responsable envers l'environnement. En plus, la gestion écologique telle que la création des jardins par l'acceptation de la flore, c'est-à-dire avoir la « nature en ville », est importante, afin d'établir un contact avec une vraie nature[605]. Sachant qu'en ville, les réseaux sont de plus en plus saturés, des options écologiques peuvent leur être substituées, telle la création de mares, des bassins pour emmagasiner les eaux et les assainir[606]. La nouvelle doctrine adoptée en 2012 (« éviter-réduire-compenser- les impacts sur le milieu naturel ») englobe l'ensemble des thèmes de l'environnement : l'air, le bruit, l'eau, le sol, et la santé des populations etc. Sa mise en œuvre contribue à garantir « les engagements communautaires et internationaux de la France afin de préserver les milieux naturels »[607].

4.- L'obligation de « diagnostic de performance énergétique (DPE) »[608]

275. **Définition.-** Le DPE[609] est l'outil qui permet de savoir la quantité d'énergie primaire réelle ou estimée en kWh/m2 et les émissions de gaz à effet de serre par an. Cet outil est

---

[605] *Cf.* Mehdi Lotfi, Christiane Weber, Francesca Di Pietro et Wissal Selmi, « Évolution de la place du végétal dans la ville, de l'espace vert a la trame verte,» *La Revue Électronique En Sciences De L'environnement* (Université du Québec à Montréal :Éditions en environnement VertigO Érudit, 2012). Disponible sur le site : https://www.erudit.org/fr/revues/vertigo/2012-v12-n2-vertigo01159/1022528ar/

[606] Liliane Pays et Françoise-Hélène Jourda, *Bâtir en favorisant la biodiversité : Un guide collectif à l'usage des professionnels publics et privés de la filière du bâtiment* (Paris :Victoires éditions et Natureparif, DL 2012). Fiche 10, p. 136. Disponible sur le site : https://www.arb-idf.fr/sites/arb-idf/files/document/ressources/batir_en_favorisant_la_biodiversite.pdf

[607] *Cf.* Direction de l'environnement, de l'Aménagement et du logement. *Comment compenser les impacts résiduels sur la biodiversité? Guide méthodologique pour l'île de La Réunion*. (Janvier 2013). Disponible sur le site : http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Guide_MC_ReunionBATv8_MD_cle511956.pdf
Cf. Ministère de la Transition Écologique, *Éviter, réduire et compenser les impacts sur l'environnement*, 6/7/ 2020. Disponible sur le site : https://www.ecologique-solidaire.gouv .fr/eviter-reduire-et-compenser-impacts-sur-lenvironnement

[608] Directive no.2002/91/CE du 16/12/ 2002, article L. 134-4-1 et 134-4-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, 2 arrêtés du 8/2/2012.

[609] Le DPE comprend limitativement selon l'article R. 134-2 du code de la construction et de l'habitation :
« a) Les caractéristiques pertinentes du bâtiment ou de la partie de bâtiment et un descriptif de ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation et, dans certains types de bâtiments, de l'éclairage intégré des locaux en indiquant, pour chaque catégorie d'équipements, les conditions de leur utilisation et de leur gestion ayant des incidences sur les consommations énergétiques ;
b) L'indication, pour chaque catégorie d'équipements, de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée selon une méthode de calcul conventionnel ainsi qu'une évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations;

obligatoire pour la prise en compte et le respect des RT2012, et pour les permis de construire déposés après le 1er juillet 2007[610]. Il est valide pour 10 ans, et doit être effectué par un professionnel indépendant du constructeur et du maître d'ouvrage. Le DPE qui présente une estimation chiffrée pour les frais d'énergie par an, doit être joint à tout contrat de vente et de location à partir de l'été 2021. L'attestation de prise en compte de la règlementation thermique 2012 est obligatoire après l'accomplissement des travaux, doit être présentée au maire avec la « déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) ». Le DPE s'est transformé d'un diagnostic informatique à un diagnostic opposable par la loi Elan[611] dès 2021. Tout acquéreur ou locataire peut consulter le rapport du DPE à l'achat ou à la location d'un ouvrage.

5. Le « Carnet numérique de suivi et d'entretien »[612] ou le « carnet de santé du logement »

276. **Définition.-** Dès 2013, le principe de « l'isolation à 1 euro » a été mis en place par le ministère de l'écologie dans le but d'aider les ménages modestes à réaliser leurs travaux d'économie d'énergie pour réduire le déséquilibre énergétique en créant un « Pacte Energie Solidarité ».

277. L'article 11 de la loi de 2015[613] et la loi ELAN[614] ont créé « le carnet numérique de suivi et d'entretien » comportant : « l'ensemble des informations nécessaires à la gestion et

---

c) L'évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée ;
d) L'évaluation de la quantité d'énergie d'origine renouvelable produite par les équipements installés à demeure et utilisée dans le bâtiment ou partie de bâtiment en cause ;
e) Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en application d'une échelle de référence établie en fonction de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée, pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, rapportée à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment ;
f) Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en application d'une échelle de référence établie en fonction de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre, pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, rapportée à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment ;
g) Des recommandations visant à améliorer la performance énergétique du bâtiment ou de la partie de bâtiment, accompagnées d'une évaluation de leur coût et de leur efficacité » ;

[610] Les sanctions pour le vendeur et le bailleur en cas du non-respect du DPE se manifestent sur le plan civil et pénal (droit commun). « Sur le plan civil, l'absence du diagnostic peut être perçue comme un dol (article 1116 du Code Civil). La nullité du contrat de vente ou la diminution du prix sont les sanctions applicables dans cette situation. Et sur le plan pénal, si les informations contenues dans le diagnostic sont fausses ou cherchent à induire l'autre partie en erreur, le vendeur/bailleur fait face à deux sanctions possibles : une amende de 300 000 euros et une peine de 2 ans de prison,(code de la consommation, Article L.213-1 modifié par la loi no.2014-344 du 17/3/2014 - art. 131 Abrogé par Ordonnance no.2016-301 du 14/3/2016 - art. 34 (V) ; Sera puni d'un emprisonnement de deux ans au plus et d'une amende de 300.000 euros quiconque, qu'il soit ou non partie au contrat, aura trompé ou tenté de tromper le contractant, par quelque moyen ou procédé que ce soit, même par l'intermédiaire d'un tiers appliquée par le service des fraudes de la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (DGCCRF)».Pour plus d'amples d'informations *Cf.* Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre), Diagnostic immobilier : diagnostic de performance énergétique (DPE), 26/7/2019. Disponible sur le site :https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096

[611] Article 179 de la loi ELAN.

[612] Code de la construction et de l'habitation (Article L.271-4).

[613] La loi sur la transition énergétique no. 2015-992 du 17/8/2015 « relative à la transition énergétique pour la croissance verte » a prévu le carnet de logement numérique (article L.110-10-5 au sein du Code de la construction et de l'habitation).

[614] La loi Elan a rendu le carnet de logement numérique obligatoire (article 182) pour les logements neufs (à partir du 1er janvier 2020) et pour les logements déjà existants (à partir du 1er janvier 2025).

l'entretien d'un logement pour l'amélioration de sa performance énergétique est devenu obligatoire pour toute construction neuve dont le permis de construire est déposé, à compter du 1er janvier 2017 et pour tous les logements faisant l'objet d'une mutation à compter du 1er janvier 2025 »[615].

Ajoutons, une obligation lors de la demande de permis de construire (PC)[616], c'est la prise en compte de la RT en plus de la réalisation de l'étude de faisabilité des réserves en énergie lors de la réclamation de PC (pour S.>1000m2)[617]. En plus, lors de la fin des travaux, la présentation d'une attestation du maître d'ouvrage prouvant que le maître du travail a pris en compte la RT complète est exigée. Quant à l'étude énergétique, elle doit être disponible pour une durée de 5 ans[618].

[615] Adrien Fourmon, Fasc. 4440, *op.cit.*, p.8.

[616] La SHON RT : calcul hors œuvre nette RT, le Bbio du bâtiment art 1er « à partir du 1er Janvier 2013 ; tous les permis de construire pour les bâtiments neufs à usage d'habitation devront être conformes à la RT 2012 ».

[617]Article 1.

[618]Décret no.2011-544 du 18/5/2011 et arrêté du 11/10/ 2011 relatif aux attestations de prise en compte de la réglementation thermique et de réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie pour les bâtiments neufs ou les parties nouvelles de bâtiments**.** JORF no.0246 du 22/10/ 2011, p. 17924, texte no.9.

Chapitre 2 : Le régime juridique des responsabilités en France

> *« La monétarisation qu'implique tant la responsabilité environnementale ne répare ni la nature, ni l'histoire.»*[619]
> *« La nature nous offre le déjeuner gratuit, mais seulement si nous modérons nos appétits.»*[620]

278. **Généralités.-** Le secteur de la construction devient de plus en plus complexe, ainsi que les responsabilités qui en découlent. Les risques d'atteinte à l'environnement sont nombreux et mettent l'accent sur la responsabilité environnementale et sur l'indemnisation des dommages[621]. Vu l'intervention de plusieurs agents ou acteurs dans la réalisation de l'opération de construction, il est difficile de savoir sur qui pèse la responsabilité. Le législateur français a instauré un régime de responsabilité objective, pour les différents acteurs ayant participé au projet de construction. Ce régime est à double détente et comporte l'assurance responsabilité décennale [622] ainsi que l'assurance dommages-ouvrage[623].

Le régime de responsabilité et d'assurance résulte d'un principal texte juridique dit la « loi Spinetta du 4 janvier 1978 »[624] relative à « la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction », et découlée de la loi no. 67-3 du 3/1/1967. Plusieurs amendements législatifs ont suivi l'ordonnance no.2005-658 du 8/6/2005 qui a remplacé le

---

[619] *Cf.* Jean Untermaier, *Les dimensions scientifiques de la responsabilité environnementale, in la responsabilité environnementale, prévention, imputation, réparation* (Paris : Dalloz, thèmes et commentaires, Actes, 2009), p. 15.

[620] William Ruckelsaus : Avocat et haut fonctionnaire américain.

[621] « La conscience collective du caractère pénalement sanctionnable des atteintes à l'environnement est en encore faible » (*Cf.* Circulaire du 21/4/2015 relative « aux orientations de politique pénale en matière d'atteinte à l'environnement. « Le droit pénal de l'environnement caractérise par une grande dispersion des textes, une multiplicité d'incriminations spéciales et une inadaptation de certaines sanctions prononcées par le juge répressif ».
Cf. Michel Prieur, *Droit de l'environnement* (Paris : 8ème Edition, Dalloz, 2019).

[622] Code de l'assurance, article L. 241-1 « le manquement à cette obligation est pénalement sanctionné par l'article L. 243-3 du code des assurances ».

[623] Code de l'assurance article L. 242-1. Code des assurances français l'article L242-1 modifié par la loi no.2008-735 du 28/7/2008 - article 45 dispose : « toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code Civil».

[624] En 2018, (40) ans après la loi Spinetta, une révision du CCH et de la fédération française a été demandée pour adapter de nouvelles dispositions d'assurance -construction compatibles au futur du secteur de la construction-.
Sur la loi de 1978. *Cf*. Jean, Bigot. « la loi 78-12 du 4 janvier relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction ». I, no.2923 (JCP, 1978).
Cf. Jean Bigot et Jean Beauchard, *Traité de droit des assurances* Tome 3 (Paris: LGDJ, 2014).

terme « bâtiment » par le terme « ouvrage » et la loi no. 2008-561 du 17/6/2008[625]. L'ensemble de ces dispositions est regroupé dans le code civil français (articles 1792 et suivants). La loi précitée s'applique aux constructeurs par l'assurance décennale, aux maîtres d'ouvrage ou aux acquéreurs de l'ouvrage par l'assurance dommage-ouvrage[626]. De ce fait, « le nouveau régime institutionnalisé a une double obligation d'assurance : d'une part, sur celui qui fait construire (le maître d'ouvrage ou celui qui agit pour son compte) ; d'autre part, des constructeurs quels que soient leurs rôles respectifs sur le chantier (architecte, maître d'œuvre, entrepreneur…). Ces types d'assurances sont interdépendants et de natures différentes. L'assurance de dommages indemnise, automatiquement et efficacement, sans obligation de discussion préalable des responsabilités, le maître d'ouvrage des désordres graves affectant l'ouvrage, et ce en contradiction avec des assureurs de responsabilité, qui supportent au final la charge de l'indemnisation[627]. Cette responsabilité expose les entreprises à des pertes financières, en plus des atteintes à leur réputation et à leur image de marque. Pour cette raison, le recours aux assurances demeure obligatoire.

Les constructeurs supportent dès le « début des travaux jusqu'à leur réception tous les risques qu'elle qu'en soit la cause : le vol, l'incendie, la dégradation des matériaux »[628] etc. Leurs responsabilités peuvent être de nature contractuelle ou extracontractuelle, selon le contrat conclu envers le maître d'ouvrage.

La responsabilité des constructeurs figurant aux articles 1972 et suivant de code civil est fondée en cours de chantier, et même après la réception des travaux en exigeant trois garanties : la « garantie de parfait achèvement », la « garantie biennale de bon fonctionnement » et la « garantie décennale »[629]. Cependant, l'ouvrage livré par l'entrepreneur doit être dépourvu de tout vice. Le simple dommage ou la non-conformité aux conditions exigées suffisent à engager sa responsabilité. Quant au maître d'œuvre, sa responsabilité est dépendante de la preuve d'une faute, telle que le manque de suivi de la direction de chantier. Nous commençons par décrire en détail, sous la (section 1), la responsabilité, les assurances des constructeurs et les dommages[630]qui peuvent survenir avant et après la réception des travaux. Après cela, nous aborderons à la (section 2), la responsabilité environnementale dans l'approche de la construction durable.

Section 1 : La responsabilité et les assurances des constructeurs

Section 2 : La responsabilité environnementale

[625]« La première avait pour objectif de mettre en cohérence le régime de responsabilité des constructeurs avec le nouveau champ d'application des assurances obligatoires. La seconde réformait le droit de la prescription dont les délais relatifs aux responsabilités des constructeurs ».

[626] « L'obligation pour l'assureur de désigner un expert à la suite d'une déclaration de sinistre dommages-ouvrage, a longtemps été considérée par la jurisprudence comme un principe intangible auquel il ne pouvait être dérogé sous aucun prétexte : il était interdit à l'assureur en cette matière de procéder à des refus à l'ouverture du dossier sans désignation d'expert et ce quelle que puisse être la pertinence du motif de refus de garantie ».*Cf.* Pascal, Dessuet. « Police dommages-ouvrage : l'obligation de désigner un expert » (RDI, 2008), p. 560.

[627] François-Xavier Jaccio, Albert Caston et Rémi Porte, *L'Assurance Construction, guide juridique* 3ème édition (Paris: Édition Le Moniteur, (2019), chapitre 1.(1.2.1).

[628] *Cf.* La fédération française de l'assurance. Disponible sur le site : https://www.ffa-assurance.fr

[629] Code de l'assurance, article L. 241-1.

[630] Paris, 29/4/1999, Juris-Data no.02023, « une pure non-conformité contractuelle n'entre donc pas dans le champ d'application de l'art 1972 ».

Section 1 : La responsabilité et les assurances des constructeurs

279. Cette section étudiera les cas de responsabilité en matière de construction (§ 1) et les assurances applicables dans ce domaine (§ 2).

§ 1. La responsabilité des constructeurs

280. La responsabilité des constructeurs se compose des garanties légales après la réception de l'œuvre. C'est une condition *sine qua non* des garanties légales (A) et de la responsabilité résiduelle de droit commun des constructeurs (B).

A. Les garanties légales après la réception[631]

281. **L'importance et la définition de la réception des travaux.-** Le trajet des garanties légales commence après la réception de l'ouvrage[632]. Notons que la force majeure, le fait du tiers et le risque pris par le maître d'ouvrage peuvent exonérer les constructeurs. L'action de réception est définie dans le code civil français, selon l'article 1792-6, comme suit :

> *C'est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement*[633].

Les garanties s'appliquent par l'acte de réception et l'assurance, qu'elle soit décennale ou dommage-ouvrage, se mobilise.

282. Concernant l'acceptation des travaux « avec réserve », le délai de la garantie est reporté, « jusqu'au jour où le maître de l'ouvrage lève les réserves »[634]. La cour de cassation civile[635] a confirmé par un arrêt rendu en 2017 que les travaux reçus « avec réserve » empêchent le départ de la garantie décennale, ainsi « les garanties souscrites au titre de la responsabilité décennale des constructeurs ne pouvaient être mobilisées ». Cette garantie est « le point de départ du délai [précité] à condition que l'ouvrage soit en l'état d'être reçu même si [de petits] travaux de finition [ne sont pas encore achevés] »[636]. Tous

---

[631] À l'amiable ou judiciaire, avec réserves (responsabilité contractuelle jusqu'à la levée des réserves) ou sans réserve, la réception de l'ouvrage est le point de départ de garantie. L'acceptation tacite ne peut se faire que si 2 conditions cumulatives existent : « La prise de possession de l'ouvrage et le paiement total ou quasi-total » Cass. 3e Civ., 24 /11/2016 no.15-25415, Cass. 3e Civ., 18/5/2017 no.16-11260, Cass. 3e Civ., 19/1/2017 no.15-27205.

[632] Un bâtiment inachevé ne peut pas faire l'objet d'un acte de réception, seul un « degré excessif d'inachèvement empêche la réception », Cass. 3e Civ., 7/7/2015 no.14-17115- Cass.3e Civ., 21/9/2011 no.10.20.638 - Cass. 3e Civ., 18/12/2012, no.11-23590- Cass. 3e Civ., 11/1/2012 no.1026898- Cass. 3e Civ, 5/1/2017 no.16-13539 .

[633] Créé par la loi no.78-12 du 4/1/1978 - article 2 JORF 5/1/1978 en vigueur le 1er janvier 1979. Loi no.78-12 du 4/1/1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

[634] « La réception judiciaire peut être prononcée à la différence de la réception tacite ou expresse par le juge » et pas par le maître d'ouvrage lui-même, et la réception judiciaire peut être prononcée avec réserves ». Cass. 3e Civ., 17/10/2019, no.18-21.996.

[635] Cass. 3e Civ., 16/11/2017, no. 16-24537.

[636] *Cf.* Gatien Casu, « La garantie décennale d'un désordre apparent a la réception : distinguer pour bien juger, » (RDI, 2019), p. 628. « Aucune responsabilité ne peut alors être mise en œuvre car le maître de l'ouvrage est présumé accepter l'ouvrage, donner *quitus* a l'entreprise et faire son affaire des éventuels désordres. « Qui ne dit mot consent ». « La Cour de Cassation depuis le milieu des années 1990, considère qu'un désordre apparent à la réception est susceptible d'engager la responsabilité décennale des constructeurs

les acteurs intervenants à l'acte de construire (1) sont les débiteurs de cette garantie légale de plein droit (2).

1.- Les débiteurs des garanties légales

283. **Les acteurs communs.-** Les intervenants qui participent aux différents travaux de construction sont nombreux et sont tous considérés des acteurs[637] responsables selon leur tâche exécutée. Ces acteurs sont les : constructeurs/architectes[638], entrepreneurs, et techniciens[639].

284. L'article 17921-1 du code civil français dispose :

> [Qu]*'est réputé constructeur de l'ouvrage, tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage, toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire*, [et enfin] *toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage*.

285. Notons que les architectes sont des constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code Civil et directement soumis à la responsabilité de plein droit. Quelle est la responsabilité de chacun des acteurs ?

286. **Le constructeur**.- Étant chargé d'un chantier, le constructeur est considéré responsable de tous les dégâts qui surviennent, tels que les dommages causés pendant les travaux, quelle que soit la cause: l'incendie, le vol du matériel, la dégradation des matériaux etc. Etant donné que la responsabilité du constructeur s'étend dès le début des travaux jusqu'à leur réception et même après leur réception, s'il s'avère qu'il existe de malfaçons commises pouvant affecter la construction réalisée, cette dernière entraîne une responsabilité des acteurs ayant participé à son exécution, que ce soit le constructeur, l'architecte, le maître d'ouvrage, etc.

Les constructeurs seront surtout responsables, et ce conformément à l'article 1792-1 de la loi Spinetta ; seront considérés comme constructeurs : « Les architectes, les entrepreneurs,

---

lorsqu'il ne s'est révèle dans son ampleur et ses conséquences que postérieurement a la réception. Deux arrêts de la cour de cassation en date du 29/9/2019 (Cass. 3e Civ., 19/9/2019, no.18-19-687) et Cour de Cassation (Cass. 3e Civ., 19/9/2019, no.18-15.833) font l'occasion de revenir sur l'application de cette règle jurisprudentielle.
Cette jurisprudence vise toujours à protéger le maître d'ouvrage et éviter que son silence ne l'engage au-delà de ses intentions contrairement à l'adage « qui ne dit mot consent ». La cour de cassation a différencié entre deux situation : premièrement, lorsque le désordre ne se manifeste objectivement dans son ampleur et ses conséquences qu'après réception et c'est le désordre lui-même qui évolue (ici il suffit de démontrer que le désordre a évolué de manière inattendue vers un désordre décennale), et deuxièmement, lorsque le désordre ne se manifeste subjectivement dans son ampleur et ses conséquences qu'après la réception et c'est alors la perception que s'en fait le maître de l'ouvrage qui évolue (ici le maître de l'ouvrage devra prouver le caractère de sa méprise ».

[637] « La loi Spinetta, l'article 1792-1 (insérée par la loi no. 78-12 du 4/1/1978 Journal Officiel du 5/1/1978 mise en vigueur le 1er janvier 1979) dispose : 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.
2. Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire.
3. Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage ».

[638] Les architectes sont des constructeurs au sens de l'application de l'article 1792-1 du Code Civil Français et, par la suite, sont directement soumis à la responsabilité de plein droit.

[639] La présence d'un organisme de contrôle n'est pas une cause exonératoire pour la responsabilité de l'architecte. Cass. 3e Civ., 16/4/1986, no.84-16.731.

les techniciens, et toute autre personne assemblée par un contrat au maître de l'ouvrage ». Est considéré aussi responsable, toute personne ayant un lien direct avec le maître de l'ouvrage[640]. Etant donné que les constructeurs sont responsables « dès le début des travaux jusqu'à leur réception, ils supportent tous les risques affectant leurs travaux conformément à l'article 1788 »[641] du code civil. Leur responsabilité incombe même après la livraison des travaux exécutés et même si la réception n'a pas eu lieu. Quid de la réception tacite ?

287. **La réception tacite.-** La cour de cassation[642] par deux arrêts rendus en 2020 « retient que la réception tacite par l'entrée dans les lieux ou la prise de possession et le paiement du prix des travaux de construction de l'ouvrage, exige la preuve que le maître de l'ouvrage a affirmé sa volonté non équivoque de le recevoir »[643]. Cela veut dire que « le paiement intégral d'un lot et sa prise de possession par le maître d'ouvrage valent présomption de réception tacite. La « volonté non équivoque » du maître d'ouvrage de recevoir les travaux n'a donc plus à être démontrée, sauf à ce que celui qui conteste la réception tacite prouve que cette volonté fait défaut. La charge de la preuve est renversée sur ce point ».[644]

288. **La performance énergétique et la responsabilité décennale**.- « En application de l'article L.113-13 du code de la construction et de l'habitation, la responsabilité des constructeurs d'un ouvrage est engagée de plein droit, en cas de survenance de dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou ceux, qui le rendent impropre à sa destination, la loi ajoute un nouveau article L.111-13-1[645] audit code afin de préciser qu'en matière de performance énergétique, l'impropriété à la destination de l'immeuble, caractéristique topique de mise en œuvre de la responsabilité décennale, peut être retenue en cas de désordre conduisant à la surconsommation énergétique de l'ouvrage ne permettant de l'utiliser (….). cette nouvelle disposition donne un fort signal aux constructeurs en érigeant la performance énergétique comme une caractéristique essentielle de la bonne construction d'un ouvrage »[646].

289. **Rappel.-** « Les constructeurs sont responsables envers le maître de l'ouvrage après la réception des travaux. Il en est de même l'acquéreur de l'ouvrage, en cas de malfaçons, affectant les travaux réalisés. Cependant, après la réception des travaux, les constructeurs sont tenus à trois types d'obligations légales limitées dans le temps »[647]. La responsabilité encourue par les constructeurs ou plutôt par les personnes qui concourent à l'opération de construction, tels que : les entreprises générales, les bureaux d'études, les architectes etc., résulte du contrat conclu. On leur reproche d'avoir mal réalisé ou de n'avoir pas exécuté le contrat ou d'avoir mal conseillé leurs clients. Quelle est donc la responsabilité des architectes?

---

[640] Le vendeur après achèvement de l'ouvrage ou le vendeur d'immeubles à construire, le contrôleur technique.

[641] « Si, dans le cas où l'ouvrier fournit la matière, la chose vient à périr, de quelque manière que ce soit, avant d'être livrée, la perte en est pour l'ouvrier, à moins que le maître ne fût en demeure de recevoir la chose ».

[642] Cass. 3e Civ., 18/4/2019, no. 18-13.734.

[643] Cass. 3e Civ**.,** 30/1/2019, no. 18-10197- 18-10699.

[644] *Cf.* Delphine Pelet, « Le paiement intégral des travaux et la prise de possession valent présomption de réception tacite,» *Dalloz Actualité du droit*, (21/2/2019). Disponible sur le site : https://www.dalloz-actualite.fr/flash/paiement-integral-des-travaux-et-prise-de-possession-valent-presomption-de-reception-tacite#.XtFgxGgzaM8.

[645] Créé par la loi no.2015-992 du 17/8/2015- article 31.

[646] *Cf*. Jérôme Lepee et Gaëlle Ezan, *Les collectivités territoriales et l'amélioration de l'efficacité énergétique* (Paris : Dalloz AJCT, 2016), p. 21.

[647] L'article 1792-6 du Code civil dispose que la garantie de parfait achèvement « 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 ceux révélés postérieurement à la réception ».

290. **L'architecte**. L'architecte est responsable envers « le maître d'ouvrage qu'il soit une personne privée ou une personne publique »[648]. Il est tenu de respecter ses engagements dès le début des travaux jusqu'à leur réception, voire après leur réception.
Quand l'architecte manque à ses obligations, durant et après la réception des travaux (*hors désordre décennal et biennal*), sa responsabilité contractuelle[649] ou délictuelle est directement mise en jeu, surtout s'il cause un dommage au maître d'ouvrage. « L'architecte, en sa qualité de propriétaire d'ouvrage, sa responsabilité est engagée qu'elle soit décennale ou biennale de bon fonctionnement »[650]après la réception des travaux et dans les seules conditions exigées par la loi. Dans certains cas, une responsabilité pénale (blessure ou mort involontaire à l'égard des tiers) et civile (à l'égard de son client ou quasi délictuelle à l'égard des tiers) incombe à l'architecte pour les dommages causés pendant l'exécution des travaux de construction. « Durant l'exécution d'un contrat conclu par une entreprise, la responsabilité contractuelle de droit commun sera engagée en cas où un désordre apparaît et doit être couvert »[651]. La responsabilité de l'architecte est engagée parce qu'il est responsable du défaut de conseil ou de mauvais renseignement, même s'il demande une rémunération réduite[652]. Cependant, la responsabilité contractuelle est mise en jeu pour les préjudices « intervenant avant la réception de l'ouvrage », pendant et après l'exécution des travaux au chantier hors désordre décennal ou biennal. En conséquent, l'architecte est responsable de ses actes et est obligé d'exécuter son contrat avec diligence, même s'il y avait un autre architecte qui travaillait sur le site[653]. Il est à noter que « l'architecte doit d'évidence tenir compte des souhaits de son client »[654], mais il est obligé en même temps de respecter les règles d'urbanisme[655] et juridiques de construction[656] et d'avertir son client des impacts du projet sur l'environnement. Il est responsable[657] de plein droit sauf en cas de force majeure ou de risques acceptés par le maître d'ouvrage.

---

[648] Cass. 3e Civ., 14/2/1990 no.88-18.692, Cass. 3e Civ., 13/3/1991 no.89-14.173, CE, 17/2/1992 no.90630, Cass. 3e Civ., 27/3/1996 no.93-21.572, Cass. 3e Civ., 20/5/2014, no.13-14.803 « la jurisprudence était claire à exclure la responsabilité de l'architecte dans les cas antérieurs et postérieurs à l'exécution de son projet de construction surtout s'il est assisté par un bureau d'étude ou s'il est un architecte d'opération ou ingénieur conseil ».

[649] Sur la base de l'article 1231-1 Code Civil « le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, s'il ne justifie pas que l'exécution a été empêchée par la force majeure ».

[650] Article 1792-1, 2, 3 du Code civil. *Cf.* La fédération française de l'assurance. Disponible sur le site : https://www.ffa-assurance.fr/infos-assures/assurance-construction-les responsabilités-des-constructeurs

[651] *Cf.* L'article 1231-1 du Code Civil pour la responsabilité en droit commun.

[652] Cass. 3e Civ., 18/3/1998, no.96-19.016.

[653] Cass. 3e Civ.3, 21/11/2019, no. 16-23.509 « un architecte qui s'est vu confier l'établissement et le dépôt de la demande de permis de construire engage sa responsabilité décennale, *in solidum* avec le bureau d'étude et le maître d'œuvre, pour des désordres imputables à la mauvaise qualité du remblai préalablement mis en œuvre par le maître d'ouvrage. En tant qu'auteur du projet architectural, il appartient à l'architecte de proposer un projet réalisable, tenant compte des contraintes du sol ».
Cass. 3e Civ., 26/2/1980, JCP, 1980 VI, no.184, RDI 1981.75, Observation P. Malinvaud et B. Boubli « la reproduction des plans par l'architecte l'oblige de respecter les règles techniques de plans de construction », sauf s'il a mis ses réserves sur ces plans », Cass. 3e Civ., 30/9/1998, no.96-221.146.

[654] Cass. 3e Civ., 12/3/1986, JCP, 1986, IV, n.4.

[655] Cass. 3e Civ., 12/5/1993, no.91-21.921, Cass. 3e Civ., 9/12/1992, no 91-10.195, Cass. 3e Civ., 29/1/1992 no.90-17.659, Cass. 3e Civ., 8/4/2009, no.07-20.706.

[656] Cass. 3e Civ., 8/6/1977, Bulletin Civil III, no.281.

[657] Les articles 1792.1 et 1792.4 distinguent constructeurs et fabricants. Les constructeurs sont : « les personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage, les personnes vendent, après achèvement un immeuble qu'elles ont construit ou fait construire et les personnes qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplissant une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage ». Or les fabricants sont « ceux qui ont importé un ouvrage ou une partie d'ouvrage ou un élément d'équipement fabriqué à l'étranger, ceux qui l'ont présenté comme leur ouvre en faisant figurer sur leur nom, sa marque de fabrique ou tout autre signe distinctif». Mais l'article 1792-4 a instauré une responsabilité solidaire du fabricant. Cependant, cette responsabilité n'est qu'une responsabilité accessoire par rapport au constructeur. En fait, le fabricant ne peut être le seul responsable que « lorsque en cas de

291. **Exonération de la responsabilité.-** En fait, les constructeurs/architectes ne peuvent s'exonérer de leur responsabilité par la simple preuve de l'absence d'une faute[658], sauf en cas où ils démontrent que le dommage est le résultat d'une force majeure[659], du fait d'un tiers[660] et du fait du maître de l'ouvrage[661].

292. Après avoir étudié sous (A) les garanties légales après la réception de l'ouvrage qu'en est-il des responsabilités et garanties de plein droit ? nous les étudierons sous (B).

2. Les responsabilités et les garanties de plein droit[662]

293. **Champ d'application.-** Les garanties de plein droit sont seulement pour les dommages postérieurs à la réception de l'ouvrage. « Avant la réception, seules les actions de droit commun sont recevables ». À ce sujet, trois garanties dites d'ordre public ou de plein droit[663] existent, sont postérieures à la réception de l'ouvrage[664]. Le constructeur/architecte est soumis à une responsabilité décennale (a) et biennale (b) au terme de l'article 1792 du CCF, mais n'est pas soumis à la garantie de parfait achèvement restreint seulement à l'entrepreneur[665](c). Nous les étudierons ci-après.

---

condamnation solidaire l'indemnisation est assurée par le constructeur, celui-ci ne pouvant se retourner contre le fabriquant que sur le fondement de la responsabilité du droit commun applicables par leurs rapports ». Cass. 3e Civ., 8/1/2011, no.09-69894.

[658] Cass. 3e Civ., 28/2/1996 no.94-15665 et Cass. 3e Civ., 20/5/1998, Bull. III no.105. p. 70, RDI 1998. 374.

[659] La force majeure suppose la réunion de 3 caractères : irrésistible, imprévisible et extérieur. Cass. 3e Civ.,16/2/2005, RDI, (2005), observation P. Malinvaud.
Le vent n'est pas une force majeure, CA Paris, 12/11/1997 JurisData, no.23383 et CA Toulouse, 14/1/2008, JurisData no.2008-360134.

[660] Le « fait d'un tiers peut être parfois exonératoire, Cass. Civ. 26/3/1996 Bull. III, no.69, p.45, RDI 1997 Cass. 3e Civ., 4/7/2007, no.06-14761.
Le constructeur ne peut pas échapper à sa responsabilité envers le maître d'ouvrage en « invoquant l'absence de mise en œuvre de l'assurance DO, ou la faute commise par l'assureur DO, pour limiter sa garantie ». Cass. 3e Civ., 1/3/2006, Bull. no.49, p.41, construction et urbanisme, 2006, no.83 et 84.

[661] Est retenu responsable si selon la jurisprudence, il constitue une immixtion (Cass. 3e Civ., 16/6/2016, no.14-27222), une prise de risques (Cass. 3e Civ., 21/11/2012, no.11-25200), une mauvaise utilisation de l'ouvrage (CE, 6/3/2002, RDI 2003, 361, observation Moderne) ou une faute (Cass. Civ., 29/2/2012, no.10-28174.)

[662] La « loi Spinetta » dans l'article 1792-5 (loi no.78-12 du 4/1/1978 Journal Officiel du 5/1/1978 en vigueur le 1er janvier 1979), (loi no.90-1129 du 19/12/1990 art. 2 Journal Officiel du 22/12/1990 en vigueur le 1er décembre 1991) dispose que « toute clause d'un contrat qui a pour objet, soit d'exclure ou de limiter la responsabilité prévue aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2, soit d'exclure les garanties prévues aux articles 1792-3 et 1792-6 ou d'en limiter la portée, soit d'écarter ou de limiter la solidarité prévue à l'article 1792-4, est réputée non écrite».

[663] « Ces garanties sont d'ordre public, ainsi qu'il résulte de l'article 1792-5 du Code civil. Dès lors, toute clause d'un contrat qui a pour objet soit d'exclure ou de limiter la responsabilité prévue aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2, soit d'exclure les garanties prévues aux articles 1792-3 et 1792-6 ou d'en limiter la portée, soit d'écarter ou de limiter la solidarité prévue à l'article 1792-4 est réputée non écrite ».

[664] Le législateur français n'a pas donné une définition à l'ouvrage qui peut englober les bâtiments, en absence d'un texte législatif la jurisprudence adopte une application extensive pour déterminer que les travaux exécutés sont des travaux de construction d'un ouvrage convient de déterminer si les travaux réalisés sont assimilables à des travaux de construction d'un ouvrage. « Les tribunaux admettent la qualification d'ouvrage en l'absence de réalisation d'un édifice ou d'un bâtiment, en appliquant le critère de la fixité au sol ou d'autres critères adaptés au cas particulier des travaux sur existants ».(Cass. 3e Civ., 13/12/2011, no.11-10.014 : JurisData no.2011-028425) ;(Cass. Com., 30/1/2019, no.17-27.494 : JurisData no.2019-001190 ; Resp. civ.et assur. 2019, comm. 136); (Cass. 3e Civ., 4/10/2011, no.10-22.991 : JurisData no.2011-021274 ; Constr.-Urb. 2011, comm. 184, note M.-L. Pagès-de Varenne. – Dans le même sens, Cass. 3e Civ., 20/4/2017, no.16-13.259 : JurisData no.2017-008055).

[665] Article 1792-6 CCF.

a.La garantie décennale[666]

294. **Définition.-** Même dix ans après la réception des travaux, le constructeur est responsable envers le maître d'ouvrage des « dommages, y compris ceux provenant premièrement, d'un vice du sol qui compromettent la solidité de l'ouvrage en affectent la solidité d'un de ses éléments indissociables. [Un élément est considéré comme indissociable lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peuvent s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de l'ouvrage]; et deuxièmement, ceux rendant l'ouvrage impropre à sa destination[667] [celui-ci ne pouvant dans ce cas remplir la fonction à laquelle il est destiné] »[668]. « Les éléments d'équipement dissociables de l'ouvrage relèvent de la garantie décennale des constructeurs s'ils le rendent, dans son ensemble, impropre à sa destination. Ce n'est donc pas le dysfonctionnement ou le caractère impropre à la destination des éléments d'équipement pris isolément qui peuvent constituer un dommage de nature décennale, plutôt que biennal, mais bien le fait que les désordres affectant l'élément d'équipement rendent l'ensemble de l'ouvrage impropre à sa destination »[669].

À l'égard de la garantie décennale ou de la garantie de (10) ans des vices cachés, une assurance doit être inscrite avant le début des travaux sur le chantier et avant la fin des travaux. Un chantier achevé ne peut en aucune condition être assuré. Le maître d'ouvrage n'a pas à prouver la présence d'une faute de la part du constructeur. Peu importe la cause du dommage, le plus important c'est qu'il y ait un dommage. La loi française décrit, dans la loi Spinetta, le système de la « double détente » qui exige une double assurance, celle de « dommage-ouvrage » pour le maître d'ouvrage et celle des maîtres d'œuvre[670] dite « assurance de responsabilité civile décennale ». Selon l'article 1792 CCF :

> *Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même ceux résultant d'un vice du sol, qui*

---

[666] Les articles 1792, 1792-2 et 1792-7 du Code civil .

[667] *Ibidem.*

Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR « la pollution peut rendre le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat ».

[668] Article 1792 du Code civil.

[669] Hervé De Gaudemer, « Responsabilité décennale pour des dommages survenus sur des éléments d'équipement dissociables de l'ouvrage le rendant impropre à sa destination, » *RDI* (2019). 107.

« Le Conseil d'État rappelle, après sa formule de principe sur la responsabilité décennale, « que la responsabilité décennale du constructeur peut être recherchée pour des dommages survenus sur des éléments d'équipement dissociables de l'ouvrage s'ils rendent celui-ci impropre à sa destination ». Il précise ensuite que « la circonstance que les désordres affectant un élément d'équipement fassent obstacle au fonctionnement normal de cet élément n'est pas de nature à engager la responsabilité décennale du constructeur si ces désordres ne rendent pas l'ouvrage lui-même impropre à sa destination ». CE, 8 /12/1999, no. 138651, S^{té} Borg Warner, Lebon ; CJEG 2000. 87, concl. C. Bergeal ; Lebon ; RDI 2000. 45, obs. F. Llorens.

CAA Versailles 7/6/2005, no.03VE02415, S^{té} Bérim ; AJDA, 2005. 1859

CAA Nantes, 9/5/2008, no.07NT01200, C^{ne} de Cap Sizdn

CAA Nancy, 16/11/2009, no.07NC00903, SA Beture Cerec

CAA Lyon, 15/11/2012, no.11LY02971, S^{té} Paralu

CAA Bordeaux, 8/2/ 2018, no.15BX01701, SERTAD, Contrats-Marchés publ. 2018. Comm. 86, obs. H. Hoepffner.

CAA Lyon 10 juill. 2018, no.16LY02230, S^{té} Inéo Rhône-Alpes Auvergne ; AJDA 2018. 2324.

Formule remontant à CE, 15/4/2015, no. 376229, C^{ne} de Saint-Michel-sur-Orge, BJCP 2015. 282, concl. B. Dacosta, obs. S. Nicinski ; Contrats-Marchés publ. 2015. Comm. 142, obs. P. Devillers ; JCP Adm. 2015. Actu. 380, E. Langelier ; LPA 10/7/2015. 4, obs. M.-C. Rouault ; Lebon ; AJDA 2015. 780 ; *ibidem.* 1819, note J. Martin ; RDI 2015. 423, obs. H. de Gaudemar ; AJCT 2015. 467, obs. E. Lanzarone.

[670] « Le maître d'ouvrage ne commet pas de faute contractuelle lorsqu'il n'informe pas le maître d'oeuvre de désordres que celui-ci ne pouvait pas ignorer, il faut un minimum de vérifications de la part du maître d'œuvre », *Cf.* Hélène, Hoepffner, « les garanties des constructeurs en droit public. » (LGDJ, 2018).

CE, 27/4/1984 no.35466 et CE, 10/7/2013 no.359100 et CAA Bordeaux, 24/5/2011 no.09BX0035.

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[671].

Le constructeur est exonéré de sa responsabilité s'il prouve que les dommages causés résultent d'une cause étrangère. En fait, « l'assurance de responsabilité civile décennale est ce qu'on appelle communément garantie décennale. Elle garantit la réparation des dommages qui se produisent après la réception des travaux »[672].

Les constructeurs encourent leurs responsabilités issues des garanties légales dix ans après la réception de l'ouvrage. L'architecte ou le constructeur sont tous deux responsables, « même si la cause des dommages était inconnue lors de la réception. Les vices dissimulés à la réception et qui réapparaissent après, présentent le caractère d'un vice caché »[673].

295. **Caractéristiques.-** Par ailleurs, « le vice qui réapparaît doit avoir un caractère grave, doit risquer la solidité de l'ouvrage, ou le rendre impropre à sa destination »[674]. Un arrêt de la Cour de cassation civil du 8 octobre 2013[675] avait reconnu que « les désordres d'isolation thermique peuvent rendre l'ouvrage impropre à sa destination et ainsi donner prise au jeu de la responsabilité décennale ». La Loi LTECV[676] décrite dans les précédents chapitres[677] de cette thèse a encadré cette approche prise par la jurisprudence française pour favoriser la construction et la croissance verte.

296. **Durée de la garantie**.- Cependant, le délai de l'exercice de la responsabilité décennale, après la réception des travaux, est de 10 ans. Il peut être interrompu au cas où un procès est présenté en justice. Des exceptions peuvent être ajoutées, vu les clauses exonératoires de responsabilité. Les conditions pouvant libérer l'architecte sont : la force majeure ou la faute commise par la victime. La demande de l'assureur à l'architecte d'être mis en contact avec un expert, n'est pas considérée par le juge en tant que reconnaissance de responsabilité.

La force majeure est admise quand il existe une preuve d'« [un événement soudain, inévitable, est] extérieur aux parties. Concernant la faute du maître d'ouvrage, l'architecte ne peut être exonéré que si le maître d'ouvrage, [malgré sa compétence, s'est mêlé de façon défectueuse ou a utilisé des matériaux inadaptés. Toutes les protestations, mettant en jeu la responsabilité décennale, sont inadmissibles, à compter 10 ans après la réception] »[678].

---

[671] Cass., 3e Civ., 16/4/ 2013, no. 12-18230.
« Les désordres qui ne compromettent ni la solidité de l'immeuble ni la destination de l'ouvrage, ne sont pas soumis à la garantie décennale ; ils relèvent de la responsabilité contractuelle de droit commun pour faute prouvée ».

[672] Disponible sur le site : https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2034

[673] *Cf.* Les solutions techniques et règlementaires pour les projets de construction. Disponible sur le site :www.eti-construction.fr

[674] 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 ».

[675] *Cf.* Sophie Auzon, « La Cour de cassation élargit la décennale au défaut de performance énergétique, » *Le moniteur*, 13/12/2013. Article disponible sur : https://www.lemoniteur.fr/article/la-cour-de-cassation-elargit-la-decennale-au-defaut-de-performance-energetique.1164109
Cass. 3e Civ., 8/11/2013, no. 12-25370.

[676] Loi no.2015-992 du 17/8/2015.

[677] V.no.219.

[678] L'architecte est considéré irresponsable, dix ans après la réception des travaux excepté en cas de tromperie ou du dol/fraude. Il retient sa responsabilité pour 30 ans dans le cadre de la responsabilité trentenaire. Dans les autres cas (c'est à dire hors la responsabilité contractuelle et la garantie de plein droit - décennale et

b. La garantie biennale[679]

297. **Définition.**- La garantie biennale autrement dit la garantie de bon fonctionnement[680], est relative aux éléments d'équipement dissociable. Sa durée est de 2 ans (ascenseurs, fenêtres, etc.). Une durée plus longue est acceptable si les parties l'acceptent conventionnellement. C'est une garantie résiduelle. « 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 ». La responsabilité biennale[681] « a admis au bénéfice de la décennale, des éléments mêmes dissociables »[682].

c. La garantie de parfait achèvement[683]

298. **Définition.** La garantie de parfait achèvement est d'un an à partir de la réception de l'ouvrage selon le CCH : « c'est lorsque l'immeuble est utilisable conformément à sa destination ». La garantie précitée, « à laquelle l'entrepreneur est tenu est d'un délai d'un an, à compter de la réception, elle 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 la réception, soit par voie de notification écrite pour celles révélées postérieurement à la réception »[684]. En outre, « pour l'exécution des travaux de réparation, des délais sont fixés selon un commun accord entre le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur. En l'absence de l'accord précité ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après une mise en demeure, restés infructueux ou être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant »[685].

299. Au titre de la garantie de parfait achèvement, l'exécution des travaux exigés est constatée d'un commun accord ou, à défaut, judiciairement. « Le dommage ainsi réservé ne relève, sauf exception, que de la garantie de parfait achèvement. Le dommage apparent est donc, dans le système de la loi 1978, soit non réparable car couvert par réception sans réserve, soit justifiable de la seule garantie de parfait achèvement. Dans le cas contraire, il

---

biennale-), la responsabilité relève de la responsabilité délictuelle. Toutefois, ces principes ont toujours connu des tempéraments, car, dès le code civil, le législateur a réglementé la responsabilité des constructeurs afin que ces derniers ne soient pas engagés pendant trente ans des vices de l'immeuble.

[679] Cass. 3e Civ., 21/3/2019, no.17-28.021, Juris-Data no.2019-004176 « l'assureur qui n'a pas respecté l'article R.112-1 du Code des Assurances ne peut opposer la prescription biennale à son assuré, et ne peut pas prétendre à l'application de la prescription de droit commun pour la régularisation du mandat du syndic à agir ».

[680] Code civil, article 1792-3 modifié par l'ordonnance no.2005-658 du 8/6/2005 - article 1 JORF 9/6/2005.

[681] *Cf.* Marie-Laure Pages- De Varenne, commentaires, Revues LexisNexis, construction urbanisme, mai 2019, no.5, p. 36. « la cour de cassation a consacré le caractère d'ordre public du délai de la prescription biennale interdisant ainsi la modification conventionnelle de la prescription des actions dérivants d'un contrat d'assurance, principe renforcé par l'entrée en vigueur avec la loi du 17/6/2008 d'un article L.114- du Code des Assurances ». Cet arrêt a considéré que dès lors que l'assureur n'a pas précisé dans son contrat les causes ordinaires de la prescription, l'assuré est toujours protégé, par le principe pas délai d'action donc pas de prescription.

[682] CAA, Plénière, du 23/5/1992, 90PA00887.

Cf. « La responsabilité de l'architecte », 6/5/2008. Disponible sur le site : http://www.eti-construction.fr/la-responsabilite-de-larchitecte/

[683] Article 1792-6, alinéa 2, du Code civil .

[684] *Ibidem.*

[685] Alinéas 3 et 4 de l'article 1792-6 du Code civil.

en tire toutefois dans le champ d'application de la garantie décennale, lorsque le défaut signalé à la réception ne s'est révélé qu'ensuite dans son ampleur et ses conséquences.»[686].

300. Selon l'article 1978-6 CCF, « *la garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage* ». L'arrêt de la Cour de cassation du 30 juin 2009 statue que : « le maître d'ouvrage peut librement préférer la responsabilité de droit commun à la garantie de parfait achèvement[687] (…) et que le maître de l'ouvrage peut parfaitement fonder son action en réparation sur la responsabilité de droit commun[688], quand bien même le dommage serait-il intervenu pendant la période de parfait achèvement »[689].

301. Nous étudierons ci-après les dommages pouvant avoir lieu avant et après la réception de l'ouvrage et qui sont réglés selon les responsabilités du droit commun.

B. Les responsabilités de droit commun des constructeurs

302. **La subsidiarité du droit commun**.- Les acteurs des dommages couverts par les responsabilités du droit commun sont les mêmes que ceux des responsabilités de plein droit. Avant la réception des travaux, les règles de droit commun régissent les désordres de la construction**.** En revanche, après l'acte de réception, la responsabilité de droit commun n'intervient que de façon subsidiaire, applicable seulement dans les hypothèses des dommages qui ne relèvent pas des conditions des garanties décennales et biennales. Seule la garantie de parfait achèvement peut coexister avec les dispositions des responsabilités de droit commun. En cas d'absence d'un contrat de louage[690], les dommages sont réglés en application des deux responsabilités : contractuelle (1) et délictuelle (2).

1.- La responsabilité contractuelle des constructeurs

303. **Champ d'application.-** L'architecte encourt une « responsabilité contractuelle de droit commun constitutive d'un désordre de construction »[691] antérieur et même postérieur à la réception[692]. La responsabilité du constructeur a toujours été soumise à un régime spécifique. De tout temps, « l'homme a été responsable de ses actes », donc susceptible

---

[686] *Cf.* Hugues Perinet-Marquet, Jean-Bernard Auby et Rozen Noguellou, *Droit de l'urbanisme et de la construction*. *op.cit,*, p. 756.

[687] « La Cour de cassation a admis que la responsabilité de droit commun de l'entrepreneur et de l'architecte subsiste concurremment avec la garantie de parfait achèvement avant la levée des réserves » (Cass. 3e Civ., 13/12/1995, no. 92-11.637 : JurisData no.1995-003751 ; Bull. civ.III, no.255 ; RD imm. 1996, p. 223, note Ph. Malinvaud. – Cass. 3e civ., 28/1/1998, no.96-13.460 : JurisData no.1998-000233 ; Bull. civ.III, no.19 ; JCP G 1998, I, 187, no.30, note G. Viney ; RD imm. 1998, p. 257, note Ph. Malinvaud), Jurisclasseur Construction - Urbanisme, Fasc. 201-41 : Construction. – Objet des garanties légales des constructeurs, Date du fascicule : 27/12/ 2018, Date de la dernière mise à jour : 25/11/2019, Sabine Bertolaso.

[688] *Cf.* Hugues Perinet-Marquet, Jean-Bernard Auby et Rozen Noguellou, *Droit de l'urbanisme et de la construction, op.cit.,* p. 867.

[689] Cass. Civ., 30/6/2009-no.08-18.410.

[690] La présence d'un « contrat de louage d'ouvrage » est la condition primordiale pour l'application de la garantie décennale en droit français

[691] La responsabilité contractuelle qui ne constitue pas un désordre de la construction et qui donne lieu à des dommages-intérêts en application des articles 1217 et suivants du code civil ne sera pas traité dans ce sujet de thèse, comme par exemple le retard dans la livraison, « les dommages aux biens du maître de l'ouvrage autres que l'ouvrage ».

[692] Cass. 3e Civ., 13/12/1995, no.92-11.637, Cass. 3e Civ., 8/3/1995, no.93-11.267.

d'engager sa responsabilité. Le régime de droit commun de la responsabilité est applicable avant et après la réception de l'ouvrage. La responsabilité contractuelle de droit commun est donc applicable quand un dommage apparaît avant la réception des travaux ou dans le délai de la responsabilité biennale ou décennale, mais qu'il ne porte atteinte ni à la solidité, ni à la destination de l'ouvrage.

304. **Avant la réception des travaux.-** Avant l'acte de réception des travaux, les règles de droit commun sont les seules acceptables dans les cas des désordres de la construction et « la responsabilité résultant d'inexécution, de non-façons ou de malfaçons, n'est pas assurée»[693] [694].

Si les travaux n'ont pas été reçus pour n'importe quelle raison, le maître d'ouvrage dispose alors des actions reconnues par le droit commun pour non-exécution du « contrat de louage d'ouvrage »[695]. Une non-exécution du contrat ou une mauvaise exécution des obligations contractuelles par l'une des parties engendre un dommage[696].

305. **Après la réception des travaux.-** Après l'acte de réception, les constructeurs sont soumis à cette responsabilité de droit commun à titre subsidiaire, et ce pour les désordres qui n'entrent pas dans les champs d'application des garanties décennales et biennales. La jurisprudence est constante[697] quant aux désordres qui relèvent des garanties légales (biennales ou décennales) et qui ne donnent pas « réparation sur la base de la responsabilité contractuelle du droit commun ». En fait, « le principe en vertu duquel la réunion des conditions de la garantie décennale ou de la garantie de bon fonctionnement fait obstacle à toute action exercée sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun, limite la faculté offerte au propriétaire d'un ouvrage de demander réparation sur le fondement des articles 1143 ou 1147 du code civil, lorsque les défauts de conformité ou les désordres de construction apparaissent postérieurement à la réception des travaux » [698]. Par conséquent, une création jurisprudentielle pour « l'application de la responsabilité contractuelle de droit commun pour une faute prouvée »[699] doit être décidée dans les cas

---

[693] Cass.3e Civ, 14/5/2013, no.12-12064 12-18451 «la police de responsabilité civile professionnelle ne pouvait pas avoir pour objet de couvrir la responsabilité résultant d'inexécutions, de non-façons ou de malfaçons, la Cour d'Appel en a déduit à bon droit, sans dénaturation des conditions générales du contrat d'assurance, que la responsabilité contractuelle de l'entreprise vis-à-vis du maître de l'ouvrage n'était pas garantie ».

[694] En plus, les assurances ne sont pas obligatoires et les défauts de construction ou les désordres peuvent être signalés au constructeur qui sera obligé de les corriger dans le cadre de la bonne exécution de son contrat.

[695] Article 1217 du Code Civil Français **;** article 1217 modifié par la loi no.2018-287 du 20/4/2018 - article 10 dispose que **«** la partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté, ou l'a été imparfaitement, peut :
- refuser d'exécuter ou suspendre l'exécution de sa propre obligation ;
- poursuivre l'exécution forcée en nature de l'obligation ;
- obtenir une réduction du prix ;
- provoquer la résolution du contrat ;
- demander réparation des conséquences de l'inexécution.

Les sanctions qui ne sont pas incompatibles peuvent être cumulées; des dommages et intérêts peuvent toujours s'y ajouter. »

[696] Les articles 1134 à 1155 du Code Civil définissent la responsabilité civile contractuelle.

[697]CE, 29/1/1993, no.122491- CE, 24/11/2008, no.291539- Cass. 3e Civ., 11/3/1992, no. 90-15.633-Cass. 3e Civ., 12/10/1994, no.92-17.428- Cass. 3e Civ., 9/11/1994, no.90-21.516 - Cass. 3e Civ., 6/10/1998, no.96-20.296-Cass. 3e Civ., 1/3/2011, no. 10-15.208 -Cass. 3e Civ., 25/1/1989, no. 86-11.806 - Cass. 3e Civ., 2/3/2005, no.03-16.561- Cass. 3e Civ., 13/4/1988, no.86-17.824 – Cass. 3e Civ., 25/1/1989, no.86-11.806-Cass. 3e civ., 4/10/1989, no.88-10.362 no.1989-703039 ; Cass. 3e civ., 22/11/2006, no.05-18.672).

[698] Cass.3e Civ., 10/4/1997, no. 94-13157, *Cf.* Juris classeur. Responsabilité civile et Assurances, Fasc. 353-11 ou Civil Code, Art. 1788 à 1794, fasc. 22 ou Construction-Urbanisme, Fasc. 201-41.

[699] La preuve de la faute dans ce cas est indispensable, ce qui n'est pas le cas dans la responsabilité objective des garanties légales.

des dommages intermédiaires[700]. Il s'agit d' « une responsabilité contractuelle qui règle le « contrat de louage de l'ouvrage ». Elle est soumise à trois conditions : la faute, le préjudice et le lien de causalité »[701].

306. **Rappel.-** Contrairement à la responsabilité décennale, « la responsabilité contractuelle couvre tous les dommages découlant des activités de contrôle et de surveillance. L'architecte est responsable de la faute résultant de son travail ou de son employé, le délai de prescription de la responsabilité est de 10 ans à compter de la réception avec ou sans réserve des travaux de construction »[702].

307. Il est à noter que l'architecte peut être dispensé s'il prouve « la présence d'un cas de force majeure ou d'une faute émanant de la victime. Contrairement à l'entrepreneur, l'architecte ne peut être condamné qu'à une réparation en argent et non à une obligation de faire »[703].

308. La responsabilité contractuelle des constructeurs peut être prononcée « dans le cas d'une faute dolosive »[704] de la part de ce dernier. « La Cour de Cassation pose une autre exception au principe de l'application exclusive des garanties légales en affirmant que le constructeur est « nonobstant la forclusion décennale, contractuellement tenu à l'égard du maître d'ouvrage de sa faute dolosive lorsque, de propos délibéré, même sans intention de nuire, il viole, par dissimulation ou par fraude, ses obligations contractuelles »[705]. Concernant le délai de prescription, « les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer »[706].
En fait, la Cour de Cassation a décidé « qu'un constructeur est contractuellement tenu de sa faute dolosive envers le maître d'ouvrage, nonobstant la forclusion décennale »[707].

309. Au cas où les clauses particulières s'avèrent absentes ou n'existent même pas, « la responsabilité de l'architecte sera soit *«in solidum»* et ceci quand la faute commune provient de l'ensemble des constructeurs, soit individuelle, quand les «fautes sont séparées dans laquelle chacun supporte sa part de responsabilité dans la réalisation des erreurs»[708]. Au cas où l'architecte est forcé de payer la totalité des dégâts, il peut dans ce cas faire un appel contre les autres entrepreneurs/constructeurs.

---

[700] Les dommages intermédiaires sont les dommages qui n'entrent pas dans le champ d'application des garanties des dommages décennaux et biennaux, comme par exemple : la menuiserie, les fissures inesthétiques, des peintures, Cass. 3e Civ., 22/3/1995, no. 93-15.233.
Dans le même sens, *Cf.* Cass. 3e Civ., 4/6/2009, no. 08-13.239 - Cass. 3e Civ., 11/5/2004, no. 02-16.569 - Cass. 3e Civ., 16/4/2013, no. 12-18.230 - Cass. 3e Civ., 9/12/1998, no. 97-13.416 -Cass. 3e Civ., 20/1/1999, no. 97-15.104 -Cass. 3e Civ., 9/2/2000, no. 98-13.93 - Cass. 3e Civ., 4/6/2009, no. 08-13.239 -CA Paris, 2/3/2011, no. 07/06132 -Cass. 3e Civ., 13/2/2013, no. 11-28.376.

[701] Code Civil les articles sur la responsabilité 1792 et suivants.

[702] Article 1792-4-3 Code Civil, Créé par la loi no.2008-561 du 17/6/2008 - article 1 « en dehors des actions régies par les articles 1792-3, 1792-4-1 et 1792-4-2, les actions en responsabilité dirigées contre les constructeurs désignés aux articles 1792 et 1792-1 et leurs sous-traitants se prescrivent par dix ans à compter de la réception des travaux ».

[703] « La responsabilité de l'architecte » (18/01/11). Disponible sur le site: https://www.batiweb.com/actualites/architecture/la-responsabilite-de-l-architecte-2011-01-18-17392

[704] Cass. 3e civ., 27/6/2001, no. 99-21.017- Cass. 3e Civ., 8/9/2009, no. 08-17.336, Cass. 3e Civ., 27/3/2013, no. 12-13.840 , Cass. 3e Civ., 12/7/2018, no. 17-20.627. Cass. 3e Civ., 12/7/2018, no. 17-19.701)

[705] Sabine Bertolaso, « Construction - Objet des garanties légales des constructeurs » Jurisclasseur Construction - Urbanisme, Fasc. 201-41 (25 Novembre 2019), p. 3.

[706] Article 2224 code civil.

[707] Cass. 3e Civ., 25/3/2014, no. 13-11.184 Juris Data no. 2014-006081 ; Responsabilité civile et assurance 2014, com. 201, H. Groutel.

[708] Les solutions techniques et règlementaires pour les projets de construction.*op.cit.*

310. Par conséquent, « la réception met fin à la responsabilité contractuelle du constructeur [concernant la réalisation de l'ouvrage]. Si les dommages surviennent après la réception des travaux, une responsabilité décennale incombe à l'architecte vis-à-vis du maître d'ouvrage. [Nous rappelons que] « les architectes sont tenus responsables des dommages risquant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination pour une durée de dix ans après la réception des travaux »[709]. Enfin, « si le dommage apparaît durant le délai de garantie de parfait achèvement, c'est-à-dire six mois ou un an, et s'il présente les marques requises au titre de la décennale, les deux garanties coexistent et le maître d'ouvrage peut choisir de faire appliquer l'une ou l'autre des garanties »[710].

2. La responsabilité délictuelle des constructeurs [711]

311. **Champ d'application**.- La jurisprudence est constante sur le principe de « non-concours des responsabilités contractuelles et délictuelles ». En fait « le créancier d'une obligation contractuelle ne peut se prévaloir contre le débiteur de cette obligation, quand bien même il y aurait intérêt, des règles de la responsabilité délictuelle »[712]. Cette responsabilité précitée suppose que « la personne lésée doit donner la preuve de la faute, du dégât et du lien de causalité. Le délai de la preuve de la faute est de dix ans à compter de la réception des travaux »[713]. Elle peut être invoquée par les tiers et par leurs cocontractants. L'action délictuelle entre les constructeurs est une action récursoire. Les constructeurs sont liés au maître de l'ouvrage selon des « engagements distincts »[714] , et sont considérés en tant que tiers. Ils peuvent engager une action de « responsabilité quasi délictuelle » les uns à l'égard des autres. L'exercice de ce travail peut être effectué pour une période de dix ans à compter de la survenue du dégât ou de la réception des travaux. Si les fautes commises par les constructeurs et le maître d'ouvrage sont inséparables du dommage, les constructeurs seront condamnés *«in solidum »*[715] face au maître d'ouvrage. Les actions délictuelles entre les cocontractants sont rarement identifiées.

312. Les tiers peuvent, en cas de dommage subi lors d'un projet de construction, exercer les actions du code civil Français. Cela signifie, l'action la plus traditionnelle des articles 1240 et 1241 en prouvant soit la « faute, le préjudice et le lien de causalité »[716], ou une action fondée sur la garde de l'immeuble et du chantier sur titre de l'article 1241[717]et 1242 « *penitus extranei »*, soit une action fondée sur l'article 1244 qui dispose qu'*« une fois la réception prononcée, le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé, s'il est arrivé suite à un défaut d'entretien ou par vice de sa construction»*[718]. Le constructeur, en sa qualité de gardien du chantier, est tenu de réparer les dommages subis par les tiers. La nature de la responsabilité du sous-traitant face au maître de l'ouvrage est

[709] Article 2270 du Code civil.
[710] CE, 9/6/1989, no. 73946**,** Publié au recueil Lebon
[711] Les articles 1382 à 1386 du Code Civil.
[712] Cass. 1ère Civ., 4/11/1992, Bull. Civ.I, no.276.
[713] Code Civil, article 1792-4-3, 1240 et 1241.
[714]Code de l'Assurance, l'article L.242-1, Cass.3e Civ., 11/1/1995, no.93-11939.
[715] Cass. 2e Civ., 5/7/2001, Bull. II, no.135, p.91, CE, 21/6/1991, RDI, 1991, 576, observation Lorens et Terneyre.
[716] Le législateur ici repose une responsabilité de plein droit. Cass. 2e Civ.,16/10/2008, no.07-16967.
Les assurances facultatives sont Cass. 2e Civ., 5/7/2001, Bull. II, no.135, p. 91., CE, 21/6/1991, RDI, 1991, 576, observation Lorens et Terneyre.
[717] Cass. 3e Civ., 16/10/2008, no.07-16967.
[718] Le législateur ici repose une responsabilité de plein droit. Cass., Civ, 2e,16/10/2008, no.07-16967

quasi-délictuelle. L'action délictuelle du maître d'ouvrage peut être fondée sur la faute personnelle du constructeur, être même dirigée contre l'entrepreneur principal à cause des dommages causés par son sous-traitant.

313. Cependant, les actions fondées sur le trouble de voisinage indépendamment de toute faute du constructeur, repose ainsi sur le principe « *nul ne doit causer à autrui de trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage* »[719] que nous avons expliqué au chapitre précédent[720]. Dans le cas d'un dommage de voisinage, on rappelle que la victime peut demander selon les articles 1240 et suivants du code civil, la réparation en se basant sur la responsabilité extracontractuelle, mais lorsque le dommage dépasse la limite normale des inconvénients, il se traduit à un « trouble anormal de voisinage de création prétorienne ».

§2. L'assurance des risques de la construction

314. **Historique.-** Depuis la loi de 1978 et l'ordonnance no. 2005-658, l'assurance construction obligatoire est applicable à tous les projets de construction. Elle est une branche du code de l'assurance couvrant les dommages résultant lors d'exécution d'un projet de construction. En fait, la nécessité de sécurité des actes de construction et la responsabilité de réparation rapide des dommages ont encouragé et incité le législateur à exiger des obligations d'assurance que nous étudierons ci-après (A). Elles complètent le système de la responsabilité des constructeurs et les assurances facultatives (B)[721].

A. Les assurances obligatoires de responsabilité

315. Les dispositions communes (1) des assurances obligatoires de responsabilité en matière de construction se traduisent par l'assurance Dommage-Ouvrage (2) et par l'assurance de responsabilité civile décennale (3).

1.- Les dispositions communes

316. **Rappel.-** Les dispositions des assurances obligatoires de construction sont fixées et prévues par la loi. Elles comportent l'« assurance Dommage-Ouvrage (DO) » et l' « Assurance de Responsabilité Civile Décennale ». Le code d'assurance dans son article L.242-1[722] dispose que:

> *Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs,* à *une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux*

[719] Dans ce travail de thèse nous nous intéressons à:

1. « La réparation des nuisances dues au chantier » ; CA Paris, 12/1/1999-9/5/1999 AJDI 2000, CA Toulouse 6/2/2003.
2. « Les dommages que subit un immeuble voisin dans sa structure » ; Cass. 3e Civ., 4/2/1971: Bull. civ. III, n° 80.
3. Les dommages subis par les troubles subis par l'immeuble voisin dans son agrément, par exemple la diminution de la vue, de la lumière et de l'ensoleillement et cela même si les règles légales ont été respectées ; Cass. 3e Civ., 12/10/2005-CA Caen, 17/3/2009).

[720] V.no.203.

[721] Les assurances facultatives sont tous les assurances qui ne sont pas couvert par les assurances de plein droit.

[722] Modifié par la loi no.2008-735 du 28/7/2008 - article 45.

de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1[723]*, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du code civil*.

Tous les travaux de construction sont couverts par ces assurances à l'exception des travaux mentionnés dans l'article 241-1-1 du code d'assurance[724]. Toute personne voulant s'assurer est obligée de trouver un assureur[725] et « il incombe à la quasi-totalité des assujettis à l'obligation d'assurance (maître d'ouvrage ou constructeurs) de justifier la souscription des polices à une date précise, sous peine de sanction pénale[726] et civile[727]. Ces mêmes assujettis doivent, en cas de refus de délivrance de police par l'assureur, pouvoir s'assurer

---

[723] «Ceux 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 ».

[724] « 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 stockage et de traitement de solides en vrac, de fluides et de liquides, 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. »

[725] « Suivant les contrats d'assurances et sous réserve de la mise en œuvre des actions de prévention et/ou de réparation, ces frais peuvent couvrir :

- le coût de l'évaluation des dommages
- les mesures de prévention et de réparation
- les frais d'étude pour déterminer les actions de réparation
- les frais administratifs, judiciaires et les frais d'exécution
- les coûts de collecte des données
- les frais généraux et les coûts de surveillance et de suivi
- les frais d'urgence que vous pourriez engager pour neutraliser les dégâts
- les pertes financières résultant de l'arrêt des activités d'une entreprise (la marge brute annuelle et les frais supplémentaires d'exploitation)
- l'atteinte à la réputation
- la pollution graduelle
- les dégâts causés à la biodiversité, en ce y compris la couverture des ressources naturelles alternatives.

Enfin, les sociétés peuvent bénéficier d'un soutien lors de l'analyse des risques environnementaux. Il existe donc toute une série de garanties très étendues assorties de primes très avantageuses ».*Cf.* Le portail sur l'assurance professionnelle. « Comment assurer votre responsabilité environnementale ». Disponible sur le site: https://www.assurancedesmetiers.com/assurance-responsabilite-environnementale.php.

[726]Un emprisonnement de 6 mois et versement d'une amende de 75.000 euros ou de l'une de ces deux peines (Code de l'assurance article L. 243-3).*Cf.* Cass. Crim., 9/12/1992, no. 92-80.540 et Vivien, Zalewski-Sicard. « La responsabilité pénale et le défaut de souscription des assurances-construction .» Gazette du Palais (10/5/2016) , p. 58.

[727] La responsabilité civile peut être engager en matière de défaut de conclusion du contrat d'assurance obligatoire, on note la responsabilité des Notaires (Cass. 1ère Civ., 8/7/1994 : Bull. Civ. I, no. 237 ; Cass. 1ère Civ., 12/10/2004 : RDI. 2004, p. 519; Cass. 1re civ., 9/4/2014, no. 13-13.772 ; Cass. 1re civ., 12/6/2012, no. 11-18.277; Cass. 1re civ., 13/3/2001 : Bull. civ. I, no. 67), le vendeur (Cass. 3e Civ., 2/3/2011, no. 09-72.576 : JurisData no. 2011-002602 ; Bull. civ. III, no. 30 ; Cass. 3e Civ., 13/11/2003, no. 02-13.974 : JurisData no. 2003-020914 ; Bull. civ.III, no. 201), Le Constructeur (Cass. 3e Civ., 23/11/2005 : RDI. 2006, p. 33, observation Dessuet). (Cass. 3e Civ., 27/1/2010, no. 09-10.484. – Cass. 3e Civ., 19/12/2006, no. 05-18.447), le maître de l'ouvrage, le gérant de la société de construction (Cass. 3e Civ., 19 /1/ 2017, no. 15-26.770).

Le Syndic de copropriété (Cass. 3e Civ., 25/1/1994, no. 92-16.203 : D. 1994, p. 207, observation P. Capoulade ; RDI 1994, p. 299, observation P. Capoulade et C. Giverdon).

Cf. Vivien Zalewski-Sicard, « La responsabilité civile et le défaut de souscription des assurances-construction» Gazette du Palais, no.8 (23/2/2016), p. 66).

en recourant à une instance régulatrice. Le bureau central de tarification[728] peut obliger les assureurs à assurer, pour un montant de prime qu'il détermine. Enfin, le recours à des conditions de garanties obligatoires offre, tant au maître d'ouvrage qu'aux constructeurs, la certitude que les garanties délivrées au titre de l'obligation d'assurance de dommages et/ou de responsabilité seront équivalentes à celles prévues par le législateur et par le pouvoir règlementaire »[729].

317. Tout acte prévoyant un transfert de propriété ou un droit de jouissance avant l'expiration des 10 ans de la garantie décennale doit être annexé au modèle d'attestation prévu dans le code d'assurance [730](articles A. 243-3 et suivants). Le principe de la liberté contractuelle règne pour tous les contrats d'assurance, selon l'article 1102 du Code civil[731]. Mais l'exigence d'écrit prévue par l'article L.112-3 du code des assurances[732] et les modèles obligatoires d'attestations annexées suivant les dispositions des articles A. 243-3 et suivants dudit code[733] à tout acte prévoyant un transfert de propriété ou un droit de jouissance, introduisent en fait, des exceptions aux principes précités.

318. Les assurances constructions obligatoires sont limitées à la réparation intégrale des seuls dommages de nature décennale[734] subis par l'ouvrage assuré et portant atteinte à « la solidité et à la destination de l'ouvrage »[735]. Ainsi, les assurances obligatoires donnent réparation seulement aux dommages matériels[736]. Les exceptions à ce principe sont désormais mentionnées à l'article L. 243-9[737] du code des assurances, et l'article L. 243-1-1 (II) dudit Code, précisent que *« les 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 ».* Il est à noter

---

[728] L'article L. 243-4 du Code des assurances.

[729] *Cf.* François-Xavier Jaccio, Albert Caston et Rémi Porte, *L'Assurance Construction, Guide juridique*, *op.cit.,* chapitre 1 (1.2.2).

[730] L'arrêté du 5/1/2016 a fixé dans ces articles A. 243-3 et suivants le « modèle d'attestation d'assurance comprenant des mentions minimales prévues par l'article L. 243-2 du code des assurances. Ces dispositions s'appliquent aux attestations émises après le 1/7/2016 et visant des opérations de construction dont la date d'ouverture de chantier est postérieure au 1er juillet 2016 ».

[731] « Chacun est libre de contracter ou de ne pas contracter, de choisir son cocontractant et de déterminer le contenu et la forme du contrat dans les limites fixées par la loi ».

[732] « Le contrat d'assurance et les informations transmises par l'assureur au souscripteur mentionnées dans le présent code sont rédigés par écrit, en français, en caractère apparents ». Entrée en vigueur le 20/12/2005.

[733] L'arrêté du 5/1/2016 a fixé dans ces articles A. 243-3 et suivants le « modèle d'attestation d'assurance comprenant des mentions minimales prévues par l'article L. 243-2 du code des assurances. Ses dispositions s'appliquent aux attestations émises après le 1/6/2016 et visant des opérations de construction dont la date d'ouverture de chantier est postérieure au 1er juillet 2016 ».

[734] Cass. 1ère Civ., 2/2/1994, no. 91-21.370, Cass. 1ère Civ., 22/11/1989, no. 87-17.203 , Cass. 1ère Civ., 3/3/1993, no. 90-13.263.

[735] Cass. 3e Civ., 14/3/2001, no. 99-18.348 : JurisData no. 2001-008637 ; Moniteur des travaux publics et du bâtiment., 27/4/2001, p. 83), Cass. 3e Civ., 12/3/1997 : RGDA 1997, 609, note d'Hauteville (Cass. 1ère Civ., 3/3/1993, no. 90-13.263 : JurisData no. 1993-000171 ; Bull. Civ., 1993, I, no. 50. - Cass. 3e Civ., 3/11/1993, no. 92-10.322 : JurisData no. 1993-003039 ; RD imm. 1994, 271, observation Leguay. - Cass. 3e Civ., 18/1/2000, no. 97-18.145 : Constr. Urb. 2000, comm. 124), apparents (Cass. 3e Civ., 4/11/2008, no. 07-18.021 : JurisData no. 2008-045730 ; RD imm. 2009, p. 190 observation Dessuet. - Cass. 3e Civ., 27/1/2010, no. 08-20.938 : JurisData no. 2010-051311 ; Bull. Civ.,.2010, III, no. 21), (CA Toulouse, 15/3/2004, no. 03/03028 : JurisData no. 2004-237560) (Cass. 3e Civ., 26/3/1997, no. 94-21.808 : Cass. 3e Civ., 6 /7/2011, no. 10-17.965.

[736] (Cass. 3e Civ., 20/10/2010, no. 09-15.093 (Cass. 3e Civ., 14/3/2000, no. 97-18.854, Cass. 3e Civ., 18/2/2003, no. 99-12.203 : JurisData no. 2003-017953.: Cass. 1ère Civ., 13 /3/ 1996 : JurisData no. 1996-000837 ; Bull. Civ.,1996, I, no. 130 ; RD imm. 1996, 241, observation Leguay ; Resp. Civ., et ass. 1996, 195). (Cass. 3e Civ., 13/1/2010, no. 08-13.582 : Cass. 3e Civ., 14/4/2010, no. 09-10.515 Cass. 3e Civ., 15/1/2014, no. 11-28.781 articles 1792 et 1792-2 du Code civil).

[737] Modifié par la loi no. 2008-735 du 28/7/2008 (L. no. 2008-735, art. 50).

que les plafonds de garantie dans les assurances de constructions obligatoires à usage d'habitation sont interdits[738].

2.- L'assurance Dommage-Ouvrage

319. **Rappel.-** L'assurance Dommage-Ouvrage, comme nous l'avons ci-haut signalé, est définie par l'article L. 242-1 du code des assurances, ayant pour objet de garantir *« en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages».* Selon le texte précité, « toute personne qu'elle soit physique ou morale, en sa qualité de propriétaire de l'ouvrage, vendeur ou mandataire du propriétaire de l'ouvrage, réalisant des travaux de construction, a l'obligation de souscrire à une assurance Dommage-Ouvrage »[739]. « Cette obligation d'assurance ne s'applique cependant pas à l'État lorsqu'il construit pour son propre compte »[740].

320. Selon le principe de l'assurance Dommage-Ouvrage, la réparation du dommage par l'assureur doit être intégrale[741], par conséquent, ne peut inclure une franchise[742]. La mise en œuvre de cette assurance débute désormais par la déclaration obligatoire[743] du sinistre. En

---

[738] L'article L. 243-9 tel que modifié par la loi no. 2008-735 du 28 juillet 2008 (art. 50) précise que « Les contrats d'assurance souscrits par les personnes assujetties à l'obligation d'assurance de responsabilité ou de dommages en vertu du présent titre peuvent, pour des travaux de construction destinés à un usage autre que l'habitation, comporter des plafonds de garantie ». L'article R. 243-3 issu du décret no. 2008-1466 du 22 décembre 2008 ajoute que « I. - Le montant de garantie du ou des contrats d'assurance mentionnés à l'article L. 243-9 doit couvrir les personnes mentionnées aux articles L. 241-1, L. 241-2, L. 242-1 et L. 242-2 à hauteur d'un montant minimum par ouvrage. Ce montant ne peut être inférieur, pour cet ouvrage, au coût total de construction déclaré par le maître de l'ouvrage, ou à 150 millions d'euros si ce coût est supérieur à 150 millions d'euros.
Lorsqu'il est recouru à un contrat d'assurance collectif mentionné à l'article R. 243-1, le total des garanties, tel qu'il résulte de ce contrat collectif et des contrats garantissant chacune des personnes assurées par le contrat collectif, doit couvrir le paiement des travaux de réparation des dommages engageant la responsabilité décennale d'une ou de plusieurs de ces personnes, à hauteur du coût total de construction déclaré par le maître de l'ouvrage, ou à 150 millions d'euros si ce coût est supérieur à 150 millions d'euros.
II. - Le montant du plafond de garantie mentionné au I peut être modifié par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et du ministre chargé de la construction, en tenant compte de l'évolution du coût de la construction et des capacités économiques des marchés de l'assurance et de la réassurance. »

[739] Cass. 1ère Civ., 23/6/1992, no. 90-19.913. - Cass. 1ère Civ., 10/6/1997, no. 95-15. 523 :. - Cass. 3e Civ., 20/10/2004, no. 03-13.599 - : Cass. 1ère Civ., 10/6/1997, no. 95-15. 523 : Cass. 3e Civ., 16/12/2009, no. 09-65.697 (Cass. 3e Civ., 15/9/2016, no. 15-21.630).

[740] Article L.243-1 du Code des assurances dispose que « l'État n'est pas soumis à l'assurance obligatoire lorsqu'il construit pour son propre compte. En vertu de l'article L. 242-2, alinéa 2 l'obligation d'assurance ne s'applique pas, si les travaux réalisés sont à un usage autre que l'habitation » par exemple « les ouvrages maritimes ou les ouvrages d'infrastructure aéroportuaires, ne sont pas soumis à cette obligation d'assurance ».

[741] Cass. 3e Civ., 10/5/1989, no. 87-20.286 - Cass. 1ère Civ., 14 févr. 1989, no. 87-16.402 , Cass. 1 ère Civ., 10/7/1995 : Bull. Civ.1995, I, no. 315. - Cass. 1 ère Civ., 3/3/1998, no. 95-10.293 , Cass. 1ère Civ., 18 déc. 2002, no. 99-16, Cass. 1 ère Civ., 4 juin 1991, no. 89-16.060).

[742] Cass. 3e Civ., 17/10/2019, no. 18-11.103, F-D : JurisData no. 2019-018131 a considéré que le non-respect d'un délai de 60 jours pour l'assurance dommage ouvrage « ne doit pas être assimilé à une faute, au sens de celle retenue par la jurisprudence, mais à un manquement de l'assureur à ses obligations légales sanctionné en application de l'article L. 242-1 du code des assurances par l'obligation de supporter le coût des dépenses nécessaires à la réparation des dommages majoré de plein droit d'un intérêt au double du taux de l'intérêt légal ».

[743] Aux termes de l'annexe II de l'article A. 243-1 du Code des assurances, « La déclaration de sinistre est réputée constituée dès qu'elle comporte au moins les renseignements suivants :-le numéro du contrat d'assurance et, le cas échéant, celui de l'avenant ;-le nom du propriétaire de la construction endommagée ;-l'adresse de la construction endommagée ;-la date de réception ou, à défaut, la date de la première occupation des locaux ;-la date d'apparition des dommages ainsi que leur description et localisation ;-si la déclaration survient pendant la période de parfait achèvement au sens de l'article 1792-6 du code civil, la copie de la mise en demeure effectuée au titre de la garantie de parfait achèvement. A compter de la réception de la déclaration de sinistre, l'assureur dispose d'un délai de dix jours pour signifier à l'assuré que la déclaration n'est pas

fait les obligations respectives de l'assuré et de l'assureur, sont précisées par l'assurance Dommage-Ouvrage. Ces dispositions s'ajoutent à celles incluses dans l'article L.242-1 du code des assurances qui « imposent des délais pour prendre position sur ses garanties, et, si ces garanties sont dues, il faut formuler une offre d'indemnité »[744].

3.- L'assurance de responsabilité civile décennale

321. **Rappel.-** Cette assurance est définie par les articles L. 241-1 et L.241-2 du code des assurances. Ainsi, l'article L.241-1 précité, mentionne :

> *Est soumise à l'obligation d'assurance toute personne physique ou morale, dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil(…).*

Ainsi l'article L 241-2 du même code précise :

> *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*.

Or, les travaux concernés par cette assurance sont ceux entrant dans le secteur professionnel du constructeur[745]. Ce contrat d'assurance engage tous les types et toutes les techniques de construction, il ne peut inclure des exceptions que celles mentionnées par la loi[746]. Les exclusions[747] à cette garantie ne s'appliquant pas en cas des dommages résultantes « du fait intentionnel ou de l'intention de frauder de l'assuré (tromperie sur la qualité des matériaux…) ; de l'usure normale, du défaut d'entretien ou de l'usage anormal ; [et] de la cause étrangère (incendie volontaire causé par un tiers, vandalisme (…) »[748].

322. Après avoir étudié sous (A) les assurances obligatoires qui doivent être conclues, nous étudierons sous (B) les assurances facultatives[749].

---

réputée constituée et réclamer les renseignements manquants susvisés. Les délais visés à l'article L. 242-1 du présent code commencent à courir du jour où la déclaration de sinistre réputée constituée est reçue par l'assureur ».

[744] « La déclaration doit être faite à l'intérieur du délai de prescription biennale de l'article L. 114-1 du Code des assurances ».

[745]Cass. 1ère Civ., 29/4/1997, no. 95-10.187 - Cass. 3e Civ ., 28/9/2005, no. 04-14.472 : Cass. 3e Civ., 8/11/2006, no. 04-18.– Cass. 3e Civ., 14/4/2010, no. 09-10.5; Cass. 2e Civ., 30/6/2016, no. 15-18.206 – Cass. 3e Civ., 8/11/2018, no. 17-24.488 ; Cass. 3e Civ, 21/1/2015, no. 13-25.268 : JurisData no. 2015-000702 ; CA Paris, 26/11/1997 : JurisData no. 1997-023394), Cass. 3e Civ., 17/12/2003, no. 02-16.096 ; Cass. 3e Civ., 4/11/2004, no. 03-13.821

[746] Article L. 243-1-1 du code des assurances. Modifié par L'ordonnance no.2005-658 du 8/6/2005 - article 3 JORF 9/6/2005 et ce contrat d'assurance doit être conforme à des clauses « types annexées à l'article A. 243-1 du code des assurances ».

[747] Cass. 1ère Civ., 7/7/1993, no. 91-10.071 - Cass. 3e Civ., 2/3/2005, no. 03-16.583 : Cass. 3e Civ., 25/1/1995, no. 93-13.576 - Cass. 3e Civ., 9/7/2003, no. 02-10.270 -Cass. 3e Civ., 19/6/2007, no. 06-14.980- Cass. 3e Civ., 4/2/2016, no. 14-29.790 - Cass. 3e Civ., 8/11/2018, no. 17-13.833- Cass. 3e Civ., 8/11/2018, no. 17-24.488, Cass. 3e Civ., 16/11/2017, no. 16-24.528 – Cass. 3e Civ., 22/9/2004, no. 02-13.847 – Cass. 3e Civ., 5/12/2012, no. 11-23.756 Cass. 3e Civ., 22/11/2018, no. 17-22.112, Cass. 3e Civ., 4/2/2016, no. 14-29.790 et 15-12.128 : JurisData no. 2016-001590.

[748]Disponible sur le site : www.rcpro-assurance.com/assurance-rc-pro.php

[749] Exemples des garanties facultatives : garantie des dommages aux existants, garantie des dommages causés au tiers, des dommages causés aux biens, garanties des erreurs d'implantation, garanties des dommages causés aux avoisinants, la responsabilité civile ; exploitation Responsabilité civile après livraison ou après travaux, responsabilités civiles spécifiques.

B. Les assurances facultatives de responsabilité[750]

323. **État des lieux.-** Les contrats conclus avant le 1er janvier 1979 sont de deux types et correspondent à l'assurance obligatoire actuelle. Actuellement, les assureurs proposent plusieurs contrats d'assurance hors du cadre des assurances des risques de nature décennale. Les assurés doivent être « des professionnels, des entrepreneurs, des ingénieurs, des architectes ou même des industriels, bien équipés et qualifiés[751] ». Pour les travaux de construction, des risques liés à des ouvrages immobiliers existent, et sont assurés volontairement quelle que soit la responsabilité, délictuelle ou non. « Chaque projet de construction est unique, alors chaque couverture doit l'être aussi ». Les protections doivent répondre à tous les besoins, précis ou complexes, par l'assurance civile professionnelle (1).

324. Le contrat d'assurance du maître d'ouvrage était la police du « maître d'ouvrage » afin d'éviter les dépenses de toute responsabilité avant et après réception. Il existe aussi les polices appelées « Tout Risque Chantier (TRC)[752] » couvrant les dommages subis sur le chantier (assurance de chose) (2). Cependant, des polices « complémentaires d'ouvrages » étaient destinées à la protection du maître d'ouvrage de la responsabilité des constructeurs. Signalons qu'autrefois des mesures ont été prises pour faire face aux problèmes surgis et pour maintenir la garantie exigée par la loi du 4/1/1978[753] et par celle du 28/6/1982[754].

1.- L' « assurance responsabilité civile professionnelle »

325. **Définition.-** L'assurance « Responsabilité Civile Professionnelle (RC Pro) »[755], à laquelle l'entrepreneur a souscrit, permet de pouvoir garantir les dommages causés aux tiers et aux clients durant l'exécution ou la rénovation d'un projet de construction même après la réception des travaux. Elle garantit « les dommages corporels, matériels, immatériels causés à toute personne physique ou morale ». Elle permet de sécuriser le commerçant et le professionnel face aux risques majeurs. Elle est toutefois facultative dans le domaine des bâtiments.

2.- L'assurance chantier

326. **Définition.-** L'assurance « Tout Risque Chantier (TRC) » souscrite par le maître d'ouvrage couvre, tous les risques, dommages, et biens « qui sont en cours de construction, d'installation ou de réparation, aussi la machinerie, l'équipement, et les matériaux faisant partie d'un projet de construction »[756]. Cette assurance facultative peut être souscrite par le maître d'ouvrage avant la réception des travaux, et ce quel que soit « la taille du chantier, le

---

[750] *Cf.* Le site : www.ffa-assurance.fr

[751] *Cf.* Le site : www.protect.be/fr/assurances-par-categorie-professionnelle/architectes

[752] *Cf.* Le site *:* www.garantie-decennale.com/assurance-trc.php

[753] Article L. 241 – 1, alinéa 3.

[754] Code de l'Assurance, article L.431-14.

Avant le 1/1/1983, dans le but de participer à l'indemnisation des sinistres survenus dans les chantiers, un fond de compensation a été créé pour les risques de l'assurance de la construction La caisse centrale de réassurance a établi des conventions de 3 types, concernant le passé connu, le passé inconnu et le passé futur, nous les énumérerons ci-dessous :

1. Assurances volontaires et complémentaires de l'assurance obligatoire à cause des risques inconnus.
2. Responsabilité à l'égard des tiers, en dehors de la responsabilité délictuelle des entrepreneurs, ces obligations sont prévues dans le commun des assurances.
3. L'assurance volontaire est conseillée dans les travaux du génie civil et des ponts et chaussées.

[755] *Cf.* Le site : www.rcpro-assurance.com/assurance-rc-pro.php et les articles 1240 et 1244 du Code civil.

[756] *Cf.* Le site : www.monassurancechantier.com

type de construction ou la nature des travaux », mais elle ne remplace pas l'assurance décennale. Après la réception des travaux le propriétaire peut être couvert par des polices d'assurance multirisques.

327. Après avoir étudié sous la (section 1) la responsabilité et les assurances des constructeurs, nous aborderons sous la (section 2) la responsabilité environnementale.

Section 2 : La responsabilité environnementale[757]

328. **Historique.-** Autrefois, les garanties et responsabilités classiques ainsi que les assurances construction étaient suffisantes. Actuellement, afin de préserver et améliorer l'environnement, les anciens mécanismes adoptés sont devenus insuffisants pour couvrir les responsabilités sur l'entreprise et « répondre à ses besoins de protection face à l'aléa pollution ». Ainsi, en matière d'environnement, la responsabilité est obligée de réinventer. Les sanctions au niveau des droits administratif, civil et pénal ne peuvent en aucun cas remettre en état le milieu naturel détérioré volontairement ou involontairement. Imposer seulement des amendes n'est pas une sanction réelle pour protéger l'environnement. La remise en état est la seule solution, malgré les difficultés techniques[758] et juridiques[759] rencontrées dans le domaine d'application et d'exécution.

329. Selon M. le Professeur Chr. Larroumet, le Livre Vert de 1990 apparaît comme « l'élément essentiel de la réparation des dommages environnementaux, il a instauré une responsabilité objective sans faute à l'encontre des pollueurs »[760].

330. Cependant, le Livre Blanc de 2000[761] a approché « la réparation des dommages environnementaux matériels et corporels au principe du pollueur-payeur ». Ainsi, le régime de responsabilité ne peut être efficace qu'avec l'instauration d'un régime effectif de garanties.

331. Nonobstant, « le droit de chacun à un environnement sain et le devoir de chacun, de contribuer à la sauvegarde et à la protection de l'environnement » émanant de la loi Barnier de 1995 qui a clairement expliqué que la protection de l'environnement ne se fait qu'avec une action et une législation efficace en la matière.

332. Ainsi, la charte environnementale[762] a placé les deux principes, celui de la précaution et celui de la réparation, autour de l'axe de la responsabilité environnementale[763]. « Toute

[757] Code de l'Environnement- Partie Réglementaire-Livre Ier : Dispositions communes-Titre VI : Prévention et réparation de certains dommages causés à l'environnement - Chapitre II : Régime de responsabilité-Section 1 : Principes-Section 2 : Mesures de prévention ou de réparation des dommages-Section 3 : Pouvoirs de police administrative-Section 4 : Dispositions pénales.

[758] Les juges ne sont pas bien armés pour pouvoir imposer une parfaite remise en état ; la restauration est plus proche de l'objectif demandé.

[759] Les victimes ne disposent d'aucun moyen juridique pour imposer la remise en état, il revient au juge et/ ou à l'État d'imposer ces procédures.

[760] *Cf.* Christian Larroumet, *La responsabilité Civile en Matière d'Environnement. Le projet de Convention du Conseil de l'Europe et le Livre Vert de la Commission des Communautés Européennes* (Paris : Dalloz, 1994).

[761] *Cf.* Gilles Martin, *Le Livre Blanc sur la Responsabilité Environnementale* no.17 (Paris : J.C.P., 2000), p. 723 et suivantes et le site : www.senat.fr

[762] Loi constitutionnelle no. 2005-205 du 1 mars 2005 relative à la Charte de l'environnement

[763] Charte de l'Environnement, les articles 2, 3 et 4.

personne doit contribuer à la réparation des dommages qu'elle cause à l'environnement, dans les conditions définies par la loi», et « afin d'assurer un développement durable, les choix destinés à répondre aux besoins du présent, ne doivent pas compromettre la capacité des générations futures et des autres peuples à satisfaire leurs propres besoins »[764].

333. **Actualité.-** « Avant 2008, la législation française ne reconnaissait que la responsabilité civile traditionnelle, c'est à dire l'atteinte à la santé ou aux intérêts économiques privés. Cette responsabilité était fondée sur la notion de faute si la partie est une personne physique, et de responsabilité (stricte) sans faute dans le cas des personnes morales. (…). En 2008[765], une loi sur la responsabilité environnementale a été votée afin de transposer en droit français, la directive européenne sur la responsabilité environnementale (2004/35/CE du 21/4/2004). Cette loi couvre les atteintes à l'eau, aux sols, aux espèces biologiques, et aux habitats naturels, etc. Cependant, la loi sur la responsabilité environnementale ne précise pas de procédures ou de méthodes pour la réparation des atteintes à l'environnement, ce qui en rend l'application difficile dans la pratique »[766].

334. **Les problématiques.-** L'étude des atteintes à l'environnement de la part des citoyens est nécessaire pour encadrer le régime de la responsabilité environnementale et englober tous les dommages causés à l'environnement et au patrimoine. Les questions qui se posent à ce sujet sont: comment légiférer afin de pouvoir condamner tous les dommages environnementaux[767] causés? Notamment comment mettre en œuvre cette responsabilité environnementale? « En l'espèce, la qualité à agir appartient à celles et ceux qui, par leur statut, leur position, leur action, peuvent être considérés comme « dignes » de représenter les centres d'intérêts que constituent les éléments, les fonctions et les services des écosystèmes »[768].

Cependant, la consécration législative d'indemnisation des dommages environnementaux en droit interne français est opérée par « la responsabilité environnementale de 2008 ». Par conséquent, le « préjudice écologique[769] pur »[770] est réglé par la loi no.2008-757 du 1/8/2008[771], et son décret d'application no.468-2009 du 23/4/2009.

---

[764] *Cf.* Le Rapport Brundtland sur le Développement Durable, *Notre Avenir à Tous*. Disponible sur le site: https://www.are.admin.ch/are/fr/home/developpement-durable/cooperation-internationale/agenda2030/onu-_-les-grandes-etapes-du-developpement-durable/1987--le-rapport-brundtland.html

[765] En date du 16 janvier 2008, et avant la date d'apparition de la loi de la responsabilité environnementale, le tribunal correctionnel de Paris a consacré la notion du préjudice écologique dans le célèbre Procès de « l'Erika » comme un « préjudice objectif » et par conséquent on peut avoir recours à la responsabilité civile du droit commun pour le réparer.

[766] Organisation de Coopération et de Développement Économiques (OCDE), *Examens environnementaux de l'OCDE: France 2016* (OECD: 2016), p. 127.

[767] Directive 2004/35/CE du Parlement Européen et du Conseil du 21/4/2004 sur la responsabilité environnementale en ce qui concerne la prévention et la réparation des dommages environnementaux, Journal officiel no. L.143 du 30/04/2004, p. 0056 – 0075.

[768] *Cf.* Gilles Martin, « De quelques évolutions du droit contemporain à la lumière de la réparation du préjudice écologique par le droit de la responsabilité civile, » *Revue des Juristes de Sciences Po*, Etude-no. 18 (Janvier 2020).

[769] « Réparation du préjudice écologique » est insérée dans un nouveau chapitre dans le code civil français dans les articles 1246 à 1252.

[770] *Cf.* Mathilde Boutonnet, « L'accueil des Principes Environnementaux en Droit de la Responsabilité Civile » In *La responsabilité environnementale: prévention, imputation, réparationi,* Chantal Cans (Paris : Dalloz, , « Coll.Thèmes et commentaires » Actes, 2009), p.77.

[771] Loi no.2008-757 du 1er août 2008 relative à la responsabilité environnementale et à diverses dispositions d'adaptation au droit communautaire dans le domaine de l'environnement, JORF no. 0179 du 2/8/2008, p. 12361.01.

En outre, « l'enracinement constitutionnel » - loi constitutionnelle du 1er Mars 2005 relatif à la charte de l'environnement -, de cette responsabilité[772], a constitué un « nouveau paradigme »[773] en France, un système hybride entre le régime du droit civil et le régime du droit administratif.

335. En conséquence, la responsabilité environnementale est basée sur deux principes : la prévention et la précaution[774]. Toute personne, ayant par ses activités, causé une pollution entraînant un dommage écologique pur, doit indemniser la victime, surtout quand les effets de cette pollution sont néfastes et irréparables, car l'environnement est un bien commun qu'il faut sauvegarder et protéger. Le pollueur doit payer la réparation[775] des dommages causés, d'où le principe de pollueur-payeur. Nous étudierons les champs d'application de la responsabilité civile environnementale, c'est-à-dire le principe du « Pollueur-Payeur » sous (§1.), et les autres responsabilités environnementales sous (§2.).

§ 1. La responsabilité civile environnementale

336. **Champ d'application**.- Lors de l'exécution d'un projet de construction, des risques peuvent survenir et causer une « responsabilité civile environnementale (RCE) » due aux dommages environnementaux causés. Comme nous l'avons vu au chapitre précédent de la présente étude[776], les risques provoqués par la construction entraînent la responsabilité de tous les acteurs ayant participé au travail. C'est la raison pour laquelle, l'assurance[777] est devenue un acte obligatoire, nécessaire pour intervenir en cas de dommage qu'il soit environnemental ou personnel, et ce afin de rembourser la personne lésée.

---

[772] Agathe Van Lanv, *L'enracinement constitutionnel de la responsabilité environnementale, dans la responsabilité environnementale, prévention, imputation* (Paris : Dalloz, thèmes et commentaires, Actes, 2009), p. 45. Disponible sur le site : https://www.gridauh.fr/sites/default/files/u440/isabelle_freval.pdf

[773] *Cf.* Gérard, Cottereau et Gilles Martin, *Synthèse à deux voix, dans la responsabilité environnementale, prévention, imputation* (Paris : Dalloz, « Coll. thèmes et commentaires », Actes, 2009), p. 411.

[774] Le Conseil d'État juge qu'au-delà du seul principe de précaution, « l'ensemble des droits et devoirs définis dans la Charte de l'environnement et à l'instar de toutes celles qui procèdent du Préambule de la Constitution, ont une valeur constitutionnelle ; qu'elles s'imposent aux pouvoirs publics et aux autorités administratives dans leurs domaines de compétence respectifs ». Conseil Constitutionnel 19/6/2008, no. 2008-564 DC, JO 26/6/2008, p. 10228.*Cf.* Pierre Soler-Couteaux, « Tout justiciable peut invoquer la Charte de l'Environnement devant le juge administratif » Urbanisme *Revue De Droit Immobilier* 30, no. 11: 563 (2008).

[775] *Cf.* Gilles Martin, « Les effets de la responsabilité environnementale : de la réparation primaire à la réparation compensatoire, » Etude-Environnement no. 6, dossier 6 (Juin 2009).
Cf. Philippe Billet, « Décret du 23 avril 2009 : Clefs de lecture du nouveau régime de responsabilité environnementale. » *La Semaine Juridique Entreprise et Affaires* no. 26 (25 Juin 2009), 1661. Une étude concernant l'arrêt no. 2009-468 du 23 avril 2009 « relatif à la prévention et à la réparation de certains dommages causés à l'environnement ».

[776] V. no.283.

[777] Dans le domaine de la construction, plusieurs genres d'assurance existent, certains sont obligatoires, d'autres facultatives, comme nous les avons étudiés au chapitre précédent. En plus des dégâts matériels causés par la construction, une atteinte à l'environnement peut avoir lieu et causer des dommages, qui, parfois, peuvent être irréparables. Néanmoins, la couverture de ce dégât doit être adaptée « au dommage causé » ; ainsi, la précision de l'assurance doit être obligatoire, afin de pouvoir protéger la personne ou la société assurée, et ce quel que soit le besoin de réparation ou le montant de la couverture du dégât.

337. La responsabilité environnementale est présentée comme un régime de « police administrative »[778]. Ainsi, le préfet et le maire doivent être les seuls responsables de la police précitée[779], qui ont le droit de régler les problèmes relatifs à la menace de l'environnement. Celle-ci doit identifier le responsable direct, le dommage causé et le lien de causalité[780] afin d'établir les mesures de réparation du dommage écologique qui est difficile à cerner pour pouvoir l'évaluer.

338. Ainsi, la loi de 2008 a généralisé le dommage environnemental qui est devenu un intérêt commun mais a limité la réparation à certains « préjudices écologiques purs » en écartant le rôle de la victime[781]. L'article L.162-2 du code de l'environnement précise « *qu'une personne victime d'un dommage à la suite d'un dommage environnemental ou d'une menace imminente d'un tel dommage ne peut en demander réparation sur le fondement des dispositions du présent titre* [responsabilité environnementale] *».*

339. Il est à ajouter que l'expertise dans ce domaine est à ne pas négliger. Cependant, la responsabilité environnementale doit être « objective » pour les dommages clairs et

---

[778] Directive 2004/35/CE.

[779] L'autorité compétente selon **l'**article R.162-2 en vigueur depuis le 27/4/2009, créée par le décret no. 2009-468 du 23/4/2009 relatif à la prévention et à la réparation de certains dommages causés à l'environnement, article 1 :
I. – L'autorité administrative compétente pour la mise en œuvre du présent titre est :
1° En cas de menace imminente de dommages à l'environnement définis à l'article L. 161-1, le préfet du département dans lequel elle se manifeste ;
2° En cas de dommage à l'environnement défini à l'article L. 161-1, le préfet du département dans lequel il se réalise. Un arrêté du Premier ministre désigne le préfet coordonnateur lorsque le dommage se réalise dans plusieurs départements.
II. – Par dérogation aux dispositions du I, lorsque l'installation, l'activité, l'ouvrage ou les travaux à l'origine des dommages ou de leur menace imminente sont soumis aux dispositions du chapitre IV du titre Ier du livre II ou du titre Ier du livre V, l'autorité administrative compétente est le préfet du département du lieu d'implantation de l'installation, de l'ouvrage, d'exercice de l'activité ou de réalisation des travaux en cause.
Un arrêté du Premier ministre désigne le préfet coordonnateur lorsque l'installation, l'activité, l'ouvrage ou les travaux sont situés dans plusieurs départements.
III. – A Paris, l'autorité compétente pour l'application du présent titre est le préfet de police lorsque l'installation, l'activité, l'ouvrage ou les travaux à l'origine des dommages ou de leur menace imminente sont soumis aux dispositions du titre Ier du livre V ou lorsque le préfet de police exerce ses compétences de préfet de zone de défense.
IV. – Lorsqu'une menace imminente de dommage ou un dommage est susceptible d'émaner d'une installation ou d'une enceinte relevant du ministre de la défense, les pouvoirs et attributions dévolus aux préfets visés aux I, II et III sont exercés par le ministre de la défense.
V – Lorsqu'une menace imminente de dommage se manifeste à partir d'une zone de compétence pour laquelle il anime et coordonne l'action des administrations en mer ou qu'un dommage s'y réalise, le représentant de l'État en mer est l'autorité administrative compétente. Son avis est sollicité par l'autorité désignée conformément aux I, II ou IV du présent article lorsque le dommage touchant aux eaux marines émane d'une activité menée en dehors de sa zone de compétence.
VI. – Lorsque l'activité [existant] à l'origine de la menace imminente ou [ayant] causé des dommages à l'environnement est soumise à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative qu'il n'est pas chargé de mettre en œuvre, le préfet compétent sollicite l'avis de l'autorité administrative compétente pour la mise en œuvre de ce régime. »

[780] « La Cour de Justice de l'Union Européenne (CJUE) du 9/3/ 2010-n C378/08 » dit pour droit lorsque dans une situation de pollution environnementale, les conditions d'application « *ratione temporis et/ou ratione materiae »* de la directive 2004/35/CE du parlement européen du 21/4/2004, sur la responsabilité environnementale en ce qui concerne la recension et la réparation des dommages environnementaux ne sont pas remplies, une telle situation relèvera alors du droit national. En revanche et conformément au principe pollueur-payeur, l'exigence d'une faute ou d'une négligence, en plus d'un lien de causalité, est indispensable pour prendre les mesures de réparation de la pollution ».

[781] « Article L. 162-4. - Une personne victime d'un dommage à la suite d'un dommage environnemental ou d'une menace imminente d'un tel dommage ne peut en demander réparation sur le fondement des dispositions du présent titre. (Responsabilité environnementale) ».

graves[782], et « subjective » dans ce sens qu'elle est fondée sur la faute pour les dommages qui mettent en question les espèces et les habitats.

340. Nonobstant, la loi sur la responsabilité environnementale parle de l'assurance qui dispose d'une garantie efficace, pour réparer le dommage environnemental, ayant un caractère tout à fait différent des autres dommages. En fait, ce dommage est difficile à monétarisé parce que la nature et l'histoire sont difficiles à mesurer.

341. Etant donné que, dans la responsabilité environnementale, la personne victime est négligée, ceci rend cette responsabilité, en tant que régime accessoire à la responsabilité civile. Or, lorsque l'activité cause un dommage corporel, matériel ou immatériel à un tiers, la responsabilité sera considérée une « responsabilité civile atteinte à l'environnement » (RCAE)[783] et ce n'est pas une responsabilité civile environnementale(RCE).

342. Suivant cette logique, il faudra d'abord étudier la responsabilité civile environnementale sous l'angle du principe de pollueur-payeur (A). Ensuite les exceptions au principe (B).

A. Le principe Pollueur-Payeur

343. **État des lieux**.- « Les entreprises, collectivités locales, activités professionnelles, commerciales, industrielles ou artisanales » ayant causé des dommages, sont toutes soumises à une « responsabilité environnementale » selon le principe dit « pollueur-payeur »[784]. « Le principe du pollueur-payeur viendrait pour confirmer la responsabilité civile environnementale dans sa fonction de réparation du préjudice, alors que les principes de prévention et de précaution, avec leur vertu d'anticipation des préjudices, cherchaient à conforter la fonction préventive et anticipative de la responsabilité civile»[785]. Des solutions d'assurance adaptées aux dommages causés ont été développées afin de répondre subséquemment aux besoins des entreprises, car les activités d'une entreprise peuvent être à l'origine d'une pollution provoquant des dommages aux milieux naturels (« sols, eaux, espèces et habitats naturels protégés »). Ces « dommages environnementaux » ou les « dommages écologiques purs » sont concernés par « la responsabilité environnementale ». Ainsi, le préfet[786] est chargé d'identifier les exploitants responsables du « dommage écologique pur » pour l'évaluer dans le but de le réparer, en appliquant les règles juridiques[787].

L'article 4 de la charte constitutionnelle de 2005 dispose que *« toute personne doit contribuer à la réparation des dommages qu'elle cause à l'environnement, dans les conditions définies par la loi »*. Cependant, le « pollueur-payeur »[788] est interprété comme

[782] Enumérés à l'article R. 162-1 du code de l'environnement.
[783] V.no.376.
[784] Ou « qui nuit paie » *Cf.* Francis Caballero, *Essai sur la notion juridique de nuisance* (Paris : Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1981) et « utilisateur payeur » *Cf.* Henri Smets, *Le droit à l'environnement, un droit fondamental dans l'Union Européen* (Funchal (Madère, Portugal): Conseil européen du droit de l'environnement, 2001).
[785] *Cf.* Doro Gueye. *Le préjudice écologique pur* (Saint-Denis: Connaissances et savoirs, 2016), p. 380.
[786] Article R.162-2 code de l'environnement. « Les opérations de collecte, de transport, de valorisation et d'élimination des déchets; La gestion des déchets de l'industrie extractive ; Les rejets dans les eaux; Le rejet ou l'introduction de polluants dans les eaux de surface ou souterraines ; L'exploitation des installations ou des ouvrages ».
[787] Article L.162-6 code de l'environnement.
[788] Applicable au Liban aussi par le code de l'environnement (Liban), loi no. 444 du 29/7/2002, article 4-c

suit : « le pollueur est celui qui a provoqué directement ou indirectement les « dommages écologiques » ou celui qui a créé des conditions menant à une dégradation de l'environnement »[789]. Dans l'un ou l'autre des deux cas, la personne fautive doit assumer les frais essentiels déterminés par les pouvoirs publics afin d'assurer le retour de l'environnement à un état acceptable, après un acte de pollution. « En termes simples, ce principe implique que, les frais de pollution doivent être payés par les pollueurs, non par le gouvernement »[790]. Ajoutons que le principe du pollueur-payeur légitime-t-il le droit de polluer et le paiement de la pollution provoquée? « La charte constitutionnelle de l'environnement de 2005 tout en citant pas le principe pollueur-payeur de peur de consacrer un droit à polluer énonce que toute personne doit contribuer à la réparation des dommages qu'elle cause à l'environnement dans les conditions définies par la loi »[791]. Vu que le droit de l'environnement ne peut pas exiger des mesures anti-pollution, et ne peut qu'exposer des mesures de « prévention, de précaution et de réparation », la meilleure solution consiste à faire payer au responsable les effets néfastes causés sur l'environnement par les travaux réalisés. Ainsi, la sanction pécuniaire incite à un meilleur respect de l'environnement. Quels sont les origines du principe « pollueur-payeur »?

344. **Origines.-** Le principe du « pollueur-payeur » a été énoncé pour la première fois en 1972 par l'« Organisation de Coopération et de Développement Économique (OCDE) ». Il constitue une « des pierres angulaires du développement durable »[792]. Depuis la date précitée, « il a été adopté et intégré dans de nombreux instruments environnementaux internationaux, dont certains ont été ratifiés par plus de 175 pays dans le monde entier ». La responsabilité ainsi que l'indemnisation se déterminent par la bonne application du principe précité selon la loi du 1er août 2008, qui a introduit la « responsabilité environnementale », où les entreprises seront responsables des dommages graves provoqués à l'environnement d'après les activités qu'elles exercent. Bien que le dommage soit éventuel, le risque est possible, des solutions assurantielles seront adaptées selon les besoins des entreprises et selon leur activité professionnelle, afin de rembourser les dommages causés par l'exercice de leurs activités qui, parfois, peuvent atteindre l'environnement. Ainsi, « l'assurance et la réassurance peuvent être sollicitées pour jouer un rôle crucial dans la gestion efficace des risques de pollution environnementale »[793].

345. **Problématiques.-** L'assurance intervient au cas où le pollueur est incapable d'indemniser les dommages environnementaux provoqués et par la même occasion limiter les dommages et leurs effets. Quelle définition pouvons-nous donner au dommage environnemental (1)? Quelles sont les formes de réparation des dommages environnementaux « purs » (2) et comment les évaluer (3)?

1.- Définition du dommage environnemental

346. **Interprétation.-** Le « dommage environnemental » ou le « préjudice écologique » « est toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux

[789] *ibidem.*
[790] *Cf.* Xavier Thunis et Nicolas De Sadeleer, « Le principe du pollueur- payeur : idéal régulateur ou règle de droit positif ?, » *Aménagement -Environnement,* No. Spécial, Urbanisme et environnement : réparation et sanctions, 1995, p. 9 et suivantes.
[791] Article 4 de la charte constitutionnelle de l'environnement de 2005.
[792] Le Conseil de l'Organisation de Coopération et de Développement Économiques.
[793] Organisation de Coopération et de Développement Économique (OCDE), « Aspects fondamentaux des assurances Assurance et risques environnementaux : Une analyse comparative du rôle de l'assurance dans la gestion des risques liés à l'environnement, » no.6 (19/3/2004), p. 42.

bénéfices tirés par l'homme de l'environnement »[794]. Selon la directive du Parlement Européen et du Conseil sur la responsabilité environnementale[795], le responsable est « celui qui affecte une ressource naturelle ou un service lié à une ressource naturelle tels que : les dommages causés à la biodiversité, l'eau, le sol, les sous-sols, la santé publique et les espèces ». Or, une responsabilité incombe au responsable ayant causé « un dégât environnemental ». Ladite responsabilité est soumise à un régime spécial désigné par le terme « responsabilité spécifique ». La responsabilité du propriétaire incombe à ce dernier lorsqu'il est à l'origine de la pollution. Selon la loi 2008, le dommage doit affecter gravement l'environnement pour qu'il soit couvert par la responsabilité environnementale.

347. **Exclusion des personnes physiques**.- Cependant, une personne physique ne peut jamais être concernée par le dommage à l'environnement ou le préjudice écologique, parce que ce dommage concerne soit l'environnement[796], soit une population toute entière qui bénéficie de cet environnement. « Longtemps, la traduction juridique d'une atteinte à l'environnement sur la nature prise en tant que telle, [signifie toute atteinte sur la nature] indépendamment de ses répercussions sur les personnes ou sur les biens »[797].

348. **La « nomenclature des préjudices environnementaux ».-** Personne n'ignore que la qualification du dommage environnementale est une notion difficile à cerner. Les juges sont obligés d'avoir une « nomenclature des préjudices environnementaux »[798]. C'est dans le but de « nommer pour mieux normer » que les deux professeurs L. Neyret et G. Martin ont proposé une liste des dommages réparables dans les cas des atteintes environnementales[799]. Cette liste concerne les trois objectifs de la responsabilité environnementale prévention, réparation et sanction. La seule solution pour l'évaluation du dommage écologique est de retourner vers la notion classique de causalité et d'imputation. « Cette nomenclature a été conçue dans le but d'aider les différents acteurs devant traiter de la réparation des dommages environnementaux et a le mérite de faire connaître les différentes composantes des atteintes à l'environnement .(…). Or, d'après cette nomenclature, les préjudices causés à l'environnement ne sont pas des atteintes aux intérêts collectifs mais des atteintes à l'environnement *per se*, en tant que valeur intrinsèque»[800].

349. **Définition.-** Le « dommage écologique pur » est celui causé à l'environnement dans son sens *« stricto sensu »*, c'est à dire « le dommage qui affecte exclusivement la nature, indépendamment de ses répercussions sur l'homme »[801]. Selon plusieurs auteurs, il existe une différence entre le dommage et le préjudice, mais la meilleure définition donnée par la doctrine distingue entre le préjudice et le dommage en ces termes, « une fois déterminé le dommage, [c'est-à-dire] défini comme ce qui a été causé par le responsable, le juriste en déduit ce qui doit être réparé. Etouffé par le spectre de l'indemnisation, le préjudice a été ainsi assimilé au dommage»[802].

---

[794] Rapport Jegouzo de 2013 et de « nomenclatures des préjudices environnementaux»*, op.cit*.

[795] La commission des communautés européennes, le 23/1/2002.

[796] Dans son écosystème et ses fonctions et services c'est à dire l'eau, l'air, le sol, la faune, la flore.

[797]*Cf.* Pierre-Antoine Deetjen, « La traduction juridique d'un dommage écologique : le préjudice écologique,» *Revue Juridique de l'Environnement*, no.1 (2009). p. 39-50. Disponible sur le site : https://doi.org/10.3406/rjenv. .2009.4842 www.persee.fr/doc/rjenv_0397-0299_2009_num_34_1_4842

[798]*Cf.* Laurent Neyret et Gilles Martin, *Nomenclature des préjudices environnementaux* (Paris : LGDJ Lextenso, 2012), p. 313 et suivantes.

[799] CA Nouméa, 25/2/2014, no. 11/00187 a consacré cette nomenclature.

[800]*Cf.* Marie-Pierre Camproux-Duffrene et Dominique Guihal, « Préjudice écologique,» In *Revue juridique de l'environnement*, (2013/3) (Volume 38), pp. 457 à 480. Disponible sur le site : https://www.cairn.info/revue-revue-juridique-de-l-environnement-2013-3-page-457.htm

[801]*Cf.* Doro Gueye, *Le préjudice écologique pur*, *op.cit.*, p. 25.

[802]*Cf.* Jérôme Fichier, « Causalité, imputation, imputabilité, les liens de la responsabilité civile, » *Libre droit: mélanges en l'honneur de Philippe le Tourneau* (Paris: Dalloz, 2007).

350. En cas de « dommage environnemental », l'exploitant effectif doit le réparer, en assumant prenant à ses propres frais les mesures de réparation adéquate sous « le contrôle du préfet » qui, dans ce cas, est l'unique autorité compétente, indiquée par le législateur, d'intervenir à « un coût raisonnable pour la société »[803]. Quelle est l'importance du lien de causalité existant entre la faute de l'auteur et la victime? Quels sont alors les dommages environnementaux couverts par la « responsabilité environnementale »? Et quelles sont les formes de réparation?

351. Un lien de causalité doit être prouvé entre l'activité de l'exploitant et les dommages environnementaux. Ces derniers peuvent être des contaminations des sols, des dégâts affectant l'état écologique ou même des dommages causés aux résidences et aux espèces. Leurs formes de réparation sont prévues par la loi. La preuve du lien de causalité diffère selon qu'elle porte sur le régime de responsabilité objective[804] ou subjective[805]. Pour les dommages causés à l'environnement, l'article L.161-1 modifié par la loi 2016-1087 du 8/8/2016[806] dispose:

> *I. - Constituent des dommages causés à l'environnement au sens du présent titre les détériorations directes ou indirectes mesurables de l'environnement qui :*
> *1° Créent un risque d'atteinte grave à la santé humaine du fait de la contamination des sols résultant de l'introduction directe ou indirecte, en surface ou dans le sol, de substances, mélanges, organismes ou micro-organismes ;*
> *2° Affectent gravement l'état écologique, chimique ou quantitatif ou le potentiel écologique des eaux, y compris celles de la zone économique exclusive, de la mer territoriale et des eaux intérieures françaises*(…) *;*
> *3° Affectent gravement le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable:*
> *a) Des espèces*(…) *concernant la conservation des oiseaux sauvages et* (…) *concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;*
> *b) Des habitats des espèces*(…)*, précitée ainsi que des habitats naturels* (…) *;*
> *c) Des sites de reproduction et des aires de repos des espèces* (…) *;*
> *4° Affectent les services écologiques[807], c'est-à-dire les fonctions assurées par les sols, les eaux et les espèces et habitats mentionnés au 3° au bénéfice d'une de ces ressources naturelles ou au bénéfice du public, à l'exclusion des services rendus au public par des aménagements réalisés par l'exploitant ou le propriétaire ».*

352. **Types de responsabilité**.- En fait, la « responsabilité environnementale »[808] repose sur un régime mixte. L'article L.162-1[809] du code de l'environnement français parle de deux

[803]Article L.160-1 code de l'environnement, Créé par la loi no.2008-757 du 1er août 2008 - article 1.
[804] Pour les « activités dangereuses » article R.162-1.
[805]« Responsabilité pour faute ou négligence dans le cas des activités causant des dommages aux espèces et habitat naturels protégés »
[806] Article 149.
[807] *Cf.* Isabelle Doussan, *Les services écologiques un nouveau concept pour le droit de l'environnement (*Paris : Dalloz, 2009).
[808]*Cf.* Laurent Radisson, *Loi sur la responsabilité environnementale : un guide méthodologique du commissariat général au développement durable (CGDD)* (3 octobre 2012), disponible sur le site : https://www.actu-environnement.com/ae/news/responsabilite-environnementale-loi-LRE-methodes-equivalence-guide-CGDD-16703.php4
[809] « Sont prévenus ou réparés selon les modalités définies par le présent titre :
1° Les dommages causés à l'environnement par les activités professionnelles dont la liste est fixée par le décret prévu à l'article L. 165-2, y compris en l'absence de faute ou de négligence de l'exploitant ;
2° Les dommages causés aux espèces et habitats visés au 3° du I de l'article L. 161-1 par une autre activité professionnelle que celles mentionnées au 1° du présent article, en cas de faute ou de négligence de l'exploitant.

types de régime de réparation : pour faute et sans faute. Dans les deux cas, l'exploitant est responsable des dommages qui l'a causé à l'environnement, que ce dommage soit causé pour faute ou négligence ou même sans faute ou négligence.

353. **Responsabilité objective**.- Ceci dit, une responsabilité doit être «sans faute», en ce qui concerne « les activités professionnelles dangereuses », qui sont celles qui « créent un risque d'atteinte grave à la santé humaine du fait de la contamination des sols résultant de l'introduction directe ou indirecte, en surface ou dans le sol, de substances, mélanges, organismes ou micro-organismes et qui affectent gravement l'état écologique, chimique ou quantitatif ou le potentiel écologique des eaux, y compris celles de la zone économique exclusive, de la mer territoriale et des eaux intérieures françaises et celles qui affectent gravement le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable »[810]. Or, nous constatons que, « la notion de responsabilité sans faute s'est développée dans les deux droits : civil et administratif »[811].

354. **Responsabilité subjective.-** Cependant, la responsabilité « pour faute » concerne les autres activités professionnelles qui ne sont pas listées sous les activités dangereuses. Les dégâts causés par les activités sont réparés « *uniquement en cas de faute ou de négligence de l'exploitant et seulement dans le cas de dommages causés aux espèces et habitats naturels protégés* ». [C'est à dire qui] *affecte gravement le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable :*

a) Des espèces (...) *concernant la conservation des oiseaux sauvages et* (…) *concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;*

b) Des habitats des espèces (…)*, précitée ainsi que des habitats naturels* (…) *;*

c) Des sites de reproduction et des aires de repos des espèces (...)*;*

355. Nonobstant, la preuve du « dommage environnemental » est établie dans l'engagement de la responsabilité de l'auteur qui l'a causé, le lésé doit prouver[812] que la faute de l'auteur est en relation avec le dommage provoqué. Cette « exigence de causalité » impose à la victime « une double preuve ». La victime doit d'abord « prouver l'imputation matérielle »[813] et que le « dommage environnemental » a causé la pollution. Cette exigence est appelée « causalité théorique »[814] ; ensuite, la victime doit avoir prouvé « l'imputation personnelle »[815] qui n'est autre que le dommage causé par la victime »[816]. Nous constatons que pour pouvoir accuser quelqu'un d'atteinte à l'environnement, le lien de causalité doit être obligatoirement prouvé entre la faute et le dommage. Dans ce cas-là, le préfet ou le

---

Le lien de causalité entre l'activité et le dommage est établi par l'autorité visée au 2° de l'article L. 165-2 qui peut demander à l'exploitant les évaluations et informations nécessaires.

[810] Article R.162-1 du code de l'environnement.

[811] La responsabilité administrative par l'arrêt du principe « Blanco » de 1873.

[812] La difficulté, en matière de causalité, se cristallise essentiellement sur la question de la preuve du lien causal

Suzanne Carval, « La causalité », in *Les responsabilités environnementales dans l'espace européen,* (Bruxelles : Bruylant, 2006), p. 71 suivantes.

[813]L'expression est pour Fabrice Leduc. *Cf.* Fabrice Leduc, « Causalité civile et imputation, en Les distorsions du lien de causalité en droit de la responsabilité civile », dans Actes du Colloque des 15 et 16 décembre 2006, Faculté de Droit et de Science Politique de Rennes, no.40 supplement spécial, *Revue Lamy Droit Civil* N° 7 (Paris, 2007), p.21.

[814] L'expression et la distinction sont empruntées à Emmanuel Treuil. *Cf.* Emmanuel Treuil, « La preuve en droit de l'environnement» (Thèse de doctorat, Paris : Paris 1*,* 2002), p. 36 et suivantes.

[815] Fabrice Leduc, « Causalité civile et imputation, » *op.cit.,* p. 22.

[816] Comme par exemple : « l'agriculteur qui doit prouver que les gaz toxiques émanant d'une usine chimique située près de son terrain ont eu de mauvais effets sur ses récoltes », Cass., 2e Civ., 31/5/1978, *Bull*. II no. 144.

maire[817] joue un rôle déterminant pour démontrer la présence de ce lien de causalité[818]. Quelles sont donc les formes de réparation ?

2.- Les formes de réparation des dommages environnementaux « purs »

356. **Rappel.-** La loi sur la responsabilité environnementale expliquée dans le « guide méthodologique du Commissariat Générale au Développement Durable » (CGDD) en 2012 », a mentionné que : sont considérés des « dommages environnementaux purs »[819], « *les détériorations directes ou indirectes mesurables qui affectent certaines ressources naturelles, certains services écologiques et services rendus au public. Les autres dommages qu'ils soient corporels, matériels et économiques aux biens et/ou aux personnes ne sont pas concernés »*[820].

Suite à ce qui précède, et pour qu'un dommage soit réparé, il doit avant tout être « grave ». Cependant, le seuil de gravité n'est pas indiqué, ni par la directive, ni par la loi. Alors, il est certain que « les dommages, comme ceux découlant d'un phénomène naturel, exceptionnel et inévitable, sont exclus du champ d'application »[821].

357. L'exploitant concerné par la responsabilité environnementale et selon le comme le guide du CGDD ; est défini en ces termes : « toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui exerce ou contrôle effectivement, à titre professionnel, une activité économique lucrative ou non lucrative. Les activités potentiellement concernées sont nombreuses et ne se limitent pas aux seules Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) »[822]. En droit français, le principe du pollueur-payeur est précisé dans l'article L.110-1-II-troisièmement du code de l'environnement, qui dispose : *« les frais résultants des mesures de prévention, de réduction de la pollution, et de lutte contre celle-ci doivent être supportés par le pollueur* ». D'après ce principe, le droit exige de faire payer l'entreprise ayant causé des effets négatifs à l'environnement. Alors une évaluation concrète des conséquences s'avère nécessaire afin de faire diminuer les suites qui peuvent en découler.

358. **Taxes pigouviennes .-** Notons qu'en 1920, l'économiste Arthur Cecil Pigou a proposé des dispositifs dites « taxes pigouviennes » qui doivent être payés par le pollueur en parallèle avec le coût du préjudice environnemental qu'il a causé. Ces écotaxes découlant du principe « pollueur-payeur », sont difficiles à élaborer, internalisent dans le coût de production le coût du préjudice environnemental provoqué. Pour qu'un dommage soit réparé, un lien de causalité doit exister entre « l'activité de l'auteur », et le « préjudice écologique pur » ou même, « les dommages environnementaux ». Selon l'article 1248 du code civil,

> *l'action en réparation du préjudice écologique est ouverte à toute personne ayant qualité et intérêt à agir, telle que l'État, l'Agence française pour la biodiversité, les collectivités territoriales et leurs groupements dont le territoire est concerné, ainsi que les établissements publics et les associations agréées ou créées depuis au moins*

[817] Loi no. 2019-1461 du 27/12/2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique (1), JORF no.0301 du 28/12/2019, texte no. 1, a renforcé le rôle du maire comme étant une police administrative
[818] V.no.337.
[819] V.no.338.
[820] *Cf.* Laurent Radisson, Loi sur la responsabilité environnementale : un guide méthodologique du CGDD, *op.cit.*
[821] Le guide méthodologique du CGDD.
[822] *Ibidem.*

cinq ans à la date d'introduction de l'instance qui ont pour objet la protection de la nature et la défense de l'environnement[823].

359. Le guide du « Commissariat Général au Développement Durable » (CGDD) a expliqué les dispositions de la loi du 1er août 2008 sur la « responsabilité environnementale (LRE) » et a édicté les mesures de réparation applicables suite à la présence d'un dommage écologique. La loi précitée et son décret d'application du 23/8/2009 revoient en droit français la directive 2004/35 qui fonde « *un cadre de responsabilité environnementale basé sur le principe de pollueur-payeur et créent ainsi un nouveau régime de responsabilité* ». « *Un exploitant responsable d'un dommage concerné par la LRE doit réparer les dégâts occasionnés en nature, c'est-à-dire en identifiant et en menant lui-même sur le terrain les opérations de réparation, à un «coût raisonnable » pour la société. Toute compensation financière est explicitement exclue*»[824]. Par conséquent, « la responsabilité environnementale s'inscrit directement dans le sillage du principe pollueur-payeur »[825]dans les deux phases, celle de la réparation et celle de la prévention.

360. **Les formes de réparation**.- Cependant, quelle que soit l'activité de l'entreprise, la réparation des dommages écologiques purs doit s'effectuer selon les formes prévues par la loi. À ce sujet, il existe trois formes de réparation: la « réparation primaire »[826], la « réparation complémentaire » et la « réparation compensatoire ».

La réparation primaire exige la remise en l'état initial[827] des ressources endommagées. Ces dernières doivent être réparées de façon à ce qu'elles deviennent comme elles étaient initialement[828]. La réparation en nature du dommage écologique est ordonnée par le régime civil de la réparation par nature de l'article 1249 code civil. Le juge civil ne possède plus le privilège d'imposer des dommages intérêts qu'à titre subsidiaire.
La deuxième réparation « complémentaire » interviendra quand la réparation primaire ne peut être applicable à la restauration complète du dommage, tandis que, « la réparation compensatoire » exige que le pollueur est censé réparer les « ressources naturelles ou services » en attendant leur retour à l'état initial. La réparation primaire passe en premier, mais doit être complétée par la réparation complémentaire qui désigne l'indemnisation financière[829] (qui se rapproche de la responsabilité civile).

---

[823] Créé par la loi du 8/8/2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages (1) JORF no.0184 du 9/8/2016 texte no. 2 (article 4) ; cette liste n'est pas limitative.

[824]Loi sur la responsabilité environnementale : un guide méthodologique du CGDD disponible sur le site : https://www.actu-environnement.com/ae/news/responsabilite-environnementale-loi-LRE-methodes-equivalence-guide-CGDD-16703.php4

[825]*Cf.* Clementine Anno, « la responsabilité environnementale ou la suite logique du principe pollueur-payeur », in *Le petit juriste*, (7 avril 2009), Disponible sur le site : https://www.lepetitjuriste.fr/la-responsabilite-environnementale-ou-la-suite-logique-du-principe-du-pollueur-payeur/

[826] *Cf.* Annexe II de la directive 2004/CE et l'article L.162-9 du code de l'environnement.

[827] CA Rennes 5/7/1996, no. 95/01694 affirme que « la remise en état des lieux constitue le mode de réparation qui doit être privilégié, tout particulièrement en matière d'environnement ».

[828] Il est à noter que cette responsabilité est différente de la responsabilité civile qui indemnise financièrement les victimes.

[829] La réparation pécuniaire est discutée en fait parce que le coût du préjudice environnemental est très difficile à évaluer pour être compenser. Pour de plus amples informations, *Cf.* Geneviève Viney et Bernard Dubuisson, *Les responsabilités environnementales dans l'espace européen* (Bruxelles : Bruylant, Schulthess ; Paris : LGDJ, 2006), p.179.
Cf. Patrice Jourdain, « Le dommage écologique et sa réparation: rapport français. in *Les Responsabilités Environnementales Dans L'espace Européen : Point De Vue Franco-Belge* (Bruxelles : Bruylant, Schulthess ; Paris : LGDJ, 2006).

Quant à la troisième réparation, elle permet de compenser les pertes, ainsi que l'innovation de la responsabilité civile, dans les cas où les deux réparations précitées n'ont pas réussi.

Ainsi, selon l'article 162-9 du code de l'environnement ;

> *La réparation primaire désigne toute mesure par laquelle les ressources naturelles et leurs services visés au premier alinéa retournent à leur état initial ou s'en approchent. La possibilité d'une réparation par régénération naturelle doit être envisagée.*
> *Lorsque la réparation primaire n'aboutit pas au retour à l'état initial ou à un état s'en approchant, des mesures de réparation complémentaire doivent être mises en œuvre afin de fournir un niveau de ressources naturelles ou de service comparable à celui qui aurait été fourni si le site avait été rétabli à son état initial. Elles peuvent être mises en œuvre sur un autre site, dont le choix doit tenir compte des intérêts des populations concernées par le dommage.*
> *Nonobstant des mesures de réparation compensatoire doivent compenser les pertes intermédiaires de ressources naturelles ou de services survenant entre le dommage et la date à laquelle la réparation primaire ou complémentaire a produit son effet. Elles peuvent être mises en œuvre sur un autre site et ne peuvent se traduire par une compensation financière.*

361. Cependant, la réparation du « dommage écologique pur » qui se voit comme la responsabilité civile est appropriée pour évaluer et compenser financièrement le dommage environnemental. Tous les dommages, irréparables par la responsabilité environnementale sont souvent réparés par la responsabilité civile. Pour cette raison, le rôle de la responsabilité environnementale est accessoire par rapport à la responsabilité civile parce qu'elle n'indemnise pas les victimes.

362. Néanmoins, en droit français, le principe de responsabilité est essentiel ; ceci est prouvé dans le code civil où plusieurs articles distinguent que « n'importe quel dommage causé par l'homme à autrui doit être réparé, même si ce dommage n'a pas été intentionnellement réalisé mais par inadvertance [négligence]». Les articles suivants justifient le principe précité dans l'article 1240 du code civil qui dispose que « *tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer* ».
À son tour, l'article 1241 indique que « *chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou son imprudence* ».
Cependant, l'article 1242 distingue entre le dommage et la faute, sachant que le dommage est causé « par un individu qui le provoque par son propre fait », alors que la faute est causée par le fait des « personnes dont il dépend ou des choses qu'il a sous sa garde ».

Ainsi, la difficulté qui se pose ici réside dans la détermination du fait générateur du dommage environnementale. Ce dernier doit être imprescriptible, parce qu'il est un bien commun pour la présente et la future génération ainsi que pour le patrimoine.

L'autorité compétente à établir la réalité du dommage environnemental est comme nous l'avons précisé dans la plupart des cas est le préfet dans le cadre de leur rôle de police administrative. Il serait nécessaire d'étudier le rôle et de savoir comment parvenir à garder son indépendance et sa neutralité envers les grands exploitants ?

363. **Le rôle du préfet.-** Étant primordial dans la détermination du dommage environnemental, le rôle du préfet doit être purement objectif. L'information du préfet par l'exploitant est essentielle. En fait, l'article L.162-3 du code de l'environnement créé par la loi no. 2008-757 du 1er août 2008 - art.1 dispose : *« En cas de menace imminente de dommage, l'exploitant prend sans délai et à ses frais des mesures de prévention afin d'en*

empêcher la réalisation ou d'en limiter les effets. Si la menace persiste, il informe sans délai l'autorité visée au 2° de l'article L. 165-2 de sa nature, des mesures de prévention qu'il a prises et de leurs résultats ».

De son côté, l'article L.162-4 dispose *«en cas de dommage, l'exploitant en informe sans délai l'autorité visée au 2° de l'article L.165-2*[830]*. Il prend sans délai et à ses frais des mesures visant à mettre fin à ses causes, à prévenir ou à limiter son aggravation ainsi que son incidence sur la santé humaine et sur les services écologiques ».*
A son tour, l'article 162-7 dispose que *«l'exploitant soumet à l'approbation de l'autorité visée au 2° de l'article L. 165-2 les mesures de réparation appropriées au regard des objectifs définis aux articles L. 162-8 et L. 162-9».*

Notons aussi que les articles L.162-10 et L.162-11 disposent :

> [Qu'] *après avoir, le cas échéant, demandé à l'exploitant de compléter ou de modifier ses propositions, l'autorité visée au 2° de l'article L. 165-2 les soumet pour avis aux collectivités territoriales ou à leurs groupements, aux établissements publics et aux associations de protection de l'environnement concernés en raison de leur objet, de la localisation, de l'importance ou de la nature du dommage. Elle les soumet également aux personnes susceptibles d'être affectées par les mesures de réparation. Elle peut les mettre à disposition du public.*
> *Après avoir mis l'exploitant en mesure de présenter ses observations, l'autorité visée au 2° de l'article L. 165-2 lui prescrit, par une décision motivée, les mesures de réparation appropriées.*

Ce qui précède justifie le rôle essentiel que l'exploitant doit jouer dans l'évaluation du dommage environnemental, et l'information de l'autorité compétente -préfet- qui, à son tour, déterminera les mesures nécessaires à prendre. Dans ce cas, une question importante doit être posée à laquelle il faut y répondre : Comment garder l'impartialité de l'autorité compétente ? À ce jour, ce problème n'a pas été réglé par la législation française. La question qui se pose maintenant et comment évaluer le dommage écologique?

3.- L'évaluation du dommage

364. **Entrave d'évaluation.-** La réparation du dommage écologique est difficile à déterminer. À ce sujet, l'évaluation du dégât doit être correcte afin d'assurer une réparation équivalente au préjudice subi[831]. Comme nous l'avons déjà expliqué[832], le régime de la responsabilité environnementale[833] de la directive 2004/35 est un régime spécial de police administrative[834] limitée dans le temps[835] et dans le domaine de son application[836]. La

[830] Désigne l'autorité administrative compétente pour mettre en œuvre les dispositions de la responsabilité environnementale.
[831] « Loi du 8/8/2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages ».
[832] V.no.337 et no.370
[833] En vertu de la législation, tous les pays de l'UE doivent appliquer « des sanctions pénales effectives, proportionnées et dissuasives pour les crimes contre l'environnement, surtout lorsque ces crimes sont commis intentionnellement ou par négligence grave » et le code de l'environnement français comporte des dispositions en matière des infractions pénales en matière des installations classées (les articles L. 173-1 à L. 173-12, L. 514-9 à L. 514-17 et R. 514-4 et R. 514-5 du code de l'environnement) et en matière d'eau (les articles 173-1 à L. 173-12, L. 216-6 à L. 216-13 et R. 216-7 à R. 216-14 , et L. 432-2 et L. 432-3 du code de l'environnement).
[834] *Cf.* Gilles Pellisier, (juin 2017), AJDA et Olivier Le Bot, Yves Pittard, (décembre 2018), (synthèse d'actualité 2019), sur le contentieux de l'urbanisme, Dalloz, AJDA.
[835] Les dommages qui sont avant 30 avril 2007 ne sont pas concernés (Directive, 2004/35/CE, article 17 ; projet de loi préc., art. L. 161-5 c. env).

prévention du dommage ainsi que sa réparation sont deux points essentiels : la réparation de l'atteinte écologique est primordiale afin d'évaluer le dommage[837], alors que la détection du « dommage écologique pur » est nécessaire pour son évaluation. En résumé, « l'entrée en vigueur de la directive communautaire du 21/4/2004 sur la responsabilité environnementale ne met pas un coup d'arrêt au mouvement jurisprudentiel favorable à la réparation des atteintes à l'environnement sans répercussions personnelles. Bien au contraire, elle devrait servir de force d'entraînement au juge de droit commun de la responsabilité civile invité à renouveler la notion classique de préjudice par la reconnaissance des notions de préjudice collectif et de préjudice objectif »[838]. La cour administrative d'appel a clairement indiqué que « (...) promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable, (...) est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables »[839].

365. Il est à noter qu'il existe des cas dans lesquels certains dommages sont exclus et exonérés du domaine d'application de la « responsabilité environnementale »[840]. Nous les identifierons et les étudierons sous (B).

B. Les exceptions d'application de la responsabilité civile environnementale[841]

366. **Rappel.-** Après avoir étudié sous la section (1) du présent chapitre l'obligation et la nécessité indispensables pour la réparation des dommages causés à l'environnement, et comme il existe à toute règle des exceptions, nous étudierons dans ce qui suit les exclusions du champ d'application et les exceptions selon lesquelles la responsabilité environnementale est inapplicable. Les exceptions du domaine d'application de la responsabilité environnementale se manifestent autour de l'origine ou le fondement du dommage (1) et de la nature du dommage (2), ainsi qu'au système commun d'exonération de la responsabilité (3).

1.- Les exonérations basées sur le fondement du dommage

367. **Domaine d'application**.- Concernant l'origine du dommage, des exclusions du régime de réparation existent. Elles sont tour à tour désignées par : «*rationae materiae* » et « *rationae temporis* ». Les premières exclusions sont celles résultantes d'un phénomène de force majeure dont la spécificité est différente de celle de force majeure connue en matière civile. Pour être exonéré, le fait doit être « irrésistible, inévitable et exceptionnelle ». Ainsi, l'article L.161-2(3) du code de l'environnement dispose *« du phénomène naturel de nature exceptionnelle, inévitable et irrésistible et pas imprévisible »*. Ainsi les activités concernées

---

[836] « Uniquement les dommages causés aux espèces et habitats naturels protégés, la dégradation de l'état des eaux ainsi que la pollution des sols lorsqu'elle présente un risque pour la santé humaine ». Les dommages doivent être d'une certaine gravité. (Directive 2004/35/CE, article 2.1 ; projet de loi préc., article L. 161-1 c. env.).

[837] *Cf.* sur l'évaluation d'un dommage environnemental CAA Bordeaux 4ème chambre, 16/11/2018, no.16BX02996.

[838] *Cf.* Laurent Neyret, *La réparation des atteintes à l'environnement par le juge judiciaire* (Paris : recueil Dalloz, 2008).

[839] CAA Nantes, 15/11/2017, no. 15NT02780

[840] Isabelle Freval, *« Les métiers de l'immobilier et de l'urbanisme, les limites de la responsabilité environnementale »*,31/8/2009.Master II-Université de Nice Sophia-Antipolis 2008-2009. Disponible sur le site : www.gridauh.fr/fileadmin/gridauh/MEDIA/2011/theses_et_memoires/isabelle_freval.pdf.

[841] *Ibidem.*

sont seulement les activités professionnelles selon les termes de l'article L.162-1[842] du code de l'environnement.

368. L'activité professionnelle est la seule réparée selon le régime de la responsabilité environnementale conformément aux dispositions de la loi de 2008. Les activités « non professionnelles », à savoir celle de la « défense nationale » et celle de « sécurité internationale» sont également exclues de cette responsabilité. Cependant, l'article L.161-2 du code de l'environnement[843] dispose que :

Le présent titre ne s'applique pas aux dommages à l'environnement ou à la menace imminente de tels dommages :

1° Causés par un conflit armé, une guerre civile ou une insurrection ;

2° Résultant d'activités menées principalement dans l'intérêt de la défense nationale ou de la sécurité internationale ;

3° Causés par un phénomène naturel de nature exceptionnelle, inévitable et irrésistible ;

4° Résultant d'activités dont l'unique objet est la protection contre les risques naturels majeurs ou les catastrophes naturelles ;

5° Résultant d'un événement soumis à un régime de responsabilité ou d'indemnisation prévu par les conventions internationales mentionnées à l'annexe IV de la directive 2004/35/CE du Parlement européen et du Conseil, du 21 avril 2004, sur la responsabilité environnementale en ce qui concerne la prévention et la réparation des dommages environnementaux, à compter de leur entrée en vigueur sur le territoire de la République française ;

6° Résultant d'activités relevant du traité instituant la Communauté européenne de l'énergie atomique, ou d'un incident ou d'une activité entrant dans le champ d'application des conventions visées à l'annexe V de la directive 2004/35/CE du Parlement européen et du Conseil, du 21 avril 2004, précitée ;

7° Causés par une pollution à caractère diffus, sauf si un lien de causalité entre les dommages ou leur menace et les activités des différents exploitants est établi par l'autorité visée au 2° de l'article L. 165-2, qui peut demander à l'exploitant les évaluations et informations nécessaires.

369. Nonobstant, les exclusions *« ratione temporis »* viennent en deuxième lieu. Dans ce cas-là, la notion du temps est très importante dans l'étude du dommage causé à l'environnement. L'article L.161-4 dispose que : *« Le présent titre ne s'applique pas lorsque plus de trente ans se sont écoulés depuis le fait générateur du dommage »*.

Et l'article L.161-5 dispose à son tour que:

Le présent titre de la réparation du dommage environnemental n'est pas applicable non plus dans les cas suivants :

1° Lorsque le fait générateur du dommage est survenu avant le 30 avril 2007 ;

2° Lorsque le fait générateur du dommage résulte d'une activité ayant définitivement cessé avant le 30 avril 2007

C'est à dire que tous les dommages issus d' « une émission, un événement ou un incident survenu postérieurement au 30 avril 2007, [et] lorsque ces dommages résultent soit

[842] « Sont prévenus ou réparés selon les modalités définies par le présent titre :
1° Les dommages causés à l'environnement par les activités professionnelles dont la liste est fixée par le décret prévu à l'article L. 165-2, y compris en l'absence de faute ou de négligence de l'exploitant ;
2° Les dommages causés aux espèces et habitats visés au 3° du I de l'article L. 161-1 par une autre activité professionnelle que celles mentionnées au 1° du présent article, en cas de faute ou de négligence de l'exploitant.»

[843] Créé par la loi no. 2008-757 du 1er août 2008 – article 1.

d'activités exercées postérieurement à cette date, soit d'activités exercées antérieurement à cette date, mais qui n'ont pas été menées à leur terme avant celle-ci »[844], doivent être réparés sous le régime de la responsabilité civile ou de police administrative. Effectivement, cela fait de la responsabilité environnementale un régime subsidiaire. En fait, ladite directive s'applique aux seuls « dommages causés par une émission, un événement ou un incident survenu postérieurement au 30 avril 2007, lorsque ces dommages résultent soit d'activités exercées postérieurement à cette date, soit d'activités exercées antérieurement à cette date, mais qui n'ont pas été menées à leur terme avant celle-ci ». Après avoir étudié l'exonération par l'origine du dommage, qu'en est-il de l'exonération de la part de la nature du dommage ?

2.- Les exonérations basées sur la nature du dommage

370. **Domaine d'application.-** Concernant la nature du dommage[845], la loi de 2008 n'a pas encadré tous les « préjudices écologiques purs » ainsi, la prévention et la réparation ne peuvent se faire à la totalité du dommage environnementale. Notons que l'article L.161-1 du code de l'environnement n'inclut pas la pollution causée aux habitats. Or, ces victimes sont obligées de réparer leurs dommages sur d'autres bases. L'article L.161-1[846] a défini le dommage causé à l'environnement, mais l'article L.162-2 dispose qu'*«une personne victime d'un préjudice résultant d'un dommage environnemental ou d'une menace imminente d'un tel dommage ne peut en demander réparation sur le fondement du présent titre* [responsabilité environnementale] *».* En fait, la règle générale dispose que « tous les dommages que suscitent la vie en société ne donnent pas lieu à réparation »[847]. Pour cette raison, le domaine d'application de la « responsabilité environnementale » doit être élargi[848] par la jurisprudence pour englober toutes les victimes et tous les dommages causés à l'environnement.

3.- Les autres causes exonératoires

371. **Champ d'application.** Les causes exonératoires applicables dans le cas de la responsabilité environnementale de 2008 mettent en relief l'application du principe de précaution qui est considéré un axe principal de ladite responsabilité. Alors, « comment la notion d'exonération met en relief l'application de la notion de précaution ? »[849]. L'article L.162-23[850] dispose que :

> *Le coût des mesures visées aux principes, de prévention et de réparation ne peuvent être mis à la charge de l'exploitant s'il apporte la preuve qu'il n'a pas commis de faute ou de négligence et que le dommage à l'environnement résulte d'une émission, d'une activité ou, dans le cadre d'une activité, de tout mode d'utilisation d'un*

---

[844] *Cf.* Pascale Steichen, Responsabilité environnementale, in *Revue juridique de l'environnement* , volume 35, (2010/3).

[845] *Cf.* Isabelle Doussan, « *Les services écologiques un nouveau concept pour le droit de l'environnement* », *op.cit.*, p. 125.

[846] Modifié par la loi no. 2016-1087 du 8/8/2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages (1) JORF no.0184 du 9/8/2016 texte no. 2, article 149 (V).

[847] *Cf.* François Terre, Philippe Similer, Yves Lequette, *Les obligations*, 9e édition, no.697 (Paris : Dalloz, 2005).

[848] CA Rennes 23/3/2006, no. 05-01.913, CA Aix-en-Provence 13/32006, no. 428/M/200, Cass. 2e civ., 7/12/2006, no. 05-20.297, Env 2007, com. no. 63, Cass. 2e civ., 14/6/2007, Bull. civ.II, no. 157.

[849] Conseil d'État -6 et 5 chambres réunies-25/2/2019-no.410170, 410171 et autres « l'existence d'un risque doit être regardée comme une hypothèse suffisamment plausible en l'état des connaissances scientifiques pour justifier l'application du principe de précaution ».

[850] Loi no. 2008-757 1er août 2008 – article 1.

produit qui n'étaient pas considérés comme susceptibles de causer des dommages à l'environnement au regard de l'état des connaissances scientifiques et techniques au moment du fait générateur du dommage.

Nous déduisons que l'absence d'une faute et la présence des mesures de précaution peuvent exonérer l'exploitant de sa responsabilité et le décharger par la suite de ses obligations financières en la matière. Or, la gérance des risques de développement est une politique importante pour bien étudier le caractère exonératoire de la responsabilité environnementale.

372. Néanmoins, on ne peut terminer les causes exonératoires de la responsabilité environnementale sans discuter une problématique concernant le permis de construire. Le respect du permis est-il aussi une cause d'exonération selon le code de l'environnement français, aux termes de l'article L.162-22? Ledit article dispose que :

L'exploitant peut recouvrer par toutes voies de droit appropriées, auprès des personnes responsables, le coût des mesures de prévention ou de réparation qu'il a engagées en application du présent titre, lorsqu'il peut prouver que le dommage ou sa menace imminente :
1° Est le fait d'un tiers, en dépit de mesures de sécurité appropriées ;
2° Résulte du respect d'un ordre ou d'une instruction d'une autorité publique non consécutif à une émission ou un incident causé par les activités de l'exploitant.

Si l'on considère que l'octroi d'un permis est une cause exonératoire, alors dans ce cas-là, l'État est responsable du dommage écologique parce que l'exploitant a respecté le permis de construire octroyé par les autorités publiques. En fait, « cette situation est tout de même compliquée pour le plaignant, qui doit d'abord faire annuler le permis de construire par la juridiction administrative avant de pouvoir solliciter du juge judiciaire une condamnation pécuniaire ou en nature. De son côté, le juge judiciaire saisis doit surseoir à statuer jusqu'au prononcé de la décision de la juridiction administrative (article L.480-13 du code de l'urbanisme). En effet, sauf si le législateur français choisit de faire du juge judiciaire l'autorité compétente pour statuer sur la responsabilité de l'exploitant, auteur du préjudice environnemental, le principe de séparation des pouvoirs lui interdit d'imposer des mesures de réparation qui seraient incompatibles avec l'autorisation administrative. Pourtant, M. Patrice Jourdan pense qu'il n'y aurait aucune atteinte au principe de séparation des pouvoirs et des empiètements sur les prérogatives de l'administration, si le juge judiciaire décidait une mesure pour lutter contre les activités polluantes autorisées. Il serait plutôt plus juste d'y avoir une attitude de complément du pouvoir de contrôle de l'administration». En réalité, la loi Elan qui « restructure » le secteur de construction en favorisant la construction écologique et qui a facilité la demande d'octroi de permis de construire[851] en protégeant le complément de pouvoir nie la réflexion de considérer l'octroi d'un permis est une cause exonératoire.

373. **La responsabilité environnementale de l'État.-** Mais la question primordiale qui se pose est la suivante : Est-ce l'État peut être condamné pour responsabilité environnementale et de surcroît indemniser les victimes ? La justice française[852] reconnaît

[851] *Cf.* Doro Gueye, *Le préjudice écologique pur*, *op.cit.*, p. 343.
Cf. Geneviève Viney et Bernard Dubuisson, *Les responsabilités environnementales dans l'espace européen* (Bruxelles : Bruylant, Schulthess ; Paris : LGDJ, 2006), p. 143 et suivantes.
Cf. Patrice Jourdain, Le dommage écologique et sa réparation: rapport français in *Les Responsabilités Environnementales Dans L'espace Européen : Point De Vue Franco-Belge* (Bruxelles : Bruylant, Schulthess ; Paris : LGDJ, 2006), p. 343.
[852] TA -Montreuil, 25/6/2019, req. no. 1802202, TA Paris, 4/7/2019, req. no. 1814405/4-3, TA Paris, 4/7/2019, req. no. 1810251/4-3.

par des « décisions historiques »[853] l'État fautif « dans son incapacité à lutter contre la pollution de l'air», mais écarte sa responsabilité au motif que le lien de causalité n'est pas « suffisamment démontré »**[854].**

374. **Conclusion.-** Nous déduisons que, l'exploitant ne peut s'exonérer de sa responsabilité environnementale que s'il prouve qu'il n'est pas négligent et qu'il n'a pas commis une faute dans son application de son « risque de développement »[855]. Mais, il est évident d'ajouter que dans de nombreux cas, la responsabilité objective (sans faute) du pollueur peut être engagée. Le pollueur est « responsable même en l'absence de faute dans le cas des activités dangereuses », et pour faute prouvée « dans le cas des dommages causés aux espèces et habitats protégés » (responsabilité subjective). A ce titre, de même que « la responsabilité pour faute objective n'est pas une responsabilité sans faute », la responsabilité pour « préjudice objectif » ne serait pas une responsabilité sans préjudice. Ensuite, « le droit commun de la responsabilité civile pour atteintes à l'environnement rejoindrait alors le droit spécial issu de la directive de 2004 sur la responsabilité environnementale destiné à prendre en compte les dommages environnementaux. Enfin, l'admission du préjudice objectif serait le prolongement du principe pollueur-payeur en vertu duquel chacun a le devoir de répondre des atteintes qu'il cause à l'environnement »[856].

Cependant, la loi peut « prévoir des circonstances spéciales qui exonèrent le pollueur de sa responsabilité s'il prouve les faits suivants :
- Le dommage résulte d'un acte de guerre, d'hostilités, de guerre civile, d'insurrection ou d'un phénomène naturel de caractère exceptionnel, inévitable et irrésistible ; ou
- Le dommage a été entièrement causé par une action ou par une omission visant délibérément à causer un dommage par un tiers ; ou
- Le dommage a été totalement causé par la négligence ou une autre action préjudiciable d'un gouvernement ou d'une autre autorité responsable de l'entretien des feux ou d'autres aides à la navigation dans l'exercice de cette fonction »[857].

Cependant, dans le domaine de construction et dans le cas d'un contrat signé entre particuliers, seuls les dommages aux biens sont valides. Une personne avec laquelle une affaire est conclue, peut écarter ou délimiter sa propre responsabilité pour les dommages causés aux biens si « toutes les conditions suivantes sont remplies : [si la personne] est au courant de l'existence de la clause de limitation ou d'exclusion au contrat ; [si] la clause est rédigée de façon claire et compréhensible et [la personne concernée] comprend [le sens de son contenu] ;[si la personne concernée] accepte de recevoir le service, d'utiliser l'installation, de louer le bien, etc. malgré l'existence de cette clause »[858]. Ainsi, la responsabilité se pose et la clause d'exclusion ou de limitation de responsabilité sera annulée quand le dommage survenu est « intentionnel ou risqué », ou quand il a été causé

---

[853] Avocat des victimes, François Laforgue, TA Montreuil, 25/6/2019, req. no. 1802202

[854] Thomas Coustet, « Pollution : l'État est coupable mais pas responsable » (Paris : Dalloz actualité, 17/7/ 2019).

[855] Le risque de développement est en réalité le risque de dommage dont la cause résulterait de l'insuffisance du développement de la science ou de la technique au moment où le produit a été mis en circulation
Cf. Jean-Luc Fagnart et Hakim Boularbah, « La garantie et la responsabilité en matière de dommages causés par les produits ». In *Droit Des Affaires En Évolution : Recherche Et Développement D' un Produit : 11. Journée Du Juriste D' Entreprise,* 26.10.1999*),* p.120. Disponible sur le site : https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/138217/1/Le%20droit%20des%20affaires%20en%20%C3%A9volution%2C%20Vol.%20XI%2C%202000%2C%20pp.%2093-152.pdf

[856] *Cf.* Laurent Neyret, *La réparation des atteintes à l'environnement par le juge judiciaire* (Paris : Revue Dalloz, 2008), p. 170 et pour le même auteur « Cour de cassation, Séminaire -Risques, assurances, responsabilités » Colloque « La réparation des atteintes à l'environnement », (Paris, 11/6/2006).

[857] La Convention internationale sur la responsabilité civile en la matière de dommages dus à la pollution.

[858]Les clauses de limitation et d'exclusion de la responsabilité. Article téléchargeable sur le site : https://educaloi.qc.ca/capsules/les-clauses-de-limitation-et-dexclusion-de-responsabilite/

« par imprudence ou par négligence ». « En réalité, la responsabilité engendrée par les atteintes à l'environnement spécifiques et entraînant à sa suite des garanties d'assurance propres, est aujourd'hui à la recherche d'un équilibre entre l'apport indéniable de la responsabilité civile et ses propres exigences liées au domaine environnemental »[859]. Par conséquent, il existe des cas dans lesquels d'autres responsabilités civiles environnementales sont applicables. Lesquels? Nous les étudierons sous (§2).

§2. Les autres responsabilités civiles environnementales

375. Pour les autres responsabilités civiles environnementales, nous traitons sous (A) « La Responsabilité Civile Atteinte à l'Environnement (RCAE) », et sous (B) « La responsabilité civile du fait du préjudice écologique ».

A. La « Responsabilité Civile Atteinte à l'Environnement (RCAE) »

376. **Définition.-** La « Responsabilité Civile Atteinte à l'Environnement (RCAE) » peut naître quand l'activité professionnelle d'une personne ou d'une entreprise entraîne une pollution provoquant des dommages au tiers (à l'homme). Ces dommages peuvent être corporels, tels que, les maladies causées après la consommation « d'une eau polluée ; matériels tels que, la destruction du jardin d'un voisin suite à la dispersion de polluant dans la nappe phréatique » ou même immatériels, comme la nécessité de s'approvisionner en eau potable pour un prix élevé. Notons que, quelle que soit la pollution, la RCAE est engagée quand elle occasionne des dommages aux particuliers (victimes).

377. Cependant, la réparation du dommage doit être faite par une indemnisation financière. Notons que la pollution peut être « soudaine », et lorsque ses conséquences et ses effets se manifestent « directement et juste après l'accident », « progressive ou bien graduelle » quand ses effets sont constatés et se révèlent avec le temps. Ajoutons que les activités concernées par la responsabilité civile sont : « les activités des entreprises, les activités professionnelles, commerciales, industrielles ou artisanales » ; d'où la nécessité de l'intervention de l'assurance dont le rôle devient indispensable parce que le contrat d'assurance conclu peut régler les indemnités à la place de l'entreprise et lui épargner le paiement des sommes exorbitantes pour indemniser le lésé. Il est à noter qu'il existe à ce sujet des conditions techniques qu'il faut remplir pour la souscription de garantie. Comment mettre en œuvre la garantie RCAE ?

378. **La mise en œuvre de la garantie RCAE.-** Toutes les entreprises et les collectivités locales sont concernées par la RCAE, que leurs activités soient « commerciales, artisanales, industrielles ou professionnelles ». Pour cette raison et afin d'éviter la faillite ou de défigurer l'image de marque de la société ayant causée le dégât, la société ou l'entreprise doit souscrire à une assurance RCAE, sinon elle sera obligée d'indemniser les victimes et réparer les dommages causés, qui parfois, peuvent être excessifs, et dépasser même ses moyens pécuniaires. Ceci peut entraîner sa faillite ou même sa ruine. Quelles sont alors les solutions d'assurance en cas de souscription d'une police d'assurance à ce sujet ? Un contrat spécifique dédié à l'environnement doit être souscrit afin de couvrir les conséquences pécuniaires des dommages sur tous les plans : corporels, matériels ou

[859] Anne-Gwenn Alexandre, *Risques environnementaux: Approche juridique et assurantielle. Europe et Amérique du Nord* (Cork: Primento Digital Publishing, 2012), titre II, chapitre 1. Disponible sur le site : http://public.ebookcentral.proquest.com/choice/publicfullrecord.aspx?p=2085666.

immatériels, des dégâts ayant été causés aux tiers par la pollution due aux activités de l'entreprise. Or, la couverture des frais d'urgence est obligatoire pour éliminer la menace qui peut avoir lieu.

379. Néanmoins, n'importe quelle activité d'une entreprise peut figurer ou montrer un risque d'atteinte à l'environnement, dû aux travaux exécutés. C'est la raison pour laquelle, l'assureur doit, avant de conclure l'assurance, soumettre un questionnaire à l'assuré, auquel il doit répondre avec exactitude, sans leurre. La personne ayant donnée de fausses informations sera exposée aux sanctions des articles L.113-8 et L.113-9[860] du code des assurances. La plupart des contrats d'assurance des entreprises comporte « une garantie de responsabilité civile incluant à la fois la garantie de responsabilité environnementale» dont la limite de son montant annuel est d'environ 35.000 euros ». Le chiffre mentionné démontre la nécessité de souscrire à un contrat d'assurance « adapté aux besoins de l'entreprise quel que soit le montant ».
Lors de la survenue du dommage environnementale, une déclaration immédiate de l'événement doit être transmise à l'assureur pour éviter de mettre en jeu le contrat d'assurance. Il est à signaler que des mesures d'urgence devront être prises pour limiter les conséquences de la pollution. C'est pourquoi la désignation d'un expert est nécessaire pour constater la cause du sinistre, et l'évaluer. Alors, l'identification, l'évaluation et la prévention des risques d'atteinte à l'environnement sont obligatoires de la part de l'assureur.

380. Cependant, « les entreprises, dont le site d'exploitation peut causer des dommages à des tiers » avec « des effets directs ou progressifs », sont soumises à la « Responsabilité Civile des Atteintes à l'Environnement » (RCAE). En fait, il y a deux catégories d'entreprise qui sont particulièrement soumises à cette responsabilité : « Les entreprises dont les installations sur sites sont soumises à autorisation (ou enregistrement) préfectorale [et] les entreprises dont les installations sur site ne sont pas classées à risque ou simplement soumises à déclaration préfectorale, et qui souhaitent tout de même se protéger d'un éventuel risque de pollution graduelle »[861]. Puisque la responsabilité environnementale est différente de la RCAE, le contrat d'assurance de la RCAE est lui aussi différent. Dans la RCAE, les dommages au tiers sont réparés.

[860] Article L.113-8 modifié par loi no.81-5 du 7 janvier 1981 - art. 32 JORF 8 janvier 1981 rectificatif JORF 8 février 1981, « Le contrat d'assurance est nul en cas de réticence, ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre. Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts… ». L'article 113-9 « L'omission ou la déclaration inexacte de la part de l'assuré dont la mauvaise foi n'est pas établie n'entraîne pas la nullité de l'assurance. Si elle est constatée avant tout sinistre, l'assureur a le droit soit de maintenir le contrat, moyennant une augmentation de prime acceptée par l'assuré, soit de résilier le contrat dix jours après notification adressée à l'assuré par lettre recommandée, en restituant la portion de la prime payée pour le temps où l'assurance ne court plus. Dans le cas où la constatation n'a lieu qu'après un sinistre, l'indemnité est réduite en proportion du taux des primes payées par rapport au taux des primes qui auraient été dues, si les risques avaient été complètement et exactement déclarés. ». Disponible sur le site : www.legifrance.gouv.fr

[861] Les dommages exclus de la garantie en matière de RCAE: « L'existence d'un défaut ou d'un manque d'entretien des installations de l'assuré, de même, en cas de la dérogation des prescriptions ordonnées par les autorités compétentes comme l'élimination des déchets; Si la pollution chronique est consécutive au fonctionnement normal de l'entreprise; Si la pollution est connue avant la souscription du contrat ». Sont aussi exclus du contrat d'assurance, « Les dommages résultants d'un défaut ou d'un manque d'entretien des installations de l'assuré de même les dommages produits par l'inobservation des prescriptions et les mesures prescrites par les autorités compétentes ». Article de la Fédération Française de l'assurance le 22 -6-2018 » « RCAE et L'assurance de l'entreprise » www.ffa-assurance.fr

B. La responsabilité « civile du fait du préjudice écologique »

381. **Définition.-** Une différence existe entre la « responsabilité civile environnementale », la « responsabilité civile atteinte à l'environnement » expliquée ci-dessus et la « responsabilité civile du fait du préjudice écologique ». Juridiquement et selon l'article 1247 du code civil, le préjudice écologique est «une atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement.»

382. En fait, « la responsabilité civile du fait du préjudice écologique oblige l'entreprise à réparer prioritairement en nature le préjudice écologique causé du fait de son activité ou de ses produits. [Cette] responsabilité peut être engagée par toute personne concernée, notamment par l'Etat, l'agence pour la biodiversité, les collectivités territoriales ou encore par des associations de protection de l'environnement. »[862]

383. En résumé, toute personne physique ou morale (entreprise)[863] est obligée de réparer en nature et ou financièrement le dommage ou le préjudice écologique qu'elle cause en conséquence de ses activités personnelles ou de ses produits utilisés, comme par exemple le cas d'une rupture soudaine d'une cuve qui contient des produits dangereux atteignant directement les eaux de la nappe phréatique. Cette rupture brusque peut engendrer des dommages sur celui : de l'air, de l'eau, de la nature et des préjudices à tout le système écologique »[864]. En outre, et « parmi les principales exclusions figurent notamment la faute intentionnelle, l'inobservation des textes légaux, le mauvais état des installations, le risque développement, l'amiante, les champs électriques et électromagnétiques»[865].

---

862 La fédération française de l'assurance, « Le préjudice écologique et l'assurance des entreprises »,28/01/2019
Disponible sur le site : https://www.ffa-assurance.fr/infos-assures/le-prejudice-ecologique-et-assurance-des-entreprises#Que%20signifie%20la%20responsabilit%C3%A9%20civile%20du%20fait%20du%20pr%C3%A9judice%20%C3%A9cologique%20pour%20une%20entreprise%20?

863 Toutes les entreprises sont concernées par cette responsabilité sans prendre en considération ni leur taille et ni leur activité.

864 *Cf.* La fédération française de l'assurance, « Le préjudice écologique et l'assurance des entreprises », 28/01/2019, *op.cit.*

865 *Ibidem.*

Conclusion du titre II

384. La nature et la santé humaine sont deux éléments qui se dégradent par toutes les activités humaines. Dans le projet de construction, le génie écologique préserve le développement durable et l'empreinte écologique. L'écoconstruction comprend plusieurs aspects, difficiles à délimiter ou à définir. Mais il ne faut pas considérer que l'impossibilité de définir ces notions est un obstacle pour émerger ces dispositions dans la pratique et dans la législation. Par définition, « une maison écologique est une habitation conçue pour être respectueuse de l'environnement. Ce type d'habitat doit donc créer le moins de pollution possible tout en réduisant les besoins et pertes d'énergie»[866].

385. Le législateur français étant conscient de l'importance de la construction verte dans la préservation du patrimoine et de la nature a édicté plusieurs lois pour protéger l'environnement et le patrimoine. Il a décrété des signes de qualité pour les bâtiments sous formes « des qualifications », « labels » et «certifications». L'objectif primordial de ces signes est «l'évaluation de l'énergie et de la performance environnementale des bâtiments neufs, existants ou à rénover ». Dans un projet de construction verte, ce qui est important, c'est la performance énergétique[867] qui indique la quantité d'énergie consommée annuellement par le bâtiment. C'est pourquoi sont apparues les Règlementations Thermiques (RT) des bâtiments et l'exigence d'efficacité énergétique minimale, appelée le besoin bioclimatique. Ces exigences de la règlementation thermique ainsi que les certifications et les labels de performance énergétique[868] sont en changement continu.

386. Cependant, construire en préservant l'environnement ou l'écoconstruction impose le respect de la démarche Haute Qualité Environnementale (HQE). Cette certification qu'elle soit pour les bâtiments neufs ou rénovés concerne les cycles de programmation, de conception et de réalisation. En pratique, il s'agit d'une démarche à suivre lors d'un projet de construction, permettant de prendre en considération les contraintes environnementales dans l'ensemble de l'opération de construire. Ceci tient en compte l'analyse de cycle de vie des bâtiments, ayant pour but d'étudier les impacts d'un système sur l'environnement. Elle consiste à attester si les aspects de développement durable sont pris en considération et exécutés dans la construction ou non. Plusieurs parcours permettent d'effectuer la comparaison entre les projets, afin d'examiner si ces repères sont respectés ou non. L'eau chaude, le chauffage, le système de refroidissement, la ventilation, l'éclairage, tous peuvent aider à améliorer la transformation énergétique de bâtiments pour qu'elle soit moins énergivore.

387. En plus, le secteur de la construction verte est lié à des matériaux naturels excluant une fabrication industrielle nocive. Ainsi, l'habitat ne risquera pas d'avoir des effets négatifs et réduira la consommation d'énergie surtout pour l'isolation thermique. Le but de la construction écologique verte est de réduire les impacts de l'habitat sur l'environnement. Pour garantir une gestion durable à une construction, les matériaux de construction doivent être naturels et remplacer les produits synthétiques polluants et dont la fabrication consomme une quantité énorme d'énergie. En outre et pour atténuer les effets nocifs des

---

[866] « Maison écologique : Guide complet de l'éco-construction ». Disponible sur le site : https://www.hemea.com/fr/construction/maison/ecologique

[867] La loi no. 2015-992 du 17/8/2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte est la base de la politique française pour réduire les changements climatiques d'atténuation du changement climatique.

[868] La première directive communautaire relative à la performance énergétique des bâtiments est la directive 2002/91/CE du 16 décembre 2002. La « Loi de Programmation fixant les Orientations de la Politique Énergétique » français dite loi (POPE) du no. 2005-781 du 13 juillet 2005 a transposé cette directive a la loi française.

émanations polluantes, quelques précautions sont nécessaires pour réussir une construction selon les normes actuelles : la réduction de l'usage des matières polluantes et l'emploie des matériaux qui respectent l'environnement, c'est à dire ceux ayant des matières premières renouvelables[869], en s'assurant de la source des pierres utilisées et de leur lieu de provenance.

388. Par conséquent, « une maison écologique doit idéalement respecter les principes suivants pour être considérée comme telle :

- la conception : les plans d'une maison écolo doivent être réalisés en faisant en sorte que celle-ci soit en harmonie avec son environnement ;
- les matériaux de construction : pour construire une maison écologique, on va privilégier l'utilisation de matériaux d'origine naturelle, recyclables ou de matériaux ne produisant pas d'énergie polluante ;
- les équipements : ils doivent permettre de réduire la consommation d'énergie, en ayant recours à des systèmes alternatifs de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire.
- Un chantier qui respecte l'environnement : le chantier doit utiliser le moins d'énergie possible tout en réduisant au maximum les déchets
- les matériaux de construction écologiques : on privilégie les matériaux d'origine naturelle ou recyclés, non toxiques.
- tirer profit de l'environnement et du climat : optimisation de l'ensoleillement des pièces à vivre, protection contre le vent en plantant des arbres, pose de double ou triple vitrage - éventuellement à contrôle solaire ou électrochrome -, réalisation d'une avancée de toit pour limiter les rayons du soleil dans certaines pièces...
- isolation thermique et ventilation optimales : utilisation de matériaux isolants d'origine naturelle, choix du type de fenêtres, et mise en place d'un système de ventilation permettant à la fois le maintien d'une température constante et le renouvellement de l'air des différentes pièces »[870]. En résumé, l'objectif de la construction verte[871] « vise principalement l'amélioration du confort qu'un espace bâti peut induire de manière naturelle »[872].

[869] L'eau occupe sa place dans la construction verte. Elle doit être assemblée lors de sa descente du toit, stockée dans une cuve et dans des matériaux en plastiques ou métalliques. Le meilleur est de la stocker dans une citerne en béton. L'eau de pluie est rarement récupérée. Elle est souvent utilisée pour le jardin, sa gestion écologique est en fait une des meilleures solutions pour favoriser la construction verte.

[870] « Maison écologique : guide complet de l'écoconstruction. », *op.cit.*

[871] Par exemple, la construction verte consiste à utiliser l'énergie renouvelable(EnR) qui est indépendant du système du chauffage et qui nécessite une limitation du besoin en énergie liée au bâti tels que le chauffage, le refroidissement et l'éclairage, en plus de l'isolation du bâtiment que le RT 2005 n'avait pas pris en compte, l'étanchéité à l'air du bâtiment, l'éclairage naturel, la protection solaire.

[872] Luc Adolphe, *Ambiances architecturales et urbaines* (Marseille: Editions Parenthèses, 1998), p.125.

Conclusion de la première partie

389. Dans la première partie de notre étude comparative franco-libanaise appartenant au droit de la construction, de l'urbanisme et de l'environnement, les contraintes environnementales dans un projet de construction ont été étudiées. L'inadaptation du droit libanais de la construction face à la réalité environnementale a été examinée, en plus de l'insuffisance et de la carence des règlementations qui ont contribué à l'expansion urbaine anarchique au détriment de l'environnement. En fait, l'inadéquation du cadre législatif et institutionnel du droit de la construction, face aux normes environnementales, expose un cadre lacunaire et inadéquat. Les déficiences législatives, à travers le floue juridique, ainsi que la planification urbaine dérogatoire *« à la libanaise »* se traduisent clairement par l'absence des moyens de contrôle et le chevauchement des compétences.

390. La dégradation de l'environnement au Liban est due à la mauvaise exploitation des ressources naturelles et aux stratégies inappropriées. Aucune attention n'est prêtée aux contraintes environnementales, même pas à l'évolution des conditions et des techniques de construction.

391. Sur le plan juridique, nous avons énuméré une série de décrets législatifs, approuvés depuis plusieurs années et restées en vigueur à ce jour, mais ne traitant pas la question de durabilité dans le secteur de la construction. L'insertion des normes environnementales dans l'aménagement urbain libanais et dans le secteur de la construction sont d'une importance primordiale. À ce sujet, nous avons préconisé de prendre comme modèle le système français, car historiquement, le droit français est la seule source d'inspiration pour le droit libanais.

Ensuite, nous avons remarqué que c'est sous le mandat français qu'un nouveau système cadastral a été mis en place, et reste applicable à ce jour. Depuis, la loi sur la propriété n'a pas trop changé, l'arrêté no.3339/LR du novembre 1930 « le code de la propriété foncière » étant toujours en vigueur. En plus, la France a repéré les problèmes existants de l'impact de la construction sur l'environnement et a démontré une réussite et une performance incomparables à ce sujet, car le législateur français a réalisé la gravité des problèmes environnementaux et leurs conséquences nocives sur la santé humaine. La France s'est en effet dotée de règles qui permettent non seulement d'encourager le développement durable mais aussi de proposer des alternatives pour restaurer les équilibres menacés dans des projets immobiliers existants, renforcer la responsabilité environnementale, via tout un système d'indemnisations notamment. C'est pour toutes ces considérations, ainsi qu'eu égard aux liens historiques qui lient le pays du Cèdre et celui des Lumières, que nous avons jugé cette approche pertinente.

392. Dans la première partie et sous le (titre I), nous avons traité l'identification de l'inadéquation de la règlementation libanaise sur la construction et l'environnement, en étudiant les causes de la défaillance de l'environnement et en analysant les deux cadres : institutionnel et législatif inadaptés et lacunaires. Nous avons constaté qu'au Liban, les deux cadres précités sont confrontés à une carence dans les textes juridiques se rapportant au secteur de la construction, de l'urbanisme et de l'environnement.

393. Sous le titre (II), nous avons étudié le droit français de la construction et les nouvelles lois promulguées dans le secteur de l'environnement et de la construction, en plus des techniques d'intégration appliquées dans la construction et le système de

responsabilité. Nous avons aussi analysé les causes qui ont acculé le législateur français à décréter des lois qui régissent l'environnement et la construction. Le régime juridique de la construction verte en France protège l'environnement et adopte une architecture écologique, considérée comme restauratrice de certains équilibres menacés. Ajoutons aussi que le régime juridique en droit français a instauré une réparation des dommages écologiques purs en favorisant la responsabilité environnementale, ainsi que les contrats de l'assurance, et ce afin d'indemniser les personnes lésées.

394. Ainsi, nous pouvons dire que le « préjudice écologique est une atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement »[873]. En guise de conclusion, nous constatons, que « toute personne responsable d'un préjudice écologique doit obligatoirement le réparer »[874].

395. Par conséquent, il est rassurant de voir l'émergence et la nécessité d'un droit libanais de la construction verte pour éviter les préjudices écologiques. Ni l'absence de solutions dites « miracles », ni l'impossibilité de ne générer aucune pollution (couramment désignée comme « pollution zéro »), ne dispensent de s'interroger sur de possibles solutions que le droit peut offrir, seraient-elles modestes. Au contraire, en matière d'environnement ce sont l'addition et la (dé)multiplication des initiatives, dont celles auxquelles le droit contribue, qui peuvent permettre l'amélioration de la situation environnementale actuelle, sinon, sa stagnation. À partir de ce premier contexte, et afin de débuter cette réflexion de manière méthodique et organisée, comme pour permettre une bonne compréhension et appréhension du sujet ; établir un cadre réglementaire exhaustif à la construction verte est désormais, un besoin fondamental et indispensable au Liban (deuxième partie).

[873] *Cf.* Isabelle Doussan, *Les services écologiques un nouveau concept pour le droit de l'environnement* (Paris : Dalloz, 2009), p. 125.
[874] Article 1246 du Code civil crée par la loi no. 2016-1087 du 8/8/2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages (1) (article 4).

Deuxième Partie : La nécessité de l'émergence d'un droit libanais de la construction verte

> « *Si le développement durable peut être considéré comme un discours rhétorique sans contenu spécifique, ou, dans le contexte des pays en développement, comme un habillage cosmétique au vu de l'étroitesse de la marge de manœuvre politique, il s'avère, sur le plan pratique, fonctionné comme une « illusion motrice »* »[875].

396. **État des lieux**.- Les déficiences existantes au Liban dans les cadres légal et institutionnel, ainsi que la mauvaise gouvernance environnementale, ont engendré un paysage urbain et rural chaotique. Alors, établir un cadre réglementaire exhaustif à la construction verte est désormais, un besoin fondamental et indispensable.

Cependant, l'actualisation de la législation existante et la promulgation de nouvelles lois et réglementations de manière cohérente et précise est importante. La définition des attributions, l'unification des terminologies, la précision des responsabilités et des mécanismes permettant la mise en application des lois qui réglementent la construction verte et la prévention du chevauchement des compétences s'avèrent essentielles. De plus, établir des objectifs et des politiques claires aident à maintenir les sanctions en matière de dommages écologiques.

Au Liban comme ailleurs, la multiplicité des acteurs participant à l'exécution du projet de construction, rend la restructuration de ce domaine difficile. La différenciation entre les dispositions normatives, opérationnelles et institutionnelles est donc indispensable.

En outre, les carences existantes dans les plans d'aménagement, les déficiences de la loi de la construction et de l'environnement au Liban, en plus du manque de spécialistes dans le domaine de l'environnement, empêchent la promotion de la construction verte et l'adoption des stratégies et des politiques d'avancement et d'éveil public. La coordination entre les différentes agences est donc requise pour aboutir à une efficacité dans la gestion des opérations urbaines et rurales.

397. **L'obstacle majeur**.- Le vrai problème au Liban réside dans la politique des gouvernements qui, à cause des graves difficultés que le pays connaît, ne se concentrent que sur des solutions immédiates et tangibles : le changement n'est sollicité qu'après les catastrophes. Toutefois, en matière de construction durable, les optiques doivent être conçues à long terme. En effet, la construction durable est devenue une priorité et le défi de la protection de l'environnement doit être intégré dans l'ensemble du processus de la politique nationale de la construction. Pour atteindre cet objectif, il faudrait amender les

---

[875] *Cf.* Marie-Claude Smouts, *Le Développement Durable: Les Termes du Débat* (Paris: A. Colin, 2005).
Cf. Jacques Theys, « Le Développement Durable Face à sa Crise : Un Concept Menacé, Sous-Exploité ou Dépassé ?, » *Développement Durable et Territoires* Vol. 5 n°1 (Février 2014). DOI : https://doi.org/10.4000/developpementdurable.10196
Cf. Edwin Zaccai, *Le développement Durable. Dynamique et Constitution d'un Projet* (Écopolis no.1, PIE-Peter Lang, Presses Universitaires européennes : 2002).
Disponible sur le site : https://journals.openedition.org/vertigo/2242?file=1

législations, modifier les stratégies, les techniques et les moyens de contrôle, en vue d'aboutir à un cadre politique, national et stratégique efficace.

L'État se doit d'opter pour une politique de direction, de contrôle et de pénalisation en matière de construction verte. Il doit également encourager les initiatives individuelles et le travail des ONGs dans le domaine écologique, à travers une assistance technique et financière. L'évolution nécessaire se traduit donc par l'adoption d'un droit libanais de la construction verte, puisque et ainsi que nous l'avions expliqué dans la première partie, le Liban n'est pas encore assez structuré sur le plan juridique et institutionnel en matière d'urbanisme, de construction et d'environnement[876].

398. **Résultat**.- En conséquence, l'urbanisme pèse lourd sur les ressources naturelles du Liban, ainsi que sur le paysage urbain et rural, avec les villes qui se modernisent et se développent aux dépens du patrimoine. En effet, si le rythme actuel assez rapide de la construction perdure sans réglementations précises et sévères, et en l'absence de restrictions juridiques et politiques en la matière, le Liban subira des changements irrévocables dans les prochaines années, sur les plans climatique et environnemental. En pratique, les normes écologiques font défaut dans ce domaine, notamment en ce qui concerne l'électricité, l'eau, les déchets, l'énergie renouvelable, les matériaux de construction, etc.

Concernant la qualité thermique des bâtiments, les prescriptions techniques sont insuffisantes, et les produits de construction manquent de certification. Certes, le contrôle technique est effectué par des bureaux de contrôle technique certifiés et par les ordres des ingénieurs et architectes[877], mais sans prise en compte pour l'environnement[878].

Toutes ces lacunes confirment le besoin primordial d'une construction verte qui présente des avantages environnementaux[879]. Appliquer des principes directeurs environnementaux au droit libanais de la construction est de première importance et la construction verte doit être adoptée - comme c'est le cas en France - parce qu'elle présente plusieurs avantages durables sur les plans : environnemental, social et économique.

En fait, le bâtiment écologique améliore la qualité de vie humaine et conserve les ressources naturelles. La construction verte comporte le cycle de vie du bâtiment, depuis sa conception jusqu'à son entretien. L'immeuble et son environnement sont concernés pour une meilleure adaptation « à la libanaise » de la construction verte.

Ainsi, afin de pouvoir répondre à tous les besoins précités, il faudrait adopter les standards de construction écologiques utilisés en France - standards susceptibles de déceler les lacunes existantes et d'y remédier. Le législateur libanais, étant habitué à appliquer le droit comparé, surtout français, pourra introduire dans les politiques gouvernementales, le modèle français de la construction verte. Le Liban doit réaliser la nécessité de suivre la France comme un modèle initial de référence dans la construction verte, en ce en vue de protéger le paysage « agressif » libanais.

---

[876] V. Première Partie. Titre I.

[877] Rappel : L'Ordre des Ingénieurs et Architectes de Tripoli pour le Liban Nord et l'Ordre des Ingénieurs et Architectes de Beyrouth pour le reste du Liban.

[878] La mission environnementale est facultative suivant les dispositions du décret no.7964/2012. Entretien personnel qui nous a été accordé par Mr. Roland Marie, le Directeur Général du Bureau de Contrôle Technique SOCOTEC au Liban, en Février 2020.

[879] Ceux-ci se manifestent lorsque l'usage de l'énergie est diminué et lorsque la production d'émission de gaz à effet de serre qui influe négativement sur la santé et le confort des habitants est rigoureusement contrôlée.

399. **Annonce du plan.-** En présence d'un cadre légal, réglementaire, institutionnel et technique défectueux, l'émergence d'un droit de la construction verte se manifeste, tant au niveau de l'adoption nécessaire d'un régime juridique de la construction verte au Liban (titre I) qu'au niveau de l'adoption nécessaire de régimes juridiques d'assurance et de responsabilité environnementales (titre II).

Titre I : L'adoption nécessaire d'un régime juridique de la construction verte au Liban.

Titre II : L'adoption nécessaire de régimes juridiques d'assurance et de responsabilités environnementales.

Titre I : L'adoption nécessaire d'un régime juridique de la construction verte au Liban

« *Il ne sert à rien à l'homme de gagner la Lune s'il vient à perdre la Terre* »[880].

400. **Rappel**.- Après avoir étudié dans les chapitres précédents la construction verte en France[881], et détaillé les principes fondamentaux de cette construction, nous étudierons dans le présent titre, l'évolution nécessaire du droit libanais de la construction verte.

401. La caractérisation de ce secteur au Liban est encore floue, ce qui nécessite un renforcement urgent, surtout en l'absence des règles juridiques en la matière. Le rythme présent de la construction reste sans réglementations précises et rigides, et sans contrôle efficace.
Le progrès technologique, la croissance démographique et l'activité humaine sont tous considérés comme des causes du changement climatique. L'espèce humaine est la seule dont l'activité a un effet primordial sur son milieu de vie. Elle est aussi la seule qui puisse agir pour restaurer certains équilibres menacés. Pour ces raisons, l'Homme doit prendre des mesures indispensables pour renforcer le secteur de la construction tout en sauvegardant l'environnement. L'architecture durable et la construction verte sont les meilleures méthodes pour la sauvegarde d'un environnement sain et non pollué. La mise en place par la France de dispositifs de réglementation de la construction verte des bâtiments est le meilleur exemple à suivre. En fait, ce qui est fondamental est que « l'intérêt environnemental est aussi celui de l'être humain, en raison de la place de son espèce d'un point de vue écosystémique, et des relations qu'il entretient avec son environnement: celui-ci lui est vital, car il est une condition à la pérennité ou à la survie de son espèce. Tributaire de son environnement, l'être humain doit prendre conscience que toutes les fois où il défend l'intérêt de celui-ci ou au contraire toutes les fois où il lui nuit, c'est en réalité dans le premier cas, son propre intérêt qu'il défend ou alors qu'il dessert dans le second, et que penser autrement équivaut à se méprendre. Il en pâtit actuellement si l'on en juge par la situation de l'environnement »[882].

402. Le « code du bâtiment » ou le « code de la construction » libanais[883] ne présente que des lignes directrices ou des incitations en vue d'assurer un aspect minimal de construction durable, comme le placement des fenêtres de manière à améliorer l'éclairage naturel [884] et préserver l'énergie, et le recours au double vitrage pour une bonne isolation[885]. Toutefois, ce code ne garantit pas un cadre législatif adéquat qui assure la durabilité. Plus précisément, cette loi n'apporte que quelques transformations et modifications au secteur de la construction - sachant que certaines semblent favorables au secteur de la construction verte,

---

[880] Citation pour François Mauriac. *Cf.* Jacqueline Morand-Deviller, *Droit de l'environnement* coll. « Que sais-je ? », 11ème éd. no. 2334 (Paris : Presses universitaires de France/Humensis, DL 2019), p. 8.
[881] V.Première Partie. Titre II.
[882] *Cf.* Flore Jean-François, « Responsabilité civile et dommage à l'environnement », *op.cit.,* p. 19.
[883] Loi no. 646/2004 suivie respectivement par le décret d'application no.15874/2005 du 5/12/2005 publié dans la Gazette de la République libanaise no. 56 du 12/12/2005 et amendée par le décret d'application no.617/2007.
[884] Article 13 de la loi no. 646/2004.
[885] Ne rentre pas dans le coefficient d'exploitation.*Cf.*no.57

au moment où d'autres le sont plus pour la protection esthétique des paysages. Ajoutons que le ministère de l'environnement a élaboré plusieurs lois pouvant protéger l'environnement des dangers résultant des activités de la construction[886], mais elles restent insuffisantes.

403. **Problématiques.-** Plusieurs questions doivent être posées concernant la situation libanaise: Comment adopter le principe de la construction durable et délimiter les sources de pollution? Comment lutter contre la pollution et protéger les milieux de vie affectés par le secteur de la construction? Plus important encore comment imposer des performances environnementales de haut niveau dans les travaux de construction?

En comparant la situation libanaise à celle française, nous remarquons que le Liban souffre d'une désorganisation du secteur de construction et d'une faiblesse dans la mise en œuvre des normes environnementales dans les plans d'aménagement urbain et dans l'organisation des permis de construire. Ces lacunes ont donné lieu à un paysage chaotique avec des constructions ne respectant ni l'exploitation correcte des terrains, ni la protection des ressources naturelles. Ainsi, la qualité de la construction constitue un enjeu social important et, de par leur manque de rigidité, les lois libanaises en la matière entraînent un déséquilibre social, économique et environnemental, d'où la nécessité d'adoption de réformes législatives et réglementaires appropriées. Par conséquent, une révision des lois internes et l'application des accords internationaux peuvent avoir des effets positifs sur la législation interne. De plus, la loi française peut être considérée comme une source d'inspiration et de référence, et ce pour atténuer l'impact de la réglementation environnementale libanaise insuffisante sur la construction.

404. **Annonce du plan**.- À partir de ce contexte et afin d'entamer cette réflexion de manière méthodique et structurée, nous étudierons, dans un premier chapitre, le renforcement nécessaire du secteur de la construction au Liban pour une application d'une politique d'habitat verte, qui mènerait à l'émergence d'un droit de la construction verte (chapitre 1). Dans un second chapitre, nous aborderons les nouvelles propositions pour la protection de l'environnement par l'adoption de la construction verte, afin d'aboutir à un bâtiment écologique en droit libanais (chapitre 2).

Chapitre 1 : Vers un droit émergent de la construction verte au Liban.

Chapitre 2 : vers un bâtiment écologique en droit libanais.

[886] Le décret no.8006 du 6 /11/2002, modifié par le décret no.13389 du 30/9/2004, pour la réglementation des méthodes de l'élimination des déchets sanitaires.

Chapitre 1 : Vers un droit émergent de la construction verte au Liban

> « *En général, les gens croient que le suicide n'est pas acceptable. Cependant, à chaque jour que nous détruisons un peu plus notre environnement, nous nous engageons un peu plus sur la voie du suicide collectif* »[887].

405. **Constat.-** En droit Libanais, le bâtiment écologique qui reflète l'équilibre entre la construction verte et le développement durable, est indispensable pour le renforcement du secteur de la construction et de la reconstruction. C'est un bâtiment vert, sain, équilibré et construit par des matériaux naturels qui préservent l'énergie, l'exploitent de façon efficace et intelligente. En plus, il est facile à maintenir, « parce qu'un bâtiment est fait pour durer 50 ans, voire 100 ans et plus, on croit trop souvent qu'améliorer l'efficacité énergétique»[888] avec le bon choix de matériaux de construction se constitue la base du succès d'un bâtiment écologique.

Toutefois, au Liban, «l'absence de législation freine la construction écologique »[889]. Le manque de décrets et de lois ralentit l'adoption de la construction verte, parce que son élaboration et son intégration dans la politique libanaise d'habitat nécessitent la création préalable de stratégies et d'encadrements techniques et juridiques. Vu que le cadre légal et institutionnel en vigueur qui régit les contraintes environnementales dans le droit de la construction est défectueux, l'exigence d'une législation intégrant une refonte radicale qui assurerait une adaptation durable dans toutes les phases du processus de construction pour tous les types de bâtiments s'avère indispensable.

406. **Problématiques.-** Pallier le manque commence par la phase de planification de la conception du bâtiment pour englober tout son cycle de vie. Mais, comment appliquer les principes directeurs environnementaux au droit libanais de la construction? Comment pallier l'impact de la réglementation environnementale libanaise insuffisante sur la construction? Comment évoluer avec le développement des technologies, afin d'éviter et de limiter les nuisances et les dangers provoqués par le secteur de la construction sur la santé, la sécurité et l'environnement?

---

[887] Claude Brunette, « 50 citations inspirantes sur l'écologie : il est temps de relever le défi !. » Disponible sur le site :https://blog.defi-ecologique.com/50-citations-inspirantes-relever-defi-ecologique/

[888] *Cf.* Cheryl Desha, Karlson Hargoves, Michael Smith, Peter Stasinopoulos et Ernst Von Weizsacker, *Facteur 5: Comment transformer l'économie en rendant les ressources 5 fois plus productives* (Planète en jeu, traduction faite par Olivier Descout, De Boeck Supérieur : 2013), p. 156.

[889] *Cf.* Marion Perrier, « L'absence de législation freine la construction écologique, » *Commerce du Levant*, 30/9/2011. Disponible sur le site: https://www.lecommercedulevant.com/article/19612-labsence-de-lgislation-freine-la-construction-cologique

407. **Annonce du plan.-** L'encadrement législatif de la réforme exige la modification et le renforcement de l'axe principal que représente le permis de construire dans la phase de conception du bâtiment, que nous étudierons sous la (section 1), ajouté à des nouvelles réglementations de la construction selon des critères environnementaux, que nous aborderons sous la (section 2).

Section 1 : Vers de nouvelles règles de conception du bâtiment

408. La planification concernant la conception du bâtiment vert fait défaut au droit de la construction au Liban. Les réformes primordiales commencent par un changement au niveau de la conception du bâtiment qui se manifeste par le permis de construire. L'actualisation de la législation en vigueur est la première étape avant d'insérer de nouvelles dispositions en matière de la construction verte. En comparant le droit libanais au droit français, qui applique de nouvelles législations et techniques en faveur de la construction verte - que ce soit pour la construction ou pour la rénovation - nous décelons de nombreuses déficiences à ce sujet. L'utilité du projet de construction doit tout d'abord être prouvée par l'obtention d'un permis de construire qui prend en considération les contraintes environnementales (§1) et par la diminution des dérogations au droit de la construction qui affectent négativement l'environnement (§2).

§1. Le permis de construire

409. **Base légale**.- Au Liban, le régime juridique des permis de construction est régi par « le décret no.69 du 9/9/1983 », « la loi no.324 du 24/3/1994, la loi no.402 du 12/1/1995, le décret no. 11265 du 11/11/1997, ainsi que par la loi no.646 du 11/12/2004 » intitulée le « code de la construction, et par son « décret d'application no.15874 du 5/12/2005 ».

410. **Rappel.**- ainsi que nous l'avions antérieurement expliqué[890], l'article 25 de la loi de l'urbanisme est le seul à relier les dispositions de ladite loi en matière de permis et de plans d'aménagement aux dispositions de la loi de la construction. L'article 25 dispose les grands principes en matière du permis de la construction, mais le régime juridique qui règle les permis de construire au Liban est régi par la loi no.646/2004 et par son décret no.15874/2005.

À notre avis, les contraintes environnementales aux projets de construction peuvent bénéficier de l'article 25 pour être insérées dans les plans et les règlements d'urbanisme. En effet, selon la loi, « les plans d'urbanisme peuvent inclure des normes différentes de celles de la loi de construction » dans le domaine « d'esthétique et de l'environnement, et ils sont directement opposables « dès lors qu'elles entrent dans les normes minimales définies par la loi de la construction ». De plus, selon l'article 25 de la loi de l'urbanisme ;

> *la construction d'immeubles est soumise dans tous ses détails aux dispositions du droit de la construction. Le permis de construire n'est accordé que si les travaux envisagés sont conformes aux règles déterminées par le droit de la construction, ainsi qu'au plan d'urbanisme de la région où est située la parcelle et aux dispositions figurant dans des réglementations particulières (servitude aéronautiques, établissements classés, protection de l'environnement et des sites naturels, ...) ou dans le journal cadastral. Les plans et règlements d'urbanisme des villes et villages peuvent déterminer des règles de constructions différentes de celles mentionnées dans la loi de la construction. Dans*

[890] V.no.56.

ce cas, le permis de construire n'est accordé que si les travaux envisagés sont conformes aux règles de construction déterminées par le plan d'urbanisme et le règlement de construction des villes et des villages. Ces règles doivent assurer un respect des mesures de sûreté, de la santé, d'esthétique et de l'environnement, et qu'elles soient au moins équivalentes à celles déterminées par les dispositions de la loi de la construction[891].

Donc, les règles de la loi sur l'urbanisme sont opposables aux permis de construire. L'obtention du permis est ainsi conditionnée par le respect des règles d'urbanisme et des plans d'aménagement. Tout projet de construction qui porte sur la structure de tous types de bâtiments nécessite l'obtention du permis de construire (A), alors que certains travaux qui ne portent pas sur la structure du bâtiment sont exempts de permis et soumis au système de déclaration (B). D'autres travaux sont aussi exemptés de permis et de déclaration (C).

A. Travaux requérant un permis de construire[892]

411. **Définition et nature juridique**.- Avant de se pencher sur le permis de construire au Liban ainsi que sur son champ d'application, on ne peut qu'admettre que le processus d'obtention d'un permis en ce pays est un processus difficile et complexe.
Le permis de construire est « un acte administratif par lequel une autorité publique constate que l'exécution des travaux de construction projetés, peut être autorisée en égard aux règlements du droit public qui les concerne. Le permis est donc un acte limité aux règlements d'intérêt général, et non discrétionnaire »[893].

La définition donnée par la jurisprudence au permis est « l'autorisation de faire, accordée par l'administration au demandeur pour exécuter les travaux après vérification de toutes les conditions imposées par la loi »[894]. De façon plus élargie, c'est l'autorisation pour « tout bâtiment ou construction basé sur le sol et soumis aux travaux quelles que soient les matières utilisées dans la construction »[895].
Le permis est donc obligatoire « pour la construction, la transformation, la restauration et la rénovation de tous types de bâtiments »[896], et le refus de l'accorder est susceptible d'un recours auprès des juridictions administratives (Conseil d'État)[897].

412. **Le rôle de l'ingénieur**.- La présence d'un ingénieur (on rappelle toujours qu'au Liban un ingénieur signifie à la fois, dans les dispositions de la loi, un ingénieur civil et un architecte) est obligatoire pour toutes les demandes de permis. La signature au début du

---

[891] Article 25 du décret-loi no.83/69 du 9/9/1983. Disponible sur le site : www.alba.edu.lb.

[892] Les dispositions de l'octroi de permis de construire sont régies par les articles 3 et 4 de la loi de la construction no.646/2004.

[893] Définition du professeur Mr. Hyam Mallat.
Cf. Hyam Mallat, *Le droit de l'urbanisme, de la construction de l'environnement et de l'eau, op.cit*., p.39 et suivantes.
CE no.12 du 7/10/1996.
CE no.195 du 11/12/2003.
CE no.17 du 7/10/2004.
CE no.250 du 7/1/2004.
CE no.503 du 7/4/2004.

[894] CE no.134 du 24 /4/1972.
CE no.170 du 29/3/1971.
CE no.177 du 10/5/1972.

[895] CE no.421 du 9/7/1973.

[896] Article 1 de la loi 646/2004 du 11/12/2004.

[897] CE no.124 du 26/5/1988.
CE no.453 du 23/4/2003.
CE no.450 du 26/4/2001.

projet et la supervision des travaux relèvent du seul rôle de l'ingénieur. Ce dernier est contraint, par la loi, de superviser sous sa propre responsabilité, la bonne application des plans d'exécution du projet qu'il l'a soumis à l'ordre des ingénieurs et des architectes, pour obtenir le permis d'exécution des travaux, après l'obtention du permis de construire.

413. **Compétence et procédure**.- Cependant, tout projet de construction[898], selon les dispositions de la loi de construction, « nécessite l'obtention préalable d'un permis délivré conformément aux textes en vigueur après approbation des services techniques compétents en matière de construction, accordé après instruction du dossier techniques établi à cet effet »[899]. Comme nous l'avions expliqué[900], la particularité de la loi de la construction libanaise en matière de permis relève de la nécessité de distinguer entre l'autorité compétente d'accorder le permis et « les services techniques compétents » d'instruire le dossier de la demande de permis.

L'article 1 du code de la construction dispose que : « le permis préalable est délivré après instruction du dossier technique, effectuée par les services compétents, par le président du conseil municipal de la localité où est situé le projet de construction et par le préfet *(mouhafez ou caïmacan*) pour les bâtiments à construire en dehors des municipalités »[901]. L'autorité compétente de délivrer le permis est toujours le président du conseil municipal[902], sauf à Beyrouth où ceci est du ressort du préfet[903] .

414. L'obtention d'un permis est conditionnée par le respect des plans d'urbanisme en vigueur le moment de sa délivrance. Le demandeur dépose son dossier auprès « des services compétents »[904] qui ont un délai légal allant de deux [905] à six [906] mois pour répondre par l'approbation[907] ou le refus[908] justifié et modifié de la demande.

Les législations en vigueur manquent de clarté en ce qui concerne les compétences, les critères de refus ou d'approbation du dossier. En fait, ce n'est pas le même dossier qui circule entre les différentes administrations et les services compétents[909]. À titre d'exemple, si la demande de permis présentée aux services compétents nécessite l'approbation d'autres ministères, comme la Direction Générale de l'Urbanisme en matière d'antiquités ou le ministère de l'environnement dans le cas des études d'impacts, il revient au demandeur du permis de présenter ces dossiers aux ministères concernés. En fait, c'est du temps perdu surtout que les services en charge de dossier deviennent multiples et il faudra attendre la réponse de chaque autorité compétente. Il faut absolument alléger le fonctionnement

[898] La loi ne différencie pas entre la procédure à suivre pour l'obtention d'un permis de construction, transformation, restauration et rénovation. Il s'agit d'un même formulaire.
[899] Article 1 de la loi 646/2004 du 11/12/2004.
[900] V.no.87
[901] *Ibidem.*
[902] CE no.934 du 12/10/1964.
CE no.8 du 5/10/2004.
[903] Le préfet coordonne avec le président du conseil municipal de Beyrouth.
[904] C'est-à-dire les services régionaux de l'urbanisme de la DGU sur tout le territoire libanais. Pour Tripoli et Beyrouth, les services compétents sont les municipalités des deux villes. Les ingénieurs responsables dans ces services techniques sont obligés d'effectuer une visite sur site pour vérifier les données du dossier et son exactitude avec les plans présentés par l'ingénieur responsable du projet de construction.
[905] Zone géographique où il y a un plan d'urbanisme approuvé.
[906] Zone géographique où il n'y a pas de plan d'aménagement approuvé.
[907] Si les services techniques ont approuvé la demande, le permis est transmis directement à la municipalité compétente. Dans les zones où il n'y a pas de municipalité, l'autorité compétente est le préfet ou le caïmacan.
[908] Si les services techniques compétents ont refusé la demande de permis de construire, ils transmettent la demande à la municipalité compétente, avec les annexes de modification et justification de leur refus.
[909] Par comparaison, le permis de construire désormais en France regroupe la plupart des autres autorisations. « Il tient lieu d'autorisation de travaux, accompagné d'un dossier spécifique » pour éviter de perdre du temps.

bureaucratique dans les administrations pour réduire les coûts et gagner du temps. La lenteur dans les procédures administratives ne peut qu'entraver le chemin vers la durabilité et l'efficacité. En pratique, les « quatre piliers principaux pour rendre l'administration publique libanaise efficace et rentable [sont] la productivité, la numérisation, la transparence et la confiance. [Et] en soulignant que le Liban ne remplissait aucun de ces critères »[910].

415. **Importance du rôle des municipalités**.- Ce qui nous intéresse dans notre étude est le rôle primordial que peuvent jouer les municipalités, du fait de leur grande étendue d'appréciation, pour délivrer ou refuser le permis de construire. Elles ont un rôle essentiel et important à faire en veillant au caractère durable du « développement durable local », à travers leurs fonctions règlementaires ou administratives, de bon nombre de directives et de règlements existants. C'est par ce moyen que les municipalités peuvent encourager et promouvoir les réglementations en matière de construction verte, en bénéficiant de leurs privilèges et compétences considérables.

Il est important de mentionner que l'autorité qui délivre le permis n'est pas liée à l'approbation technique des « services compétents » de la demande du permis. La loi de la construction, dans son article 13 ;

> [attribue] *une grande marge d'appréciation à l'autorité concernée pour délivrer ou non le permis de construire. Si les services instructeurs ne peuvent fonder leur décision que sur des critères objectifs* [règles de l'urbanisme et de la construction, c'est-à-dire des règles techniques], *l'autorité compétente dispose de la possibilité d'opposer des motifs dont l'appréciation est plus subjective, pour des raisons notamment de sécurité, et même, pour des considérations environnementales, architecturales ou paysagères, pour soit refuser la demande de permis, soit conditionner sa délivrance à des prescriptions spéciales*[911].

Les autorités compétentes pour octroyer le permis (le président du conseil municipal ou à défaut le préfet (*mouhafez ou caïmacan*) doivent s'assurer du respect des règlements d'urbanisme[912]et de zonage[913], du lotissement et de la construction. Ce qui est étonnant dans

---

[910]Le cabinet McKinsey, « La Vision économique pour le Liban » (janvier 2019).
Cf. Karim Daher, Nasri Antoine Diab et Joseph Otayek, « Pour une administration publique souple, » *Le Commerce Du Levant,* 5/6/2020. Disponible sur le site : https://www.lecommercedulevant.com/article/29824-pour-une-administration-publique-souple

[911]*Cf.* Sebastien Lamy et Sami Ibrahim, *Le recueil des textes relatifs au droit de l'urbanisme et de la construction au Liban*, *op.cit.*, p.328.

[912] En droit français, la RT 2012 est obligatoire pour tous les demandeurs de permis de construire et, dans les dispositions de la loi de 2015 relative à « la transition énergétique pour la croissance verte », applicable au permis déposé à partir du 1er mars 2017, « l'autorité compétente de délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et de prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols et des plans d'aménagement de zone, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article. Il peut ainsi être dérogé, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, aux règles relatives à l'emprise du sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser : la mise en en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes; et la mise en œuvre d'une isolation surélévation des toitures existantes ».
« L'article 5 de la « Loi no. 2015-992 du 17 août 2015, relative à la transition énergétique pour la croissance verte » dispose: « Avant 2025, tous les bâtiments privés résidentiels dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an doivent avoir fait l'objet d'une rénovation énergétique ».
« L'article 3 : La France se fixe comme objectif de rénover énergétiquement 500 000 logements par an à compter de 2017, dont au moins la moitié est occupée par des ménages aux revenus modestes, visant ainsi une baisse de 15 % de la précarité énergétique d'ici 2020 ».
« l'article 14 : Dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi, afin d'inciter les propriétaires bailleurs à procéder à des travaux de performance énergétique, le Gouvernement remet au

les prérogatives de ces autorités, c'est que ni la loi de la construction ni ses décrets d'application ne leur accordent un délai précis pour délivrer ou rejeter le permis de construire. La loi no.646/2004 présente une autre particularité étonnante dans l'article 4 (alinéa 3), dans la mesure où elle accorde une autorisation tacite au demandeur de permis d'effectuer les travaux, dans le cas de silence des « services techniques compétents ». En fait, le demandeur « se considère tacitement titulaire d'un permis de construire et des frais exigés à condition de s'engager à respecter le contenu du dossier du permis ainsi que les lois et règlements en vigueur »[914] . Le pétitionnaire dispose de six mois après l'expiration du délai précisé par la loi (2 à 6 mois) pour envoyer aux autorités compétentes une lettre, pour se considérer titulaire d'un permis de construire. Cette disposition doit être impérativement modifiée du fait de ses effets néfastes sur l'environnement, puisque l'autorité compétente ne peut plus jouer son rôle primordial d'octroyer ou non le permis. La loi de la construction ne lui donne pas la possibilité de s'y opposer mais accorde,

> *un délai d'un mois à partir de la date d'enregistrement de la demande de permis une copie conforme de l'estimatif adopté de la valeur du terrain du bien-fonds en vigueur à la date de dépôt de la demande* (…)*, il revient au Conseil Supérieur de l'Urbanisme (CSU) de trancher, dans un délai maximal d'un mois, tout différend technique entre les personnes concernées et le service compétent, en exprimant son avis concernant la bonne application de la loi de la construction*[915].

En résumé, si le pétitionnaire ne reçoit aucune réponse dans les délais prévus par la loi, il sera considéré comme autorisé à exécuter les travaux de construction, à condition que ces derniers soient conformes aux lois et aux réglementations en vigueur, et après le paiement des taxes exigées.

Ainsi, la personne qui souhaite construire un bâtiment doit-elle s'informer, auprès de son ingénieur/architecte à qui l'obtention du permis est confiée, des obligations à satisfaire, des exigences et des documents requis. En effet, « le règlement sur l'émission des permis et des certificats en urbanisme permet aux autorités compétentes d'établir les modalités administratives qui les encadrent et d'autoriser la réalisation des projets visés par les règlements d'urbanisme »[916].

Par conséquent, et après l'obtention du permis de construire, l'ingénieur/architecte responsable du projet doit obtenir le permis d'exécution des travaux[917]. Il doit déposer les plans d'exécution à l'OEA qui les approuvera ou les rejettera. En cas de refus, l'ingénieur doit modifier les plans conformément aux commentaires de l'ordre pour les présenter de

---

Parlement un rapport d'évaluation concernant la mise en place d'un mécanisme financier visant à inciter, via un bonus, les propriétaires dont le bien atteint des objectifs de performance énergétique supérieurs à un référentiel d'économie d'énergie minimale à déterminer, et à pénaliser, via un malus, ceux dont le bien présente des performances énergétiques inférieures à ce référentiel ».

[913]La base de l'urbanisme au Liban est le zonage. Chaque zone géographique dispose de son propre coefficient d'exploitation et les architectes sont obligés de respecter ce coefficient.

[914] Article 4 de la loi no.646/2004 du 11/12/2004 (alinéa 3) « les services techniques compétents acceptent ou refusent, sous leur responsabilité, avant de notifier de cette décision la personne concernée dans les délais susmentionné (2 à 6 mois). Si aucune décision n'est prise , cette dernière sollicite le permis auprès de l'autorité compétente directement ou par le biais d'un notaire dans un délai de six mois à partir de la date d'expiration des délais précisés(…) par une mise en demeure au terme de laquelle il se considère tacitement titulaire d'un permis de construire et des frais exigés à condition de s'engager à respecter le contenu du dossier du permis, ainsi que les lois et les règlements en vigueur ».

[915] C'est-à-dire les taxes à payer. *Cf.* article 4 de la loi no.646/2004 du 11/12/2004 (alinéa 4).

[916] « Le Guide de la prise de décision en urbanisme : Règlement sur les permis et les certificats en urbanisme », disponible sur le site: https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/reglement-sur-les-permis-et-les-certificats-en-urbanisme/

[917] Article 4 de la loi no.646/2004 du 11/12/2004 (troisièmement) : « Le propriétaire du bien fonds titulaire du permis et les entrepreneurs ne peuvent commencer à exécuter le contenu du permis avant d'en recevoir l'autorisation signée par l'ingénieur responsable du projet et inscrit auprès de l'OEA ».

nouveau à l'autorité compétente (municipalité ou préfet), en vue d'obtenir le permis d'exécution des travaux.

Enfin, et selon la loi no.646/2004[918] et son décret no.15874/2005[919], l'Administration est obligée d'assurer le contrôle de conformité des travaux de construction par rapport aux permis accordés pour pouvoir octroyer le permis d'habiter[920]. Le décret-loi no.61/LE du 30 août 1940 a défini le permis d'occuper (habiter) comme étant « le document final délivré par les autorités compétentes au propriétaire d'un nouvel immeuble, suite à une requête présentée par ce dernier et après vérification de la concordance des travaux de construction avec le permis de construire » [921] [922]. Pour pouvoir accorder ce permis, les travaux de construction doivent être conformes[923] au permis et complètement achevés[924], pour que le bâtiment soit directement utilisable par le propriétaire selon sa destination.

416. Il est à noter qu'il existe des travaux qui requièrent un permis et d'autres qui en sont exemptés. La loi de la construction et son décret no. 15874/2005 listent les travaux soumis à une déclaration et non à un permis. Ces travaux exemptés du permis de construire[925] ne doivent pas porter atteinte à la structure du bâtiment. Quels sont ces travaux ? Nous les étudierons ci-après.

B. Travaux requérants une déclaration

417. **Définition et nature juridique.-** Le législateur requiert, pour les travaux qui ne sont pas de grande envergure, la demande d'une déclaration. L'obtention du permis n'est donc pas obligatoire, mais une déclaration des travaux n'affectant pas la structure du bâtiment est exigée, afin que l'administration puisse surveiller ces travaux. Ainsi, le demandeur déclare son intention d'effectuer de simples travaux qui ont un faible impact sur la structure des bâtiments ou de la maison individuelle. La loi liste ces travaux, ce qui démontre que les travaux qui nécessitent une déclaration sont limités aux « travaux sur existant ». En fait, l'article 2 de la loi de la construction dispose que :

la demande de permis préalable est remplacée par une déclaration écrite et signée par l'ingénieur responsable du projet et approuvée par l'ordre des ingénieurs et des architectes auquel il est inscrit pour les travaux suivants : les travaux d'entretien extérieurs (peintures…), la construction des clôtures, les travaux de restauration , travaux de lambrissage, les murs de soutènement et les travaux de destruction , le

[918] Article 6.
[919] Article 5.
[920] Le permis d'occuper ou le permis d'habiter sont deux termes utilisés en droit libanais pour signifier le même objet. Le terme « habiter » en droit libanais n'est pas relié à la destination du projet de construction. Il peut désigner les immeubles, les maisons individuelles, les bureaux et les bâtiments industriels.
[921] V. no.83 et no.104
922 *Cf.* Élie El-Achkar, *Réglementation et formes urbaines, op.cit.,* chapitre 2.
[923] Une remise en conformité est obligatoire dans le cas de travaux non conformes.
[924] L'article 5 du décret no.15874/2005 dispose que pour accorder « le permis d'occuper (habiter), les travaux externes (constructions des murs porteurs ainsi que les travaux d'aménagement des terrains et de démolition prévus par le permis, la structure du bâtiment (…), l'installation des réseaux électriques et sanitaires (…), l'achèvement de tous les travaux de façade(…),le coulage ou le carrelage des sols (…) et les travaux internes nécessaires pour que le bâtiment soit utilisable selon la destination dans laquelle il a été bâti doivent être conformes au permis et complètement achevés ». La loi de construction accorde des exceptions minimes en matière de permis d'habiter partiels et provisoires mais sous conditions sévères pour que la copropriété soit accordée.
[925] Article 2 de la loi no.646/2004 du 11 /12/ 2004 et article 2 du décret no.15874 du 5/12/2005.

terrassement du sol à l'état naturel(…)*,les modifications internes à des parties privatives ne portant atteinte ni au gros-œuvre du bâtiments et aux parties communes, ni à son aspect extérieur*[926].

Dans ce cas, une différence existe avec la loi française, puisque la loi libanaise n'exige pas un seuil de superficie minimum pour exempter les travaux d'un permis de construire. En plus, la présence dans la loi de la construction et de son décret d'application, d'une série de travaux soumis à déclaration mais qui se trouvent dans le dossier du permis de construction, est aussi étonnante qu'incompréhensible. Les travaux en question sont ceux de « renforcement, de construction de murs de clôture, de soutènement et de protection [auxquels s'ajoute], le permis de démolition et le permis de terrassement ». Selon les professeurs Sébastien Lamy et Sami Ibrahim, « coupler une demande de permis avec de déclarations pour un même projet constitue d'ailleurs un élément de complexité tant pour les services techniques que pour l'autorité compétente »[927]. D'où l'importance de se référer à la loi ELAN[928] pour simplifier les procédures assez complexes d'obtention de permis et de déclaration, en droit libanais.

418. Cependant, pour les travaux exemptés de permis, la déclaration doit être rédigée et signée par l'ingénieur responsable, puis approuvée par l'ordre des ingénieurs et des architectes. En matière de déclaration, les « services techniques compétents » disposent d'un délai d'un mois pour instruire la déclaration et l'émettre à l'autorité compétente qui dispose à son tour de trois jours pour donner le récépissé au demandeur[929].

La déclaration concernant les travaux exclus du permis, est valable pour un an. La conformité aux règlements en vigueur dans chaque région est obligatoire avant la livraison du récépissé de la déclaration. Ces travaux seront exécutés à condition de prendre les mesures nécessaires pour garantir la sécurité sur les sites de construction. Par ailleurs, il n'y a pas un moyen de contrôle par l'administration de ces travaux et, par conséquent, les travaux non conformes ne sont pas sanctionnés, même s'ils provoquent des dommages écologiques.

C. Travaux exemptés de permis et de déclaration

419. **Absence de formalité administrative**.- Au Liban, les travaux qui ne nécessitent ni un permis, ni une déclaration écrite, sont les travaux d'entretien internes qui ne concernent pas la structure de base, tels que : les travaux de peinture, de carrelage, de décor, des installations sanitaires, d'installation de chauffage, de climatisation, des volets roulants etc., tout comme les travaux de modification de l'extérieur d'une maison tels que l'antisepsie, la mise de nouvelles fenêtres ou le changement d'un portail.

Cependant, les travaux qui ne modifient pas l'aspect général des maisons individuelles et des immeubles, mais qui impliquent la construction de niveaux complémentaires à l'intérieur, sont forcément soumis à un permis de construire. Ainsi, les constructions nouvelles sont celles qui ne dépendent pas d'un bâtiment existant. « Elles doivent être

[926] Article 2 de la loi no.646/2004 du 11 /12/ 2004.

[927] *Cf.* Sébastien Lamy et Sami Ibrahim, *Recueil des textes relatifs au droit de l'urbanisme et de la construction au Liban*, *op.cit.,* p. 334.

[928] Article L.423-1 du code de l'urbanisme français « délimite les nombres de pièces seulement nécessaires à joindre dans les demandes de permis », ainsi qu'à partir du 1/1/2022, le champ de l'urbanisme doit devenir digitalisé.

[929] *Cf.* Sébastien Lamy et Sami Ibrahim, *Recueil des textes relatifs au droit de l'urbanisme et de la construction au Liban*, *op.cit.,* p. 334 : « en cas d'absence de réponse des services techniques compétents dans les délais, là encore le régime diffère du permis car le déclarant peut exiger de l'autorité compétente l'obtention d'un récépissé signé par cette dernière ».

précédées par l'émission d'un permis de construire, à l'exception des constructions dispensées de toute formalité »[930].

420. Cependant, sachant qu'à chaque règle ses exceptions et à chaque loi ses dérogations, nous étudierons dans ce qui suit les particularités des dérogations en droit libanais de la construction (**§2)**.

§2. Les dérogations au droit de la construction

421. Toutefois, à chaque loi ses dérogations et, dans le droit de la construction, elles ne sont pas des moindres. Les dérogations au droit de la construction au Liban se manifestent par des exemptions (A) et par la régularisation des ouvrages en infraction (B).

A. Les exemptions

422. Les exemptions se traduisent clairement par les dispositions relatives à la construction d'un établissement hôtelier (1), ainsi qu'à la déclaration pour construire un ouvrage (2).

1.- Les établissements hôteliers

423. **Champ d'application dérogatoire**.- Le droit libanais, assez complexe et contradictoire en matière de permis de construire, dispose des dérogations aux lois de l'urbanisme et de la construction pour des raisons parfois incompréhensibles. Les établissements hôteliers sont l'exemple flagrant qui traduit les exonérations insondables en la matière.

La loi « no.402 du 12/1/1995 poursuivie par la loi no.339 du 6/8/2001, réactivée et amendée par la loi no.264 du 15/4/2014, après avoir être caduque pendant plusieurs années »[931], dispose une dérogation à la loi de construction de 2004 et à la loi de l'urbanisme en matière de construction des établissements hôteliers, dans le seul but d'augmenter les coefficients d'exploitation. Ceci exprime l'intention publique et privée de détruire l'environnement, pour des considérations économiques et individuelles.

424. La loi no.402/1995, sans se référer à la loi d'urbanisme, prévoit que les établissements hôteliers peuvent déroger aux règles d'urbanisme et de construction. Cette loi contredit clairement, et de façon incompréhensible, l'article 25 de la loi d'urbanisme[932], laquelle est opposable au permis de construire. En fait, la construction d'un hôtel[933] n'impose pas la conformité avec les plans et les règlements d'urbanisme. « Il semble assez périlleux, juridiquement, de réactiver une ancienne loi dérogeant à une loi abrogée, même s'il est précisé que le texte auquel elle est dérogée est bien celui en vigueur »[934], surtout que cette exception est imposée par une autre loi qui est différente de la loi actuelle de construction[935] ce qui pose des interrogations insondables.

---

[930] Comme par exemple les piscines de moins de 10 m² ou les abris de jardin de 5 m².

[931] *Cf.* Sébastien Lamy et Sami Ibrahim, *Recueil des textes relatifs au droit de l'urbanisme et de la construction au Liban*, *op.cit.*, p. 369.

[932] V.no.56 et no.806, no.410.

[933] Dans les zones réglementées.

[934] *Cf.* Sébastien Lamy et Sami Ibrahim, *Recueil des textes relatifs au droit de l'urbanisme et de la construction au Liban*, *op.cit.*, p. 369 et suivantes.

[935] Dans la loi de la construction libanaise, les lieux de culte, les établissements scolaires, hospitaliers et industriels bénéficient des dérogations présentes.

Après la dérogation précitée, ce qui nous intéresse dans notre étude, ce sont les établissements hôteliers obligés de recourir à une étude d'évaluation environnementale. Le décret no.8633 de 7/8/2012 impose un « examen environnemental initial et préliminaire » pour la construction des hôtels. Cette étude « a pour objet de délimiter l'éventuel impact environnemental de tout projet, pour décider du degré de nécessité de recourir à une étude *ad hoc* »[936]. Nous remarquons ainsi que l'éparpillement des textes est flagrant dans les législations de la construction au Liban, de même que l'incohérence et le manque d'adaptation lors de la promulgation des nouvelles législations et lors des amendements de celles existantes.

2.- La déclaration pour construction d'un ouvrage

425. **Champ d'application dérogatoire**.- En 2014[937], 2015[938] et 2016[939], le ministre de l'intérieur et des municipalités, du fait de ses prérogatives en tant qu'autorité de tutelle des municipalités et des préfets *(ou caïmacan),* par une circulaire, a rendu licite, la construction d'un ouvrage pour l'habitation par une simple déclaration et sans suivre la démarche légale d'obtention d'un permis.

En pratique, cette circulaire exclut les projets de moins de 150m^2 conçus uniquement pour l'habitation du champ d'application du permis de construire, et autorise au président du conseil municipal, ou à défaut au préfet *(ou caïmacan),* de permettre la construction par une simple déclaration, sans passer par les procédures des « services techniques compétents ».

« La circulaire en question est même allée [plus loin en fournissant] en annexe un formulaire-type à déclaration spécifique »[940]. Elle élargit son domaine d'application pour englober la construction « en un seul étage bâti à même le sol ou bien sur un étage déjà existant, à condition que le tout n'excède pas la hauteur de 7 mètres, et que le bien-fonds objet de déclaration soit situé en dehors des zones agglomérées (en définissant parfois des secteurs géographiques vagues) »[941].

426. Cette circulaire constitue une violation sûre et flagrante des dispositions de la loi de la construction, de l'environnement et de l'urbanisme[942] en vigueur. Elle a été justifiée par l'objectif de faciliter « la construction d'habitations individuelles, en réponse aux préoccupations des habitants d'un certain nombre de localités rurales, et pour limiter l'exode rural »[943].

Les déclarations pour construction sont en effet applicables uniquement dans les zones non réglementées (80% du territoire libanais), et excluent les grandes villes comme Beyrouth. Elles englobent en pratique les zones rurales éloignées et les petits villages.

---

[936] Article 2 du décret no.8633 du 7/8/2012.
[937] No.613 du 5/5/ 2014.
[938] No.770 du 9/10/2015.
[939] No.735 du 28/7/2016.
[940] Circulaire no. 613 en date du 5 /5/2014.
[941] *ibidem.*
[942] Contrôle technique des services compétents de l'urbanisme, contrôle du site, la présence d'un ingénieur pour les plans d'exécution.
[943] Le ministre de l'intérieur et des municipalités M. Nohad Mashnouk.

Pour nous, ce genre de circulaires, politiques en premier lieu, « causent des dommages irréversibles aux environnements naturels et physiques »[944] et légalisent l'urbanisation anarchique sur le territoire libanais. «Dans son dernier rapport sur l'urbanisation, le Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-Habitat) a estimé à 88,6% le taux d'urbanisation au Liban en 2020 et à 90% en 2030»[945]. Ce sont les pratiques de l'orientation de la politique libanaise et de ses atteintes continues à l'environnement, avec le clientélisme pour seule raison.

427. À ce paysage chaotique s'ajoute la pratique récurrente de la régularisation des bâtiments en infraction - pratique qui renfloue les caisses de l'État - mais entrave la bonne application des lois de l'urbanisme et de la construction.

B. La pratique de la régularisation des bâtiments en infraction

428. **Les infractions.-** Le législateur libanais est toujours fidèle à une politique ancrée dans ses pratiques et ses usages, entendons celle de la régularisation des bâtiments en infraction relevant du secteur privé[946]. Les infractions immobilières marquées entre le 13/9/1971[947]et le 31/12/2018[948] ont toutes été légalisées par différentes lois de régularisation au fil des années. Sachant que 47 années d'atteinte à l'environnement et à la sécurité publique ont été ainsi régularisées par ces pratiques.

429. **La base juridique.-** En effet, la loi de la construction permet le choix entre la démolition ou le paiement d'amendes. Mais dans la pratique, seul l'empiètement sur le territoire voisin ou le domaine public peut être sanctionné par la démolition. L'article 14 de la loi 324 du 24/3/2014 -loi cadre de la régularisation des infractions - dispose que : «la démolition est prononcée pour toute exploitation des bâtiments et en particulier celle des établissements classés et des endroits où ils peuvent être situés, ainsi que les commerces et les magasins gênants pour l'habitation et qui génèrent du bruit, portant atteinte à la santé et à la sécurité publique »[949].
Le paiement des amendes est alors devenu la règle générale dûment applicable malgré la clarté des règlements et des législations. « Les infractions aux droits de construire ne sont pratiquement jamais sanctionnées par des démolitions, sauf dans de rares exceptions. Les régularisations individuelles sont la règle. (...) Tous les deux à cinq ans, des lois d'exception régularisent en masse les pratiques illégales ».[950]

---

[944]Mona Fawaz, chercheuse au (Lebanese Center for Policy Study (LCPS). *Cf.* Liliane Mokbel, « La circulaire 352, » *Le Mensuel Magazine no.3085*, 5/1/2018. Disponible sur le site: https://magazine.com.lb/2018/01/19/news-immobilier/

[945] « Le taux d'urbanisation du Liban à 90% en 2030 (ONU), » *Le Commerce Du Levant* ,30/11/2012. Disponible sur le site : https://www.lecommercedulevant.com/article/21303-le-taux-durbanisation-du-liban-90-en-2030-onu-

[946] La loi ne régularise pas l'empiètement sur le domaine public ni le recul imposé depuis le domaine public, ou bien portant atteinte à la salubrité, à la santé, et à la sécurité publique (« gêne pour le trafic aérien ou contravention aux hauteurs admises le long de la côte) ».

[947] Le législateur libanais a inséré les dispositions de la régularisation des infractions dans la première réforme de la loi de la construction de 1971 et puis lors de la première réforme de la loi d'urbanisme en 1983.

[948] La dernière loi de régularisation des bâtiments en infraction est la loi no.139 du 9/7/2019.

[949] Article 14 de la loi 324 du 24/3/2014 : « La démolition est prononcée pour toute exploitation des bâtiments et en particulier celles qui concernent les établissements classés et les endroits où ils peuvent être situés, ainsi que les commerces et les magasins gênants pour l'habitation et qui génèrent du bruit, portant atteinte à la santé et à la sécurité publique».

[950]*Cf.* Fouad Awada, « Quel Programme Socio-Économique pour le Liban ?, » *Relations du public et du privé dans la production et l'appropriation des espaces construits : objectifs et modalités de la privatisation et de l'intégration des externalités, risques d'excès et modes de régulation. op.cit*, p.4.

430. La loi cadre de « la régularisation des infractions est la loi no.324 du 24/3/1994 ». Elle a été promulguée après la fin de la guerre civile libanaise. La dernière loi de la construction de 2004 a aussi réglementé les infractions en permettant le paiement d'indemnités en contrepartie de l'infraction. Donc, ce n'est pas totalement vrai que la guerre est la seule responsable de cette « sauvage » urbanisation libanaise.

Cependant, nous ne pouvons nier la présence du décret no.11265 du 11/11/1997, intitulé : «les régularisations des infractions mineures », qui « institutionnalise les infractions minimes en précisant une série de règles qui ayant, en cas de transgression, un seuil de tolérance contre le paiement de pénalités. Une série de seuils spécifiques à chaque type de règles[951] est prévue »[952]. Toutefois, ce taux de tolérance accepté et régularisé par l'application du décret de 1997 met en danger la bonne application des règles d'urbanisme, ayant un effet important sur l'environnement et le paysage libanais. Ce mouvement inéluctable de destruction et d'empiétement aux règles d'urbanisme et de construction a des effets néfastes sur l'environnement de l'immeuble, avec la légalisation des infractions. Mais pour l'Administration, la régularisation est plus favorable et plus rentable que la démolition[953], puisque dans la majorité des cas, l'État ne dispose pas de la capacité pratique de démolir les immeubles en infraction.

431. **Application actuelle.**- Dans la pratique de l'Administration, la régularisation des constructions illégales[954] peut «résoudre les problèmes des citoyens tout en assurant à l'État des rentrées importantes[955]. La loi prévoit en effet des taxes élevées à payer par les contrevenants pour régulariser leur situation»[956]. « Les tenants du pouvoir le savent fort bien et veillent à utiliser ce ressort, pour eux-mêmes souvent, mais aussi, en démocrates, pour servir et élargir leur clientèle. Il est des méthodes douces qui comprennent les régularisations d'infractions, l'interprétation plus ou moins conciliante des permis, les empiétements sur le domaine public, l'exploitation astucieuse des pilotis, de la ligne de terrain naturel, du roof, des mezzanines, des balcons et mille autres petites astuces »[957].

432. La présence de règles contradictoires, confuses, non claires[958] et floues en matière de régularisation des travaux en infraction, sollicite un amendement en urgence dans le but de promouvoir la construction légale. Parmi les opposants à cette politique, on cite les propos d'un député libanais pour qui ces régularisations « équivalent à une amnistie devant absoudre des crimes commis contre l'urbanisme et l'environnement »[959]. Néanmoins, la

---

[951] « Les hauteurs, les coefficients d'exploitation du sol (dépassement de 2%), les reculs, les saillies. On donne par exemple les 15 centimètres prévus par le décret comme seuil de tolérance. Les 15 centimètres sont décomposés comme suit : gratuité des cinq premiers centimètres, entre 5 et 10 centimètres une amende est fixée selon un certain mode et entre 10 à 15 ce taux est doublé ». Disponible sur le site : https://studylibfr.com/catalog/Ing%C3%A9nierie

[952] *L'urbanisme et la règle au Liba,* Le rapport préliminaire, *op.cit.*, p.27.

[953] CE no.300 du 23/5/1973.

[954] Article 17 de la loi no.139/2019 dispose que : «Les infractions en matière de construction objets de la présente loi sont délivrées sous réserves du droit des tiers ».

[955] Article 18 de la loi no. 139/2019 dispose que : « Les revenus des amendes résultant de l'application de la présente loi sont répartis comme suit : 30% aux municipalités concernées, 40% au Ministère des Finances et 30% à l'Établissement public de l'habitat ».

[956] L'ex- ministre des Finances libanais, M. Ali Hassan Khalil.

[957] *Cf.* Charbel Nahhas, « Économie Foncière et Immobilière au Liban, » (1998), p. 5. Disponible sur le site: https://charbelnahas.org/IMG/pdf/Economie_fonc___immob.pdf

[958] L'article 23 de la loi de la construction no.646/2004 qui règle « la procédure de régularisation de la loi de la construction » n'est pas clair, s'il abroge ou s'il cohabite avec la loi cadre de régularisation des infractions de 1994.

[959] Jeanine Jalkh, « Le Parlement régularise les infractions immobilières,» *L'Orient-Le Jour*, 27/6/2019. Le député Jamil Sayyed.

jurisprudence libanaise est constante sur le fait que cette pratique n'est pas une légalisation de la construction illégale, ni un encouragement aux infractions du code de construction, mais un simple ajustement d'une situation établie et impossible à supprimer en raison des dommages qui en résultent et du préjudice au droit acquis[960]. L'impact de ces légalisations est considérable sur l'environnement qui pâtit également de l'inefficacité des législations et du manque de contrôle concernant la construction verte, d'où le besoin d'une réglementation de la construction selon des critères environnementaux.

Section 2 : Vers de nouvelles règles de la construction du bâtiment

433. **Constat.-** L'inefficacité des législations et des réglementations existantes, ainsi que l'absence des moyens de contrôle actifs au niveau de la construction verte au Liban, se traduisent par une qualité environnementale médiocre, d'où le besoin d'un cadre légal intégré est devenu indispensable. L'expérience de la France peut « servir de point de départ, (…) mais le résultat doit être un système original taillé à la mesure des potentialités de ce pays et sensible aux spécificités de son développement »[961]. En fait, une réforme législative (au niveau de l'obtention des permis de construire), administrative, institutionnelle et judiciaire devrait accompagner la création d'un nouveau système ou l'amendement de la loi actuelle. Introduire une stratégie pour l'émergence de la construction verte est un défi d'intérêt public général (§2.) débutant par une valorisation des législations existantes (§1.).

§ 1. Valorisation des législations existantes

434. **Évaluation et évolution des législations existantes.-** L'évaluation des législations libanaises existantes peut contribuer à harmoniser l'architecture et l'environnement. C'est la raison pour laquelle nous étudierons les lois relatives à la construction (A), à l'environnement (B) et à l'urbanisme (C) en droit libanais.

A. Les lois relatives à la construction

435. **Constat.-** Avoir un permis de construire au Liban, c'est se conformer aux normes imposées par le droit de la construction. Ce qui nous intéresse dans notre étude, ce sont les limites indiquées et imposées par la loi libanaise à ce sujet, dans le but de réduire les impacts environnementaux provoqués par les travaux de construction. Examiner ces limites et les considérer comme point de départ contribue à valoriser l'importance de la construction verte au Liban. Cela comble aussi le manque existant par des ajouts, empreintes de la loi française à ce sujet.

Les restrictions au Liban existent sur le plan technique; elles se traduisent en matière de hauteur des bâtiments et du pourcentage d'occupation du sol, pour les maisons et les

[960] CE no.449 du 23/3/1995.
CE no.469/1968 et 263/1967 basée sur la décision du CE no.388 du 27/3/1997.

[961] *Cf.* Simon Moussali (architecte-urbaniste), *l'urbanisme au Liban: réalités et besoins, outils et réformes,* Rapport du Colloque sur l'urbanisme (Beirut : 2000). Disponible sur le site: https://charbelnahas.org/textes/Colloque_sur_l'urbanisme_et_l'amenagement_au_Liban_2000/AtelierD/Groupe_D5.pdf

bâtiments individuels[962]. Les bâtiments résidentiels de 15 étages et plus, ainsi que les complexes résidentiels[963], ont besoin d'une étude d'impact préliminaire obligatoire[964]. De même pour les bureaux, les bâtis industriels (tertiaires) de 2000m2, les immeubles d'habitation dont la hauteur est supérieure à 28 mètres (9 étages), et les bâtiments avec plus de trois sous-sols, lesquels requièrent un contrôle technique[965] obligatoire, sachant le contrôle technique n'inclut pas l'aspect environnemental au Liban comme une mission obligatoire[966].

436. **Le sol.-** Prouver l'utilité du projet de construction et savoir son emplacement d'après une étude approfondie du site d'implantation, sont un point de départ essentiel et primordial. L'étude géotechnique du site permet d'identifier la nature du sol, pour faciliter la préparation d'un plan de suivi de l'environnement, afin de mieux gérer le projet, et vérifier par la suite, la qualité des eaux, des matières chimiques, etc., ainsi que l'impact du projet. L'étude précitée peut être importée de la loi Elan, et insérée dans les dossiers de demande de permis de construire sur les territoires constructibles, non bâtis. Ainsi que nous l'avions préalablement indiqué[967] , tout le territoire libanais est constructible avec quelques exceptions. « L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, aura pour objet de fixer, sur la base d'une identification des risques géotechniques du site d'implantation, les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, afin de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif, à la sécheresse et à la réhydratation des sols »[968].

437. **Le permis de construire** : Lors de sa formation, le dossier de demande de permis doit inclure les mesures à prendre pour prévoir la protection des lieux naturels, l'amélioration des infrastructures et des services existants, l'examen de la capacité des ressources locales

---

[962] Au Liban, tout propriétaire peut construire sur son terrain ; les seules exceptions sont les « réserves naturelles et les terrains situés sur les rives de cours d'eau, les sites classés, les terres agricoles, les biens communaux, les domaines publics, les zones inondables, zones irriguées, zones d'éboulements, forte pente ».

[963] V.no.174, no.439 et no.453.

[964] Décret no.8633 /2012 pour l'évaluation des impacts environnementales.

[965] Décret no.7964/2012 du 7/4/2012 visant à assurer la sécurité publique des bâtiments par l'obligation du contrôle technique. Mr. Roland Marie, Directeur Général du Bureau de Contrôle Technique SOCOTEC au Liban, affirme que « la plupart des bâtiments n'ont jamais été soumis à une inspection technique à aucun stade de leur construction. Avant ce décret, cela demeurait cependant une initiative personnelle. L'inspection des nouveaux bâtiments est devenue obligatoire depuis que ce décret sur la sécurité du bâtiment a été adopté le 7 avril 2012, qui porte entre autres sur les normes parasismiques. Le décret ne concerne pas immédiatement tous les bâtiments : pour les deux premières années, il sera appliqué dans le cas des grands projets, c'est-à-dire plus de six étages pour le non-résidentiel, et plus de douze étages pour le résidentiel. Dans deux ans, ce sera au tour des bâtiments moyens, et deux ans plus tard toutes les constructions. Cette application progressive est destinée à donner le temps aux promoteurs de s'habituer à ces mesures. L'ennui, c'est que ce décret ne concernera de toute façon que les projets futurs, pas les bâtiments existants, mais elle permet surtout d'avoir une meilleure qualité de constructions, ce qui n'est pas le cas actuellement». *Cf.* Suzanne Baaklini, « Comment rester debout face à un grand séisme?, » *L'Orient Le Jour,* 25/3/2013. Disponible sur le site : https://www.lorientlejour.com/article/806890/Comment_rester_debout_face__a_un_grand_seisme__.html
Selon un entretien personnel qui nous a été accordé par Mr. Marie en mars 2020, le président de la commission technique qui a été responsable d'élaborer le décret no.7964/2012 sur la sécurité du bâtiment, travaille à légiférer l'obligation d'effectuer un contrôle technique au niveau des règlementations environnementales aussi, et non seulement au niveau des normes de sécurité.

[966] « Conformément à l'article 3-3- de l'annexe 1 du décret no.7964/2012, le contrôle technique se fait pour la mission relative aux bâtiments sur la solidité des ouvrages (fondations, structures, clos et couvert des bâtiments), et sur la sécurité des personnes et le fonctionnement (ascenseurs, plomberie, voiries, sécurité incendie…) ».

[967] V. no.41.

[968] *Cf.* Virginie Potiron, (Juriste à l'Institut national de la consommation). « Zones exposées à la sécheresse et à la réhydratation des sols: la réalisation d'étude géotechnique, » *Logement/immobilier, Institut national de la consommation* (29/11/2019).

et la mise en place des techniques d'utilisation des matériaux et de l'énergie qui assureront une efficacité maximale et un minimum de dépenses.

Actuellement, le « code du bâtiment » ou la « loi de construction » no.646/2004 est la seule référence en matière de construction au Liban. Le pouvoir d'octroyer le permis de construire est attribué au président de la municipalité dans le cadre municipal[969]. En cas d'absence d'une municipalité, l'octroi est du ressort du préfet[970], ainsi que nous l'avions expliqué dans les chapitres précédents[971]. Nonobstant, la jurisprudence est constante : elle répète qu'« un permis de construire peut être légalement accordé afin de régulariser des travaux déjà entrepris, à condition que ces travaux soient conformes aux dispositions législatives et réglementaires »[972]. « Cependant, la délivrance ultérieure d'un permis de construire, n'efface pas l'infraction antérieurement commise. Ainsi, le contrevenant reste condamné à l'amende prononcée »[973]. Il faut dire qu'il est primordial au Liban de régler la situation des bâtiments en infraction, avant d'élaborer la politique de la construction verte. En effet, les régularisations constantes des bâtiments en infraction sont alarmantes parce qu'en pratique, ni l'État [974] ni les municipalités n'arrivent à les arrêter. L'Administration les légitime au détriment de la sûreté, de la sécurité[975] et de l'environnement pour des raisons politiques, manque de moyens financiers et manque de personnel.

438. De plus, lors de l'étude du dossier de permis de construire, les « services techniques compétents » ne traitent pas les aspects environnementaux ; ils se limitent dans les meilleurs cas à la sécurité publique. L'urbanisme dérogatoire est une caractéristique du droit libanais de la construction. Les considérations d'intégration des contraintes environnementales dans le droit de la construction nécessitent, à la fois, des attentions aux niveaux : technique (architectural) et non technique (esthétique, environnemental).

439. **Les études d'impacts**.- Cependant, concernant la protection de l'environnement, la loi libanaise no.444/2002 a exigé une étude d'évaluation environnementale, pour certains projets de construction, pouvant affecter l'environnement à cause de leur volume, leur nature, leur impact et leur activité. L'étude précitée permet de mieux éclaircir la décision que l'autorité administrative doit prendre en évaluant les projets de construction. Signalons que les bâtiments résidentiels[976] de 15 étages et plus seulement, ainsi que les complexes résidentiels ont besoin d'un examen environnemental préliminaire[977]« pour décider du degré de nécessité de recourir à une étude d'impact environnemental»[978].

Au Liban, en réponse à la promulgation de la loi no.444/2002 relative à l'environnement et aux dispositions relatives à l'évaluation environnementale des grands projets du décret d'application no.8633/2012, les grands projets de construction doivent faire l'objet d'une

[969]Décret - loi no.148/1983 et ses amendements, loi de construction article 1.
[970]Décret - loi no.118/1977 et ses amendements article 74.
[971] V.no.87
[972]CE no.231 du 21/10/1985.
CE no.449 du 23/3/1995.
[973] Cour de Cassation, chambre criminelle, 2/10/1981.
[974] Dans certains endroits, des affrontements continus provoquant parfois des morts comme à Tyr en 2011 avec les forces de sécurité à chaque fois qu'elles veulent arrêter et éliminer les infractions.
[975] « Plusieurs cas d'effondrement d'immeubles, partiels ou complets, ont eu lieu à travers le Liban ces dernières années. Des appels avaient été lancés à plusieurs reprises aux autorités compétentes pour qu'elles recensent les bâtiments à risque, mais aucun effort sérieux n'a été effectué sur ce plan ». *Cf.* « Une vieille bâtisse s'effondre à Achrafieh,» *L'Orient-Le Jour*, 31/1/2020. Disponible sur le site :
https://www.lorientlejour.com/article/1204162/une-vieille-batisse-seffondre-a-achrafieh.html
[976] *Cf.* no.122, no.174, no.439 et no.453.
[977] Décret no.8633 /2012 pour l'évaluation des impacts environnementales.
[978] Article 21 de la loi no.444/2002 et article 2 du décret no.8633/2012 sur l'étude d'impact environnemental.

étude d'évaluation environnementale, avant l'obtention du permis de construire, et ce pour évaluer leur impact sur l'environnement. Selon les dispositions de la loi et du décret précités, les critères des ouvrages habitables soumis à une évaluation environnementale, sont qualitatifs et flous. Parfois, ils contredisent d'autres critères adoptés par les établissements publics chargés des questions environnementales. À titre d'exemple, le décret précité précise l'obligation de l'étude environnementale préliminaire pour les bâtiments résidentiels de plus de 15 étages (sans les maisons individuelles). Or, le CSU a pris la décision no.30/2012, qui est non publiée et qui manque de clarté, pour définir les grands projets[979], les mettre sous son contrôle. Aussi décide-t-il s'il y a lieu de les soumettre ou pas, à une étude d'impact environnemental. Cela s'explique en ces termes : « il semble néanmoins résulter de la pratique que lorsque le CSU a à prendre connaissance d'un projet répondant à au moins un des critères définis dans son avis 30/2012, il lui revient de déterminer si ledit grand projet nécessite la réalisation ou non d'une étude d'impact. S'il l'estime nécessaire, il demande au porteur du projet de faire établir un dossier d'étude d'impact (…) en respectant le décret no.8633/2012. Le dossier est instruit par les services compétents du ministère de l'environnement qui font part, à la lumière du rapport de l'étude d'impact, de leur position, qui peut consister en des propositions de prescriptions particulières de nature à limiter l'impact prévisible du projet sur l'environnement, ou bien même, à titre exceptionnel, en un avis défavorable sur la réalisation du projet. Cette position du ministère de l'environnement est transmise par le porteur du projet au CSU qui l'examine avant de prendre une décision ».[980]

Le ministère de l'environnement révise les « versions finales du rapport de l'évaluation de l'impact environnemental » des projets publics et privés[981] et « donne sa position qui peut être favorable, sous conditions, ou défavorable et motivée »[982]. La liste des projets qui nécessitent des études « d'évaluation d'impact environnemental »[983] et les « projets qui requièrent l'examen environnemental initial » sont annexés au décret no.8633/2012.

440. **Des situations réglementaires « balais ».-** En fait, les réglementations en matière de permis de construire au Liban ne garantissent pas les aspects environnementaux, mais traitent, d'une façon générale, de quelques dispositions environnementales. Le respect des dispositions du code de l'environnement no.444/2012 est cité, comme un renvoi dans des articles « balais »[984] dans la loi de construction no. 646/2004 (article 13) et son décret d'application no.15874/2005 (articles 2 et 10).

L'article 13 de la loi de construction dispose que « *les étapes de construction du bâtiment et les travaux s'y rapportant, doivent respecter le cas échéant, les principes de protection de l'environnement et la durabilité des ressources naturelles* (eau, air, terre et espèces vivantes) *tels que précisés par la loi no.444/2002 sur la protection de l'environnement* ».

---

[979] Une seule définition a été trouvée dans l'étude faite par Sébastien Lamy et Sami Ibrahim, recueillie par ces auteurs eux-mêmes à travers leur propre et personnelle séance de travail.
Cf. « Recueil des textes relatifs au droit de l'urbanisme et de la construction au Liban, » *op.cit.*, p.361, « les grands projets sont les projets de plus de 50 mètres de longueur de façade, plus de 8 bâtiments distincts, plus de 10.000 mètres carrés de surface de construction, plus de 200 places de stationnement».

[980] *Cf.* Sébastien Lamy et Sami Ibrahim, « *Recueil des textes relatifs au droit de l'urbanisme et de la construction au Liban,* » *op.cit.,* p. 363.

[981] Article 23 de la loi no.444/2002. Les projets sont annexés dans le décret no.8633/2012 « pris en conseil des ministres sur proposition des ministres de l'environnement et des finances et qui fixe les modalités de mise en œuvre des dispositions de la présente section, établit une liste des projets soumis à l'étude d'impact environnemental et en détermine les tarifs et les coûts ».

[982] Article 10 du décret no.8633/2012.

[983] Loi no.444/2002 article 21 et article 23.

[984] *Cf.* Selon Sébastien Lamy et Sami Ibrahim, ce sont des articles balais c'est-à-dire « des articles comprenant des dispositions particulières, sans lien les unes avec les autres, et que l'on n'est pas parvenu à insérer ailleurs ».

La loi de la construction impose des dispositions spéciales dérogatoires pour certains bâtiments, mais ces dispositions sont floues, du fait qu'elles suscitent des interrogations pour savoir si les dispositions spéciales « *doivent être prises pour les bâtiments d'une certaine dimension, le sont sur le fondement de la loi de la construction, ou sur celle de la protection de l'environnement. Cette question pose des problèmes de compétence et de répartition des rôles entre les administrations concernées* »[985].

Par conséquent, la loi de la construction, dans un article unique et « balai » (article 13), exige que les activités de construction et de démolition soient conformes à la réglementation environnementale en vertu du droit de l'environnement no.444/2002. Cet article identifie les conditions d'octroi de permis de construction qui ne peut être accordé « *si les bâtiments, de par leur localisation, leur dimension et leur aspect extérieur, et si les immeubles en cours de construction ou de modification, ont un effet néfaste sur la salubrité et la sécurité publique ou sur les paysages naturels, environnementaux ou architecturaux* (…) ». Cet article permet également aux autorités de planification urbaine [CSU], « *d'imposer aux développeurs, la réalisation d'infrastructures supplémentaires, en matière de réseau routier, de réseau d'eau raccordé au réseau général, d'aménagement d'un réservoir pour collecter l'eau des pluies destiné à l'usage domestique, d'évacuation des eaux usées, d'éclairage, d'aménagement et d'équipement des surfaces réservées aux terrains de jeu, aux parkings, aux espaces libres verts et à la plantation de nouveaux arbres*(…) ». Le problème se révèle toutefois dans l'absence de contrôle de la bonne application de ces dispositions.

441. On cite aussi, à titre d'exemple, la décision du ministère des travaux publics et du transport qui stipule que le dossier d'un permis doit comprendre un bulletin concernant l'impact sur l'entourage, sans expliquer son contenu, ni sa forme, ni s'il doit contenir les effets environnementaux[986].

442. Ainsi, les aspects environnementaux, dans les dispositions des permis de construire au Liban, se limitent à quelques règlementations timides qui se résument comme suit :

- L'exigence des plans qui décrivent le bien-fonds[987] (le territoire naturel)[988] et les routes [989];
- La présentation de l'aspect architectural des bâtiments qui entourent le bien-fonds[990];
- Les arbres plantés dans le bien-fonds et leurs genres[991] ;
- Les matériaux de construction[992], sachant qu'aucune norme environnementale n'est signalée ;
- La manière d'organisation des espaces communs, comme les jardins et les surfaces cultivées[993].

---

[985] *Cf.* Sébastien Lamy et Sami Ibrahim, *Recueil des textes relatifs au droit de l'urbanisme et de la construction au Liban*, *op.cit.,* p. 105.

[986] Ministère des travaux publics par arrêté no.276/1-1995 art. 1.

[987] Le territoire ou la parcelle.

[988] Décret no.2810/2000 clause 2 : approbation du plan directeur et détaillé de Kfarshima, et le décret no.2791/1992 et ses amendements art. 12 (amendement de la loi de la construction).

[989] Décret no.2810/2000, loi du 14/12/1950, décret no.10339/1975, loi no.527/2003, décret no.15598/1970, décision du ME no.97-129-130-131-132-187/1998, décret no.11264/1997.

[990] Décret no.7747/2002 : approbation du plan directeur et détaillé de Deir El Kamar et de Kfarshima.

[991] Le ministre des travaux publics et du transport par arrêté no.276/1-1995 article 1, décret no.10231/1997 et ses amendements approbation du plan directeur et détaillé à Dbayeh article 13.

[992] Décret no.7747/2002 : approbation du plan directeur et détaillé à Deir El Kamar.

[993] Décret no.2791/1992 article 12 et le décret no.7510/1995 article 12.

443. Cependant, même si le permis requis est accordé, la surveillance et le suivi des travaux, vu leur importance, doivent être jugées obligatoires, pour s'assurer de leur conformité au permis obtenu.
En plus, le défi pour l'avenir de la construction au Liban, c'est la construction verte, qui lutte contre le réchauffement climatique. Cela dit, la conception climatique du bâtiment, par l'intégration des réglementations thermiques françaises et par l'adoption des bâtiments (BBC) comme point de départ, doivent être intégrées dans les lois libanaises. L'émission d'un décret d'application dans la loi de construction, exigeant le respect des réglementations thermiques (RT), lors de la demande du permis de construire, est à exiger. En plus, l'interdiction d'usage de matériaux de construction de qualité médiocre est à imposer. L'Administration libanaise doit édicter des (RT) pour toutes les demandes de permis de construire pour les nouvelles constructions[994]. Ces réglementations doivent, comme en droit français, œuvrer sur trois niveaux : le « besoin bioclimatique, la consommation d'énergie primaire et le confort en été ». La coordination entre les différents ministères et organismes est la clé de voûte pour réussir à insérer les dispositions de la (RT) à l'infrastructure libanaise.

444. **Bruit et air** : Le cadre législatif de la construction, concernant la réglementation du bruit, de la pollution de l'air extérieur et intérieur, doit être réévalué. En fait, la législation libanaise ne contient pas vraiment de dispositions législatives et réglementaires en matière de pollution de l'air émanant des activités de construction[995], même si les chantiers font partie de l'enjeu des contraintes environnementales provoquent des nuisances et engendrent des effets néfastes pour la santé humaine à cause du bruit et des odeurs. Ceci prouve que les textes juridiques n'abordent pas vraiment la construction verte, car les lois libanaises ne disposent pas de normes exactes pour lutter contre la pollution sonore provenant de la construction[996].

Au Liban, le ministère de l'environnement a précisé les limites permises, concernant la pollution de l'air et le bruit dans l'article 24 et suivants du code no.444/2002 qui interdit l'émanation de polluants atmosphériques en se référant aux normes locales libanaises (LIBNOR)[997] ou, au cas où elles n'existent pas, en se référant aux normes internationales édictées aux Nations Unies. Il est à noter que le ministère de l'environnement fait partie du conseil d'administration de l' « Institut Libanais de Normalisation (LIBNOR) », seul responsable de l'élaboration, de la publication, de la modification et de l'octroi du droit d'utiliser le badge de conformité aux normes et spécifications nationales. Par conséquent, l'encouragement du rôle que le ministère de l'environnement devrait jouer en faveur de la construction verte et de ses spécifications, en coopération avec les parties compétentes s'avère important et nécessaire.

Vu qu'un décret ne doit pas entrer en conflit avec une loi, il serait nécessaire de traiter la contradiction existante entre le décret d'organisation de LIBNOR - selon lequel cet institut est chargé de mettre en place les projets sur les normes de gestion et de qualité de l'air, de l'eau et des sols - et la loi de protection de l'environnement qui dispose des décrets sur les normes de qualité de l'air, de l'eau potable et de l'irrigation.

---

[994] Les ouvrages à rénover peuvent venir en deuxième étape.
[995] L'arrêté du Ministère de l'Environnement no.90/1/ du 17/10/2000 qui régularise le permis de construction au niveau des fleuves réglemente la pollution de l'air d'une manière floue et éparpillée sans imposer des lignes directrices. Un ancien décret-loi no.21 du 22/7/1932 a soumis les établissements classés à un permis administratif dans le cas d'émission de pollution sonore et atmosphérique.
[996] Seulement la décision no.9/1/2000 régularise la disposition des générateurs silencieux dans des chambres spécifiques dans les bâtiments sans aucune ligne directrice de la réglementation de cette décision, et l'arrêté 20/B 21.1/1994 amendé par l'arrêté 52/1 du 29 /7/1996.
[997] *Cf.* le site : www.moe.gov.lb pour les normes applicables dans le domaine de bruit.

Des lacunes existent aussi dans le code de l'environnement, seule référence en matière de pollution solaire et atmosphérique. L'absence de références claires et de recommandations édictées par LIBNOR est culminante. Une codification interne s'avère nécessaire et, si elle fait défaut, des références internationales - de préférence françaises en continuité historique des deux législations - peuvent être effectuées. Le Liban doit élaborer un nouveau système de contrôle clair pour la pollution sonore et atmosphérique et responsabiliser les personnes ayant commis des infractions à ce sujet, en prenant la France pour exemple.

445. **Énergie :** Le secteur de l'énergie est une source importante de dégradation de l'environnement. Sensibiliser ce secteur et l'inciter à des changements de comportement favorisant une utilisation soutenable de l'énergie est devenu une priorité. Les efforts pour le développement des énergies renouvelables doivent être accrus. En matière d'énergie, et grâce au projet FFEM[998] d'efficacité énergétique dans la construction, accompli en juin 2006, « le Liban est parvenu à améliorer l'efficacité énergétique dans l'habitat collectif, mais cela reste insuffisant. La maîtrise de l'énergie dans l'habitat doit devenir obligatoire pour tous les ouvrages, en renforçant les capacités locales. La réglementation thermique au Liban est absente et les importations des produits pétroliers augmentent, d'où la nécessité de leur réglementation. Le besoin en courant électrique entraîne l'usage des générateurs, ce qui augmente les émissions de CO^2. De bonnes pratiques devront être mises en œuvre, parce que l'énergie primaire est presque totalement importée »[999].

446. La protection de l'environnement en matière de construction est très importante. Elle doit être effectuée au quotidien et l'Administration doit lui accorder un intérêt majeur. Plusieurs initiatives personnelles[1000] en matière de construction verte ont été enregistrées dans ce domaine, mais elles sont insuffisantes. Un soutien public s'avère nécessaire. Aussi, le code de l'environnement a-t-il institué de nouvelles structures pour la gestion et le financement de l'environnement, mais la difficulté réside dans la reconnaissance et la bonne application de ces principes. Plusieurs dispositions relatives à l'organisation institutionnelle ont été prévues par le code de l'environnement, nous les étudierons ci-après.

B. Les lois relatives à l'environnement[1001]

447. **Constat.-** Au Liban, plusieurs tentatives de régler le problème d'aménagement et de construction durable sont restés vaines. Des projets de lois s'inspirant de textes étrangers

[998] Fonds Français Pour l'Environnement Mondial, disponible sur le site : www.planbleu.org.

[999] *Cf.* Alain Ries, « Projet d'Efficacité Energétique au Liban, » Série Évaluation et Capitalisation, Expost (France : Agence Française de Développement (AFD), no.6, novembre 2007). Disponible sur le site : https://www.afd.fr/fr/ressources/projet-defficacite-energetique-dans-la-construction-au-liban

[1000] *Cf.* Atef Tabet, « L'architecture durable, » Atef Tabet, architecte a présenté deux projets de construction durable, achevés en 2003 au Liban ; Il affirme que « le paysage et l'architecture sont délibérément mêlés en une entité cohérente et unique, mélangeant l'intérieur de la maison avec son extérieur immédiat et son environnement. Ceci constitue une approche de la conception architecturale durable et tient compte du style de vie contemporain des clients. La combinaison de pierre de revêtement brute, des tuiles rouges inclinées du toit, du titane de zinc courbé représente le vernaculaire d'un village méditerranéen. Les doubles murs extérieurs isolés, les greniers en bois, les fenêtres en bois de cèdre à double vitrage profondément enfoncé et les treillis en bois sont utilisés afin d'ombrager l'environnement intérieur de la maison. Le choix architectural, les finitions, le spectre de couleur ainsi que les matériaux intérieurs, les meubles, qui ont été conçus par le bureau et produits localement, ont été soigneusement sélectionnés afin d'imposer l'ambiance méditerranéenne. Le concept pour les deux maisons est d'avoir un style durable, en harmonie avec l'environnement immédiat » in *Atef Tabet& Associates* (Beyrouth-Liban). Disponible sur le site : www.ateftabet.com/http://www.1stlebanon.net/edito/atef.html

[1001] Inspirées du droit français. Ainsi les 2 codes libanais et français de l'environnement posent les mêmes principes généraux en matière de préservation de l'environnement.

ont été promulgués puis abandonnés, ce qui a causé l'absence d'une politique environnementale globale. Le domaine de la construction, de l'urbanisme et de l'environnement a subi des changements radicaux dus aux progrès techniques ainsi qu'au changement démographique. Par conséquent, « la volonté d'action se heurte en permanence à la dilution des compétences et au chevauchement des prérogatives entre institutions gouvernementales et locales »[1002].

448. **Le rôle des organisations non gouvernementales (ONGs).-** Au Liban, les organisations non gouvernementales occupent un rôle clé dans la préservation de l'environnement. Par exemple, le « Lebanese Green Building Council (LGBC) », une organisation non gouvernementale fondée en 2008, a pour but de promouvoir le développement durable et l'utilisation économique d'énergie pour les bâtiments. Afin d'atteindre son objectif, le LGBC organise des campagnes de sensibilisation sur l'importance de la construction verte et la préservation de la solidité des bâtiments par un propre système de notation mis au point par le label (ARZ) pour les bâtiments verts. Ce système de notation (ARZ) contient quatre niveaux de certifications d'une validité de cinq ans. Ils évaluent l'efficacité de plusieurs éléments comme l'orientation et la conception de la structure, l'énergie, les matériaux, l'eau, le renforcement de l'isolement, la qualité de l'environnement intérieur, le fonctionnement et l'optimisation de la maintenance ainsi que les déchets de la réduction des substances toxiques. Le LGBC et certaines ONGs - qui possèdent l'expertise nécessaire dans les outils et les techniques requis pour les bâtiments verts comme, par exemple, l'«Association Libanaise pour l'Économie d'Energie et l'environnement», «Main verte», «Green Line Association» etc. - déploient des efforts considérables et sont très actifs dans la promotion de la construction durable. Mais ce rôle reste minime comparé aux nombreuses institutions étatiques responsables de la protection de l'environnement.

449. **Absence de financement**.- L'absence de financement entrave officiellement l'engagement de strictes stratégies et politiques. « Le ministère de l'environnement ne dispose que de 0,059[1003] % du budget de l'État libanais. Dans ces conditions, il est inenvisageable d'entreprendre de grands travaux d'infrastructure ou d'accorder des subventions suffisantes pour mettre en œuvre les mesures [1004] [qui s'imposent pour promouvoir une construction durable]. Ce manque de ressources reflète l'état d'endettement du pays, mais aussi certaines orientations qui, comme nous l'avons vu, desservent parfois la cause environnementale. On pourrait envisager un financement par l'aide internationale, mais il faudrait monter un projet clair, global et cohérent de gestion des risques ; on en est encore loin »[1005]. Les financements internationaux peuvent jouer un rôle crucial et considérable en refusant de soutenir ou de financer les activités nuisibles à l'environnement au Liban. Ils doivent refuser désormais de financer tout projet n'intégrant pas une dimension environnementale dans sa conception.

Le code de l'environnement a prévu l'utilité de combler ce manque, par la création d'un « Fonds National pour l'Environnement ». Ce fonds bénéficie d'une autonomie financière et de la personnalité morale. Il est contrôlé par la Cour des Comptes et reste sous la tutelle du ministre de l'environnement. Les modalités d'organisation du fonds et de sa fonction

---

[1002] « L'aridité galopante au Liban, un phénomène irréversible ? Les réponses face aux contraintes,» *L'Orient-Le Jour,* 27/2/2014.

[1003] « Le budget du citoyen Liban 2018, » p. 17. Disponible sur le site : http://www.finance.gov.lb/en-us/Finance/BI/ABDP/Annual%20Budget%20Documents%20and%20Process/Citizen%20Budget%202018fr.pdf

[1004] «L'aridité galopante au Liban, un phénomène irréversible ? Les réponses face au contraintes,» *L'Orient-Le Jour*, 27/2/2014

[1005] *ibidem.*

sont prévues dans les articles 9, 10 et 11 du code précitée. Mais, le décret qui devait être approuvé en Conseil des Ministres à ce sujet, sur la proposition des ministres de l'environnement et des finances, n'a pas été promulgué à ce jour.

450. **Dispositions vaines**.- Au Liban, plusieurs dispositions légales[1006] et arrêtés du ministère de l'environnement visent à lutter contre la pollution des déchets nuisibles, la pollution de l'air et le bruit, mais en l'absence de tout contrôle, les problèmes écologiques se sont aggravés.
Le « planning pour l'environnement » s'effectue sur la proposition du Conseil National de l'Environnement[1007]. Il peut être réformé tous les deux ans et doit être agréé par décret du Conseil des Ministres. Ce dernier a chargé le ministre de l'environnement d'élaborer un plan de base pour protéger l'environnement, mais malheureusement, le suivi n'est pas constant. Les articles 6 et 7 du code de l'environnement ont aussi prévu la création du Conseil National de l'Environnement, composé de quatorze membres, dont la mission est de présenter les priorités environnementales, évaluer les effets des activités liées aux ressources naturelles et recommande l'amendement des lois et des standards liés à la protection de l'environnement. Toutefois, vu que les cadres traditionnels de financement ne subviennent pas suffisamment aux besoins de ce domaine, les aggravations se multiplient au fur et à mesure.

451. Le code de l'environnement libanais ressemble au code français du fait qu'il insiste sur le principe général de la protection de l'environnement qui fait partie du patrimoine commun de la Nation; il qualifie également la protection de l'environnement d'intérêt général. Il est aussi fondé sur les principes légaux qui dérivent « soit du droit international conventionnel ou coutumier, soit du droit national à travers les Constitutions ou les lois cadres sur l'environnement »[1008], lesquelles sont directement liées à l'évaluation environnementale des projets de construction. Des principes communs à tous les peuples de la planète aident, selon « l'introduction de la Déclaration de Rio, à instaurer un partenariat mondial sur une base nouvelle en reconnaissant que la Terre, foyer de l'humanité, constitue un tout marqué par l'interdépendance. Certains principes généraux expriment des souhaits ou des objectifs, au moment où d'autres constituent de véritables normes juridiques. Les uns et les autres, une fois consacrés juridiquement, soit dans des traités, soit dans des lois, sont susceptibles d'entraîner des effets juridiques en s'imposant aux comportements des personnes publiques et des personnes privées et en servant aux juges de norme générale de référence »[1009]. Quels sont les principes généraux existants au Liban ? Nous les étudierons ci-après :

1.- Principe de précaution[1010]

452. **Définition.-** Selon le code de l'environnement no.444/2002, le principe de précaution signifie que : « l'absence de certitudes, compte tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment, ne doit pas retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque économique acceptable ». En d'autres termes, «l'absence de certitude scientifique ne constitue pas une excuse pour ne pas prendre des

[1006] La loi no.64/88 du 12/8/1988, chapitre 2- titre I- première partie
[1007] Code de l'Environnement, article 5 §1.
[1008] *Cf.* Sébastien Lamy, *Le Droit de l'Urbanisme au Liban*. Le rapport du séminaire scientifique, *op.cit.*
[1009] *ibidem.*
[1010] Code de l'Environnement libanais, article 4 alinéa 1. La loi Barnier du 2/2/1995 en France énonce aussi le principe de précaution.

mesures afin d'éviter des atteintes graves à l'environnement »[1011]. Le principe de précaution met donc en relief l'incertitude du risque et l'obligation de l'adoption de mesures prévenant les dommages environnementaux irréversibles[1012] par les personnes publiques et morales du secteur privé et public. « Non seulement le dommage n'a pas été causé, mais encore l'éventualité de son occurrence n'est pas démontrée de manière irréfutable. De fait, l'on assiste au terme de cette gradation à un véritable changement de paradigme. Alors que la notion de risque certain suffit pour décrire la prévention, le nouveau paradigme s'en distingue par l'intrusion de l'incertitude. En effet, la précaution ne suppose plus une connaissance parfaite du risque, il suffit qu'on le suspecte, qu'on le soupçonne ou qu'on le présente »[1013]. En principe et « pour protéger l'environnement, des mesures de précaution doivent être largement appliquées par les États selon leurs capacités. En cas de risque de dommages graves ou irréversibles, l'absence de certitude scientifique absolue ne doit pas servir de prétexte pour remettre à plus tard l'adoption de mesures effectives visant à prévenir la dégradation de l'environnement »[1014]. L'un des principaux intérêts de l'intégration de la logique de précaution dans le droit positif réside dans l'amélioration et l'élaboration des normes. En effet, l'incorporation de l'incertitude parmi les différents motifs qui guident la décision constitue une évolution importante dans le comportement.

2.- Principe de prévention[1015]

453. **Définition.-** Ce principe est appelé aussi « principe de correction » ou « priorité à la source »[1016]. Il est basé sur la prévention des atteintes à l'environnement par l'adoption, à l'avance, des mesures nécessaires. Cette démarche doit avoir lieu avant l'exécution de n'importe quelle activité ou réalisation d'un travail. En fait, s'il est certainement chimérique de supprimer totalement les préjudices subies par l'homme et les dégradations infligées au milieu naturel, il n'est pas exclu en revanche de déterminer quel risque au-delà duquel les atteintes à l'environnement demeure inacceptables. Ce principe est très proche du principe de précaution. Il a été officialisé à Rio et permet d'éviter la pollution. La différence entre les deux principes de prévention et de précaution[1017] est que le premier évalue le risque qu'il faut prévenir à l'avance, mais le second permet d'agir. Le principe de

---

[1011] CE, 25 septembre 1998, no. 194348. Association Greenpeace France: « considérant que les associations (…) invoquent le principe de précaution (…) que ce moyen paraît sérieux et de nature à justifier l'annulation de l'arrêt attaqué… » CJCE, 5 mai 1998, affaire C- 157/96 National Farmers' Union : « il doit être admis que lorsque des incertitudes subsistent quant à l'existence ou la portée des risques pour la santé des personnes, les institutions peuvent prendre des mesures sans avoir à attendre que la réalité et la gravité des risques soient pleinement démontrées ».

[1012] La convention de Vienne pour la protection de la couche d'ozone, article 2 (le Liban y a adhéré par la loi no.253 du 30/3/1993), la convention cadre des Nations Unies sur les changements climatiques de Rio de Janeiro article 3 (le Liban l'a ratifiée par la loi no.359 du 11/8/1994), la convention sur la biodiversité biologique de Rio de Janeiro article 8 (le Liban l'a ratifiée par la loi no.360 du 11/8/1994).

[1013] *Cf.* Nicolas De Sadeleer, *Les Principes du Pollueur-Payeur, de Prévention et de Précaution: Essai sur la Genèse et la Portée Juridique de Quelques Principes du Droit de l'Environnement* (Bruxelles: Bruylant, 1999), p.136.

Cf. Philippe Gérard, François Ost, et Michel Van De Kerchove, *L'accélération du temps juridique* (Bruxelles: FUSL, 2000), p.902.

[1014] Le fondement en droit international du principe de précaution est le principe 15 de la déclaration de Rio du 13/6/1992. Les principes de la déclaration de rio sont téléchargeables sur le site : https://www.un.org/french/events/rio92/aconf15126vol1f.htm

[1015] Article 4 du Code de l'Environnement et le décret du contrôle technique de 2012.

[1016] Art. 174 du Traité d'Amsterdam.

[1017] Par exemple le Liban a ratifié la convention-cadre des Nations Unis sur les Changements Climatiques-Rio de Janeiro par la loi no.359/1994 et la convention sur la biodiversité biologique par la loi no.360 /1994.

précaution est « un guide d'action » où il convient d'agir en précipitant le passage vers le principe de prévention. Les études d'évaluation environnementale sont les exemples concrets de l'application du principe de prévention dans la législation libanaise. Le ministère de l'environnement fixe les conditions d'octroi de permis pour les bâtiments de 15 étages et plus ayant un impact sur l'environnement[1018]. Ainsi donc l'étude d'impact[1019] « apparaît comme un outil de planification moderne et précieux pour contrôler les projets et leur intégration dans l'environnement; débutée à temps, elle permet de les améliorer et de régler les conflits avant la phase de réalisation, s'imposant ainsi comme condition d'un développement durable et harmonieux »[1020]. Le résultat de ce principe est simple, « elle se traduit par[le fait d'] éviter qu'une construction ou un ouvrage justifie au plan économique ou au point de vue des intérêts immédiats du constructeur ne se révèle ultérieurement néfaste ou catastrophique pour l'environnement (…). Ce n'est finalement que la mise en œuvre du vieux principe» : mieux vaut prévenir que guérir et pour cela il faut réfléchir avant d'agir. Pour prévenir, il faut connaître et étudier à l'avance l'impact, (…) c'est une règle de bon sens qui exige une étude scientifique»[1021]. Par conséquent, les normes techniques interviennent à ce titre « pour exprimer la problématique du risque acceptable, notamment sous la forme de valeurs limites admissibles » ou de doses maximales admissibles et acceptables. Elles constituent le point d'appui d'une réglementation prohibant les rejets dépassant un certain niveau[1022]. F. Caballero a identifié le « principe de seuil » qui était le seul recours pour identifier la réparation du dommage écologique utilisé par la jurisprudence. Selon cet auteur, ce principe « est le premier principe de l'ordre public écologique, qui consiste à définir le niveau d'agression à partir duquel il y a véritablement nuisance, et son franchissement réalisant à coup sûr une perturbation de l'ordre public écologique »[1023]. « Dans le droit positif, on ne peut trouver de véritable référence à un tel ordre public »[1024], d'où le rôle primordial des municipalités « d'élargir les fins classiques de la police municipale »[1025], pour introduire les contraintes environnementales dans les différents secteurs. Il s'agit donc de « l'instauration d'un ordre public environnemental qui, s'il ne paraît pas indispensable qu'il soit mis en œuvre immédiatement, laisse supposer qu'il contribuerait à l'efficacité des différentes mesures prises, ne serait-ce qu'en en facilitant l'adoption»[1026]. Or le principe de précaution se manifeste par « l'application systématique d'une évaluation, gestion et communication des risques. Lorsqu'il y a un soupçon raisonnable de préjudice, les décideurs doivent faire preuve de précaution et considérer le degré d'incertitude qui résulte de l'évaluation scientifique»[1027]. Il est devenu un élément de contrôle de légalité des décisions administratives, qui ne joue pas seulement un rôle en amont de la décision mais il peut intervenir a posteriori pour engager la responsabilité de ceux dont les décisions, ou l'absence de décision, constituent la cause d'un dommage réalisé et constaté à l'environnement. En effet, « devra être considéré comme fautif et responsable non

[1018] Construction d'usines, de zones industrielles, de fermes d'élevage d'animaux et de volailles, de carrières, de mines et d'usines de verre, de concassage de pierres de construction et de plastique.

[1019] Les 5 étapes obligatoires pour une étude d'impact sont « l'analyse de l'état du site, l'analyse des effets sur l'environnement naturel, les raisons d'obtention du projet, les mesures envisagées par le maître de l'ouvrage, les analyses des méthodes ».

[1020] *Cf.* Jacques-André Hertig, *Etudes d'Impact sur l'Environnement* Deuxième édition, Vol.23 (PPUR presses polytechniques : 2006), p.539.

[1021] *Cf.* Michel Prieur, « les Principes Généraux du Droit de l'Environnement » (cours no.5 pour M2 : « Droit international et comparé de l'environnement »), *op.cit*, p. 24.

[1022] *Cf.* Doro Gueye, *Le Préjudice Écologique Pur*, *op.cit.,* p.50.et

[1023] *Cf.* Francis Caballero, *Essai sur la Notion Juridique de Nuisance* (LGDJ : 1981), p.70

[1024] *Cf.* Michel Prieur, « Les Principes Généraux du Droit de l'Environnement » (cours no.5 pour M2 : « Droit international et comparé de l'environnement), *op.cit.*, p. 8.

[1025] *ibidem.*

[1026] *Cf.* Flore Jean-François, « Responsabilité civile et dommage à l'environnement », *op.cit.,* p. 515.

[1027] *Cf.* Le site : https://www.globalcompact-france.org/p-86-principe-7

seulement celui qui n'aura pas pris les mesures de prévention d'un risque clairement connu et prévisible, mais également celui, qui, en situation d'incertitude ou de doute, n'a pas opté pour une démarche de précaution » pour se prémunir des risques encore incertains qui ne se réalisent peut être jamais ou se réalisent dans un lointain futur.

3.- Principe d'information et de participation des citoyens

454. **Définition**.- Selon ce principe qui suppose un libre système de gestion des informations sur l'environnement, « il est indispensable que chacun dispose d'informations concernant à la fois l'état de l'environnement et les projets qui risquent d'y porter atteinte. L'information fournie, quelle qu'en soit l'origine, permettra alors une participation en connaissance de cause»[1028]. Ce qui nous intéresse dans notre étude sur la construction, c'est le décret no.8633/2012 en matière d'instruction du dossier d'étude d'impact environnemental. La participation du public est l'unique disposition qui se concrétise préalablement à un projet de construction ou d'aménagement au Liban. La participation en connaissance de cause rend le public informé responsable du projet qui risque de porter atteinte à l'environnement. Mais en pratique, la conséquence de l'application de ce principe pose beaucoup d'interrogations, surtout que les textes correspondants aux études d'impact des projets de construction sont relativement récents et la jurisprudence ne reconnaît pas unanimement la portée de ce principe. L'application de ce principe rencontre quelques difficultés en droit positif, qui tiennent à la jeunesse du principe et au doute entretenu quant à la force contraignante de la bonne application de ce principe au Liban. Dans ce cas se manifeste le rôle primordial que peuvent jouer les associations de défense de l'environnement pour favoriser ce principe. En effet, une meilleure application concrète de ce principe se manifeste par une réalité « pour que chacun puisse effectivement veiller à la sauvegarde de l'environnement, il est indispensable qu'il dispose d'informations concernant à la fois l'état de l'environnement et les projets qui risquent d'y porter atteinte»[1029].

455. Le Liban a encore un long chemin à suivre en matière de droit de l'environnement, car plusieurs anomalies existent. Des lois ont été promulguées puis abandonnées, le financement du ministère compétent est presque insignifiant, le contrôle est inexistant et l'application des principes généraux adoptés reste hésitante. Ceci dit, qu'en est-il au sujet de la loi de l'urbanisme ? Nous l'étudierons ci-après.

C. Les lois relatives à l'urbanisme[1030]

456. **Constat.-** Les réglementations en matière d'urbanisme libanais remontent en quasi-totalité au décret-loi no.69 du 9/9/1983. Néanmoins, les nouvelles dispositions relatives à l'environnement sont les suivantes :

457. **L'équilibre écologique**.- La planification urbaine doit « prendre en considération la relation existante entre les communautés et les zones environnantes. Ainsi, elle doit établir

[1028] Ce système est mentionné dans les articles 4, 14, 18 et 19 du Code de l'Environnement.

[1029] *Cf.* Michel Prieur, « Les Principes Généraux du Droit de l'Environnement » (cours no.5 pour M2 : « Droit international et comparé de l'environnement »), *op.cit.*, p. 59.

[1030] La reconnaissance des dispositions environnementales par le droit de l'urbanisme et le droit de la construction libanais. *Cf.* United Nations Development Programme UNDP, Ministère de l'Environnement au Liban, ECODIT, *État de l'Environnement et ses Tendances au Liban 2010, op.cit.*, p. 258.

un équilibre entre les zones bâties et la nécessité de protéger les sites écologiques, les activités agricoles et les zones forestières pour respecter le développement durable »[1031].

458. **Les plans directeurs**.- Quant aux plans directeurs d'urbanisme qui peuvent introduire une évaluation environnementale, ils doivent déterminer les « critères liés à l'exploitation des terrains avec la possibilité d'interdire toute construction à l'intérieur de la région étudiée [la déclarer une zone non constructible] »[1032].

459. **Les études des zones non aménagées**.- Une région peut, sur proposition du « ministère des travaux publics et du transport », être placée « sous étude » pour les zones non aménagées, pour une période allant jusqu'à 2 ans. Durant l'étude de cette zone « aucun permis de construction ne peut être octroyé »[1033]. Concernant les mesures conservatrices du plan d'urbanisme, l'article 8 §2 et 3 du décret-loi 69/83 a disposé qu' « à dater du jour de publication du décret de mise sous étude, et durant une période d'une année renouvelable une seule fois pour la même durée seulement, il sera interdit d'accorder, dans la région déterminée, un permis de construction, de remembrement et de lotissement ». Seront de même interdites « la coupe des forêts et des arbres et la modification des sites naturels dans la région ».

Autrefois, l'ancienne méthode de construction consistait à ne pas couper les arbres existants pour les intégrer dans le projet afin de ne pas changer la morphologie du sol. Notons que la loi de l'urbanisme a prévu une dérogation à ce sujet, puisqu'elle dispose dans son article 9 §3 « à titre exceptionnel[1034], des permis et des autorisations peuvent être délivrés par les autorités compétentes après approbation du Conseil Supérieur de l'Urbanisme. L'autorité habilitée à délivrer des permis de construire peut également accorder des permis de conservation et de terrassement après approbation du Directeur Général de l'Urbanisme ». La jurisprudence a interprété cet article de manière limitative en disant que « la mise d'une zone sous étude implique l'impossibilité d'accorder des permis de construire pour un an, renouvelables, sauf pour des causes exceptionnelles et après l'approbation du Conseil Supérieur de l'Urbanisme, qui n'est pas porté à accepter un délai minimum pour accorder cette approbation»[1035].

460. **Les coefficients d'occupation[1036].-** Ensuite, aucune compensation ne peut être versée au propriétaire pour toute « restriction imposée par le règlement de construction sur les coefficients d'occupation -dont la marge de recul, le nombre d'étages, la hauteur et la couleur du bâtiment) - règlement nécessaire pour protéger la sécurité et la santé publiques ou pour sauvegarder l'environnement naturel »[1037]. En pratique, l'application ferme et sérieuse de ce coefficient freine l'urbanisation anarchique et garantie une harmonisation

[1031]Article 7 : « Planification urbaine pour le développement durable ».
[1032]Article 8 : « les plans directeurs d'urbanisme ».
[1033]Article 9 : « Etudier les zones non aménagées ».
[1034] Les exceptions de ce conseil sont très communes dans sa politique de gérance ce qui entrave la bonne application des droit en vigueur (loi de l'urbanisme et le doit de la construction). *Cf.* Mona FAWAZ, « Exceptions and the actually existing practice of planning: Beirut (Lebanon) as case study» *Urban Studies*, 54 (8) 1938-1955: 2017.
[1035] CE 185 du 13/5/1970, Suleiman/ Municipalité de Joun – Chidiac, 1970, 96.
[1036] Rappel : La loi « Relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain(SRU) datée le 13/12/2000 et la loi « Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) datée le 24/3/2014 ont supprimé l'effet juridique du COS au profit du PLU. *Cf.* Alexia Fabia, « Les Conséquences de la Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols par la Loi ALUR » (Mémoire. Université de Droit D'Aix Marseille et l'Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional, 2016/2017). Disponible sur le site : www.dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01611654/document.
[1037]Article 17 : « restrictions sur le coefficient d'occupation ».
Cf. United Nations Development Programme UNDP, Ministère de l'Environnement au Liban, ECODIT, *État de l'Environnement et ses Tendances au Liban 2010*, *op.cit.,* p. 258.

entre les espaces bâtis et les espaces naturels. Il joue un rôle primordial et important dans la bonne maitrise des règles relatives au développement urbain.

461. **L'échange de terrain.-** En matière d'échange de terrain pour protéger le patrimoine ou l'aménagement du paysage, « les personnes ou les institutions convenues pourraient exproprier des terrains privés dans l'intérêt général en présentant au propriétaire un terrain voisin de même valeur comme compensation »[1038]. Le remembrement d'une région complète est admissible pour « aider à la planification urbaine d'une manière significative »[1039] et l'améliorer, de même que l'« échange de terrains pour protéger les forêts »[1040] et le « contrat de partenariat public - privé pour accéder aux forêts et aux sites situés à l'intérieur des propriétés privées »[1041].

462. **Synthèse.-** Malgré leur clarté, nous remarquons que les dispositions de la loi d'urbanisme ne sont pas effectivement appliquées par les départements compétents. Une réforme d'ordre politique est indispensable à ce niveau, parce que la notion de l'environnement, telle que connue dans le monde moderne, n'est absolument pas mentionnée dans l'application du droit de la construction et de l'urbanisme libanais. Par conséquent, les projets budgétaires englobent les dépenses en relation avec les services publics (réseaux d'eaux), sans tenir compte des problèmes environnementaux. Il y a donc un manque de motivation et d'avantages économiques pour les entrepreneurs et les propriétaires quand il s'agit d'opter pour des bâtiments écologiques et verts. Toutefois, l'amélioration du rendement énergétique d'un bâtiment et le respect des règlementations écologiques qui pourraient être promulguées dans les législations libanaises, n'augmentent pas nécessairement le coût de la construction, surtout si elles sont prises en compte dès la conception du projet de construction. Même l'entretien d'un ouvrage sain, plus productif et économe en énergie devient facile, puisque de telles constructions ont été conçues dans le but de minimiser la consommation énergétique et la pollution, et de réduire les factures de l'électricité et de l'eau.

463. **L'unique initiative financière.-** La Banque du Liban (BDL)[1042], dans sa première initiative lancée en 2010, intitulée « l'action nationale pour l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables (NEERA)[1043] » et représentant « une plateforme nationale », a proposé des aides financières pour encourager la construction verte en « termes d'équipements et de chauffe-eau solaires, avec un programme de prêts à taux zéro »[1044]. « Les établissements privés, existants et nouvellement construits, peuvent tous déposer une demande pour obtenir ce prêt, à condition que le projet présenté soit écologique : l'éclairage

[1038] *ibidem.* Article 19 : « échanges des terres pour protéger le patrimoine ou l'aménagement paysager ».
[1039] *ibidem.* Article 20 : « Le remembrement des terres pour protéger ou améliorer la planification urbaine ».
[1040] *ibidem.* Article 23 : « échange de terrains pour protéger les forêts ».
[1041] *ibidem.* Article 24 : « Contrat de partenariat public –privé pour accéder aux forêts et aux sites situés à l'intérieur des propriétés privées ».
[1042] Entretien personnel qui nous a été accordé par Mr. Nassib Nasr, le Directeur Général du Bureau APAVE au Liban, le 14/7/2020. « Ce qui est intéressant est que tout financement subventionné par la BDL (Green Loan) devra passer par l'approbation du Lebanese Center for Energy Conservation (LCEC) au Ministère de l'Énergie. Cette disposition est une obligation. Le rapport est approuvé par le LCEC et le client remet son dossier approuve à sa banque qui coordonne avec la BDL pour subventionner. C'est la même procédure pour tous les projets sans contrainte de taille.
[1043] Pour National Energy Efficiency and Renewable Energy Action.
[1044] Cette initiative se fait dans le cadre d'un programme de financement du Ministère de l'Energie et de l'Eau au Liban, en collaboration avec le Ministère des Finances, le PNUD, l'UE, et le Centre Libanais pour la Conservation de l'Énergie (LCEC). « Ce conseil (LCEC) est composé de sociétés, de sous-traitants, de concepteurs, d'universités et des ONG, c'est un centre technique national indépendant rattaché au Ministère de l'Energie et de l'Eau. Le LCEC s'applique à élaborer des stratégies et des plans d'actions à adopter par le gouvernement libanais ». Disponible sur le site : www.lcec.org.lb

énergétique, les générateurs, les réchauffeurs et les refroidisseurs, ou s'il s'agit d'une source d'énergie renouvelable comme l'énergie solaire, éolienne ou hydraulique »[1045].

§2. Exigences des nouvelles législations

464. De nouvelles politiques pour la protection de l'environnement et la construction durable sont à dresser (A). Néanmoins plusieurs obstacles et difficultés se présentent (B).

A. Les politiques nécessaires pour une construction durable

465. **Constitutionnaliser l'environnement**.- Plusieurs politiques peuvent être facilement adoptées au Liban pour réussir une construction durable, et pour anéantir les obstacles à la protection de l'environnement.
Ces politiques consistent d'abord à constitutionnaliser la « charte du citoyen pour l'environnement au Liban»[1046] comme c'est le cas en France[1047]. Cette charte a été adoptée par le Conseil des Ministres au Liban en 2002[1048].

> [Elle] *précise les règles éthiques, comportementales et relationnelles devant régir les liens entre le citoyen et ce qui l'entoure.*(…) *La charte, donc, a été conçue par ses rédacteurs de façon à indiquer au citoyen les précautions qu'il doit commencer à prendre pour enrayer un certain nombre de comportements qui peuvent s'avérer nocifs, et pour en encourager d'autres*[1049].

Les objectifs de cette charte peuvent se résumer en 5 axes principaux :

> *Un comportement quotidien respectueux de l'environnement pour passer de la connaissance et de la conscience à la capacité et à l'action ; développer des mécanismes de lutte pour la protection, la défense et le développement de l'environnement afin d'améliorer la qualité de vie ; insister sur la responsabilité commune dans toutes les affaires relatives que se partagent l'autorité centrale, la société et tout citoyen* (…)*; la nécessité d'effectuer une évaluation préalable des effets sur l'environnement de tout projet et de toute activité, sans aucune exception; adopter des programmes pédagogiques*

[1045] « Jusqu'en Janvier 2015, plus de 200 projets ont été approuvés par le mécanisme de financement de NEEREA pour un montant total de plus de 200 millions de dollars ». *Cf.* Le site : www.lcec.org.lb

[1046] « Élaborée par le Ministère d'État pour la Réforme Administrative et ratifiée par le Conseil des Ministres le 15/11/2001 ». Disponible sur le site du Ministère de l'environnement : www.moe.gov.lb

[1047] « Depuis 2004, la charte de l'environnement est devenue une partie intégrante de la Constitution française».

[1048] Elle comporte les thèmes suivant : « 1- Renforcer les liens entre l'environnement et le bien public. 2- Adopter une stratégie pour la protection de l'environnement. 3- Reconnaître la responsabilité personnelle et la responsabilité commune aux niveaux local, national et international dans les domaines de la protection de l'environnement. 4- Adopter une politique de coopération et de participation entre le gouvernement, la société civile et le secteur privé dans le domaine de la protection de l'environnement. 5- Adopter des sanctions environnementales sévères. 6- Évaluer l'impact sur l'environnement de toutes les activités et tous les projets dans le secteur de la construction et de la production. 7- Admettre la nécessité d'évaluer le coût sur l'environnement. 8- Agir en vue d'assurer la durabilité des ressources naturelles. 9- Préserver la diversité biologique. 10- Adopter une technologie saine et non nuisible à l'environnement. 11- Réviser les comportements de consommation. 12- Orienter et sensibiliser en matière d'environnement. » « Un document qui a été élaboré par un groupe de travail formé par le Ministre d'État pour la Réforme Administrative, Mr Fouad Saad, en collaboration avec le Ministère de l'Environnement, dans le cadre d'un projet de chartes sectorielles qui viennent compléter "la Charte du citoyen" adoptée par le Conseil des Ministres à sa séance du 15/11/2001, p.4.

[1049] *Cf.* Suzanne Baaklini, « Un texte qui implique une révolution des comportements L'environnement a désormais sa charte au Liban, » *L'Orient-Le Jour*, (27/11/2002). Disponible sur le site: https://www.lorientlejour.com/article/392142/Administration_-_Un_texte_qui_implique_une_revolution_des_comportements_L%2527environnement_a_desormais_sa_charte_au_Liban%2528photos%2529.html

et médiatiques aidant à prendre conscience du fait que l'environnement est un bien public et à concrétiser, suivre et surveiller cette prise de conscience[1050].

« Cependant l'approche purement commercial adopté vis-à-vis de l'environnement au Liban a donné lieu à une situation dramatique sur notre vies (…) et tous les domaines de la vie, dans un pays qui jouit d'une diversité naturelle unique sur une petite superficie. Les fonds publics ne sont pas l'unique victime dans l'octroi des projets de construction sur des bases politiques et l'application discrétionnaire des lois, mais l'environnement en souffre aussi énormément avec la qualité de vie et les opportunités d'investissement qu'il offre à moyen et long terme, sur le plan de la sante (…) »[1051].Cette charte est symbolique et négligeable au Liban, citoyens et gouvernements. Il faut absolument une action urgente pour la donner une base juridique et contraignante. L'état des lieux au Liban se traduit clairement par la non application de cette charte. Par conséquent, l'institutionnaliser revêt une portée fortement concrète.

466. **Réduction des dispositions d'intérêt personnel**.- Ensuite, il faut abroger les lois, réglementations et décrets modificatifs qui ont été adoptés dans le seul but d'augmenter le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) et le Coefficient d'Occupation Total (COT), qui nuisent au paysage par l'accroissement des hauteurs[1052]. Il faut absolument réévaluer les réglementations en insistant sur des points intéressants (comme le recul uniforme, les ouvertures mal proportionnées, l'obligation d'achèvement de la construction[1053], la composition du CSU[1054], la révision des surfaces qui entrent dans le calcul du coefficient d'occupation du sol et du coefficient d'occupation total.

467. **Les formes de réformes**.- Réformer les structures administratives et donner au ministère de l'environnement le rôle majeur dans l'aménagement des plans de l'urbanisme, de la construction verte et de l'architecture durable demeure essentiel. Ensuite, il faut valoriser le rôle de LIBNOR et l'aider financièrement. En plus, il faut favoriser l'architecture bioclimatique dans l'orientation du bâtiment pour une meilleure utilisation du rayonnement solaire, qu'elle soit passive[1055] ou active[1056] , et optimiser l'éclairage naturel.

Enfin, encourager l'utilisation de l'énergie renouvelable, inciter à préserver l'environnement interne du bâtiment détruit par les COV[1057] (la ventilation, l'infiltration de l'air), améliorer le confort acoustique intérieur et extérieur, moderniser le confort optique en utilisant la lumière naturelle tout en tenant compte du positionnement du bâtiment, réformer le confort thermique, adopter des politiques financières pour encourager la construction verte, créer des guides pour la construction verte en démontrant son importance pour la santé de l'être humain demeure décisive.

468. **Introduire l'expérience française.-** S'enrichir de l'expérience française en matière de normes[1058], labels et certification[1059] environnementale s'avère de première importance,

[1050] La charte du citoyen pour l'environnement au Liban, p.5.
[1051] La charte du citoyen pour l'environnement au Liban, p.7.
[1052]« L'étage en surélévation, les établissements hôteliers, les sous-sols habitables, l'étage de pilotis, la toiture habitable ».
[1053] Le certificat d'habitat ne doit pas être un droit acquis.
[1054] Présence des spécialistes de discipline.
[1055] Comme par exemple les baies vitrées.
[1056] Comme par exemple les capteurs ou photovoltaïques.
[1057] Composés Organiques Volatiles.
[1058] Il existe un seul label non obligatoire, pour les constructions commerciales et non résidentielles, nommée (ARZ) pour les « matériaux de construction, l'énergie renouvelable, la qualité de l'air intérieur, le recyclage des déchets issus de la construction ou encore l'utilisation de l'eau ».

pour anéantir les obstacles à la protection de l'environnement. Les axes de travail doivent englober tous les acteurs, en relation avec le bâtiment (maître d'ouvrage, maître d'œuvre, architectes, bureaux de contrôle et d'études, fabricants, fournisseurs, agents et habitants). En outre, la coordination et la cohérence entre les établissements nationaux et régionaux est cruciale. Préserver les ressources naturelles (nature du sol) et sauvegarder la biodiversité (conserver le site), en incitant les acteurs de la construction (ingénieurs, architectes, ...) à le faire reste essentiel aussi.

469. En outre, « l'analyse du cycle de vie» d'un bâtiment doit être durable. Ceci signifie qu'il doit permettre d'économiser l'énergie, sachant que limiter la consommation électrique ne se fait pas uniquement par la construction et les matériaux, mais aussi par le mode de consommation des habitants du bâtiment. Un bâtiment favorablement intégré dans son environnement intérieur (architecture durable) et extérieur (réduire les effets de serre et l'émission du CO2) est un bâtiment confortable et sain.

470. Toutes ces politiques sont nécessaires pour combler les anomalies existantes en droit libanais, lesquelles confirment un manque des législations qui ont pour rôle de promouvoir la construction verte. Mais ces politiques font face à des obstacles majeurs.

B. Les enjeux et les obstacles

471. **Généralités**.- Certes, le droit au logement est un droit social sacré mais, au Liban, le problème réside dans le fait que ce droit est utilisé, comme nous l'avions expliqué plus haut[1060], au détriment des espaces naturels. Le secteur de construction est un secteur énergivore qui a un impact néfaste sur l'environnement et la vie humaine : « la recherche d'une rentabilité rapide, l'engouement pour une modernité mal comprise et une législation insuffisamment appliquée entraînent une dégradation rapide des tissus et des ressources naturelles, rurales et culturelles »[1061]. L'article 3 du code de l'environnement libanais souligne « *le droit de toute personne à un environnement stable et sain, avec pour obligation de veiller à la protection de l'environnement, et d'assurer les besoins des générations actuelles, sans mettre en péril les droits des nouvelles générations* ». Aussi, l'article 4 mentionne «*la nécessité pour toute personne du droit public ou du droit privé de se conformer aux principes reconnus dans le Droit International de l'Environnement (...)* ». De même, l'article 5 exige du ministre de l'environnement, la conception d'un plan de base pour la protection de l'environnement, et ce sur suggestion du Conseil National de l'Environnement. Ce plan est réformable tous les deux ans et ratifié par décret du Conseil des Ministres sur recommandation du ministre de l'environnement. Malheureusement, ces plans n'ont pas porté leurs fruits et ces lacunes représentent un grand obstacle devant l'introduction d'une nouvelle politique pour la construction verte.

472. Les obstacles se manifestent aussi par l'évaluation du cadre juridique et institutionnel lacunaire. Une réévaluation du cadre légal et institutionnel s'avère donc essentielle. Elle doit être couronnée par le principe de coopération et de coordination entre les différentes parties compétentes, que ce soit sur le plan local - le code de l'environnement dispose que tous les citoyens doivent s'engager au principe de coopération, à ce que les autorités locales et publiques collaborent avec les citoyens pour la protection de l'environnement -, ou international - le législateur libanais est conscient de l'importance de la coopération avec

---

[1059] Il existe une certification EDGE depuis 2016 mais seulement deux bâtiments sur tout le territoire libanais ont été certifiés. La certification EDGE n'est pas officiellement reconnue.

[1060] V.no.40

[1061] « Sauver la montagne libanaise du chaos et des abus, » *L'Orient-Le Jour*, 22/12/2012.

les autres pays et a chargé le ministère de l'environnement de coordonner avec les administrations compétentes pour l'élaboration d'accords internationaux relatifs à l'environnement.

473. L'irrégularité des travaux de construction produisent leur effet néfaste sur l'environnement. La police environnementale, la police municipale[1062] et les patrouilles des Forces de Sécurité Intérieure au Liban[1063] ne peuvent pas, seuls, arrêter les infractions[1064] de construction portant atteinte à l'environnement. Il faut aussi sensibiliser le public sur l'importance de la construction écologique pour les promoteurs, les acheteurs et les locataires. Mobiliser les moyens de contrôle et pénaliser les contrevenants constituent des mesures efficaces pour mettre fin aux problèmes des infractions immobilières au Liban, qui mettent l'environnement en péril.

474. L'exigence de nouvelles dispositions est devenue la seule solution pour remédier aux nombreuses anomalies sur le plan de la construction au Liban, incohérences qui représentent des obstacles majeurs à l'implantation de la construction verte. En fait, « le manque de moyens attribués à l'Administration et les interférences politiques fréquentes dans son travail empêchent cette dernière de renforcer le contrôle, ce qui remet en cause la crédibilité des propositions visant à renforcer le dispositif réglementaire en vigueur »[1065]. Nous indiquerons donc les anomalies les plus importantes, qui sont l'insuffisance du contrôle (1) et le manque de formation (2).

1.- Contrôle insuffisant

475. **Lacunes du contrôle**.- Au Liban, l'absence d'un mécanisme de contrôle efficace empêche la réglementation de la construction verte et la responsabilisation des contrevenants. Le contrôle est insuffisant dans tous les domaines et sur tous les paramètres, que ce soit sur le plan de la qualité des matériaux (ciment, acier, béton, etc.), ou des spécifications indispensables et essentielles. Souvent, les prix et la vitesse d'exécution priment sur la qualité du travail. Ajoutons que l'usage des méthodes traditionnelles reste prépondérant dans le domaine de la construction. Enfin, le niveau technique du cadre professionnel est faible et l'absence de formation règne au sein des entreprises.

476. Les études d'impact[1066] sont obligatoires pour les grands projets de construction qui ont probablement un effet sur l'environnement. Ainsi, pour ces projets, la dispense de l'étude d'impact est l'exception. Malheureusement, cette exigence ne concerne que les grandes installations et s'applique parfois d'une façon illégale[1067]. Le contrôle de la maçonnerie, la menuiserie, l'étanchéité, la vitrerie, l'assainissement, le chauffage, l'isolation thermique et la ventilation, etc. doit être réglementé pour promouvoir la

[1062] Décret - loi no.118/1977 du 30/6/1977 et ses amendements, loi des municipalités article 122.
[1063] Décret no.3989/2016.
[1064] Décret no.16314/1964 et ses amendements (réglementation et délimitation du statut de la direction générale de l'urbanisme article 11), décret no.5675/1966 et décret no. 9365/1974 et leurs amendements (création d'un propriétaire provisoire à la direction générale de l'Urbanisme au Ministère des travaux publics - article 2).
[1065] *Cf.* Eric Huybretchs, (Architecte-urbaniste, chercheur). « *Appréciations des Besoins Réels de Construction et Respect du Droit de l'Environnement* ». Un rapport Disponible sur le site : www.charbelnahhas.org.
[1066] Cependant, il existe au Liban des études d'impacts sur l'environnement effectuées par plusieurs sociétés libanaises connues comme la société « Earth Link & Advanced Ressources Development s.a.l.(ELARD) » et la société «Management of Ressources & Environnemental Solutions S.A.R.L(MORES)», qui est « un bureau d'étude et de conseil dans le domaine de l'environnement, du développement durable et de la gestion des ressources ». Disponible sur le site : https://www.localiban.org/IMG/doc/MORESlocalibanfr.doc
[1067] V.no.664

construction verte. De surcroît, le manque de standardisation des normes et des certifications entraîne un défaut majeur. Toutes ces lacunes s'ajoutent à l'absence de coordination entre les différents ministères et au chevauchement des compétences.

477. **Le contrôle technique**.- Au Liban, le domaine de la construction prend surtout en compte la rapidité de l'exécution et la réduction des coûts qui se calculent par m^2. Pour cette raison, il faudrait imposer des améliorations réglementaires, comme le renforcement du rôle des bureaux de contrôle technique pour inclure les missions environnementales obligatoire dans les projets de construction. Il ne faudrait pas oublier les grandes maisons individuelles et les bâtiments résidentiels (moins de 9 étages) qui sont exemptés de contrôle technique.

Par contre, pour les grands projets de construction, des sociétés internationales spécialisées en la matière effectuent le contrôle pour les grandes entreprises libanaises. Plusieurs sociétés certifiées pour le contrôle technique[1068] au Liban sont françaises[1069]. Nous en citons à titre d'exemple les sociétés Socotec, Veritas, Qualiconsult et Apave.
Les spécialistes interviennent pour l'amélioration des performances, l'évaluation de la conformité et la certification, en plus des inspections et contrôles techniques[1070]. Sachant que dans un chantier, le manque de contrôle peut entraîner des erreurs d'exécution graves, le rôle que jouent les bureaux de contrôle technique[1071] est très important, en dépit des lacunes du droit libanais à ce sujet, concernant les petits projets de construction.

En plus de tout cela, les contrôles doivent être exigés au Liban, selon le coordinateur Sécurité et de Protection de la Santé (SPS), comme c'est le cas en France, surtout que les missions obligatoires des bureaux de contrôle ne comportent pas l'aspect environnemental[1072]. Un bureau de Contrôle Technique et de Coordination, doit être obligatoirement présent, comme acteur désigné par le maître d'ouvrage afin d'examiner les risques essentiels qui sont liés à l'environnement du site, et qui peuvent survenir lors des travaux de construction, dans l'objet de les réduire, et prendre les mesures nécessaires. La présence d'un « coordinateur en matière de Sécurité et de Protection de la Santé » est obligatoire en France[1073] « dès lors qu'au moins deux entreprises effectuent des travaux de bâtiment ou de génie civil, dans le cadre d'un même chantier ou d'une même opération, pour concourir à un objectif commun»[1074], puisque la maîtrise de la sécurité et la gestion de la co-activité sont des enjeux majeurs et affectent l'environnement de l'immeuble et l'immeuble.

478. En plus du manque de contrôle technique, il y a le manque de formation, que nous étudierons sous (2).

[1068] *Cf.* Liliane Mokbel, « Les Bureaux Techniques. Une Réelle Protection Contre l'Insécurité », *Magazine le mensuel*, actualité économique politique et life style, (Nº 3095 du vendredi 2 novembre 2018). Disponible sur le site : https://magazine.com.lb/2018/11/01/les-bureaux-techniques-une-reelle-protection-contre-linsecurite-3/

[1069] Cinq de six sociétés certifiés sont françaises, et la sixième est une société belge.

[1070] Garantie décennale d'exécution que nous étudierons dans les chapitres suivants

[1071] En France, le coordinateur « Sécurité Protection Santé (SPS) » joue un rôle important en matière de construction durable. *Cf.* Code de travail français article L.4532-2.

[1072] V.no.58 et no.435.

[1073] V.no.647.

[1074] Cahier Thématique Juridique, « Fiche 1 : le Coordonnateur SPS ». Disponible sur le site: http://extranet.ucanss.fr/contenu/public/EspaceExpertiseImmobiliere/Publications/fiches_dei/fiche1_dei.html#11

2.- Manque de formation

479. **Lacunes de formations**.- Au Liban, la formation technique et légale au sein des entreprises, et des institutions intervenant dans le secteur de la construction est absente, même au sein de l'ordre des ingénieurs et des architectes. Bien que la formation des ingénieurs après l'obtention de diplômes soit sollicitée, elle n'est pas imposée. Rappelons, qu'aucun examen d'entrée à l'ordre précité n'est exigé, que ce soit sur le plan de la sécurité de l'environnement ou de l'éthique professionnelle. Toutes les lacunes précitées devront être comblées par des lois et des réglementations afin d'atteindre un niveau de qualité sur le plan de la construction. Un travail commun entre urbanistes, ingénieurs, juristes, architectes, bureaux de contrôle technique et la société civile peut être fructueux. Les recommandations techniques et environnementales sont obligatoires afin d'éviter les malfaçons. Les travaux de bâtiment devront être réglementés, l'évolution et la formation des équipes qui travaillent dans le secteur de la construction doivent être obligatoires. Néanmoins, le manque de formation ne constitue pas le seul problème et d'autres lacunes qu'on ne peut ignorer existent encore sur le plan de la construction au Liban, nous citerons, le choix donné aux promoteurs et aux ingénieurs/architectes d'utiliser les systèmes européens ou américains concernant les normes environnementales[1075], en l'absence de recommandations édictées par LIBNOR. « Les ingénieurs libanais peuvent se référer aux normes internationales - américaines, européennes ou canadiennes - parce que celles libanaises sont absentes, à condition d'utiliser un système entier. Vu que nous avons deux écoles au Liban. [Certaines personnes sont habituées] aux normes françaises, d'autres aux normes anglo-saxonnes »[1076]. Ceci présente un défi pour la création de normes libanaises parce que ces dernières doivent être imposées, sans qu'un choix ne soit donné. Élaborer des normes libanaises inspirées de celles étrangères pour les introduire dans un système libanais de certification, par l'application du « principe d'équivalence », peut être efficace. Ces normes pourraient être importées de France par une continuité historique de la législation entre ces deux pays. En plus, suivre l'exemple français serait compatible aussi, puisqu'en France[1077], l'indépendance des bureaux de contrôle technique est claire[1078].

480. **Formation académique.-** Un autre obstacle en rapport avec le système éducatif libanais se manifeste au niveau de la formation. Les notions de la sauvegarde de l'environnement, de l'importance de minimiser la consommation d'énergie et de préserver l'eau y sont absentes. La France est consciente que la mobilisation de la société se fait par l'intégration de la culture environnementale dans le système éducatif. « L'éducation à l'environnement et au développement durable est intégré dans le système éducatif français par le décret du 24/7/1997. En fait, l'article 8 de la charte de l'environnement française prévoit à son tour que, « l'éducation et la formation à l'environnement doivent contribuer à l'exercice des droits et des devoirs visées par la charte et par le code de l'éducation français qui institut explicitement la notion du développement durable dans la missions de l'école

[1075]Le Conseil du Développement et de la Reconstruction libanais (CDR), responsable de la politique de construction dans le domaine public, utilise les réglementations de sécurité, de santé et d'environnement« Safety, Health & Environmental » dans ses projets, mais l'important c'est le contrôle de la bonne application de leurs dispositions. Les normes essentielles évoquées sont : la prévention contre les incendies, la prévention antisismique, les balustrades et l'action du vent pour les grandes structures (notamment les tours). Les normes libanaises s'appliquent quand elles existent. A titre d'exemple, la norme nationale contre les incendies. Les réglementations précitées concernant l'application des normes de sécurité aux bâtiments existants manquent de clarté. Les normes s'appliqueront à tous les bâtiments existants (hôpitaux, écoles...), aussi sur ceux qui seront en rénovation, ou encore ceux dont l'usage doit être changé.

[1076] « Des standards libanais qui n'excluent pas les normes internationales, » *L'Orient-Le Jour,* le 25/03/2013.

[1077] Aux État Unis par exemple le contrôle technique se fait par les municipalités qui ont leurs propres services techniques.

[1078] Aux État Unis il revient aux services techniques compétentes présentes dans les municipalités le rôle des contrôleurs techniques.

depuis 2013»[1079]. « Ma maison, ma planète… et moi » est le projet d'éducation au développement durable sur le thème de l'habitat adopté par le ministre du développement durable en France en 2014. Dans ce projet, « plusieurs modules de jeu permettent de prendre conscience des problèmes écologiques et économiques liés à l'habitat et des moyens pratiques d'améliorer notre impact sur l'environnement ». S'inspirer de ou adopter ce projet français tel quel pourrait mettre l'accent sur l'importance de la construction verte[1080]dans les systèmes éducatifs. Une conception de l'habitat et de la ville, visant à « sensibiliser enseignants, enfants et parents aux aspects environnementaux, sociaux et sanitaires de l'habitat »[1081], tout en envisageant « les aspects d'un habitat écologique, et en travaillant à la maîtrise de l'énergie, au choix des matériaux, a la forme des bâtiments, à la gestion de l'eau et le lien entre l'habitat et le quartier »[1082] reste très bénéfique. Ceci dit, l'adaptation de la construction durable au Liban peut être fructueuse, ce qui incite à étudier, dans le chapitre suivant, l'utilité d'adoption pratique, claire et concrète du développement durable et de la construction verte au Liban, afin de combler les lacunes existantes.

[1079] *Cf.* www.education.gouv.fr

[1080] le programme éducatif du cycle 3 dans les écoles françaises sur l'importance de l'écoconstruction.

[1081] *Ibidem*.

[1082] *Ibidem.*

> « *Le monde juridique français se montre maintenant véritablement convaincu, d'une façon générale, que le renforcement des relations internationales entre États, sociétés, institutions, entreprises, personnes privées, plus spécifiquement la construction européenne, tout comme le renouvellement des problématiques en droit, la rénovation des concepts ou des catégories, leur adaptation à la réalité sociale, économique, politique, humaine, l'approfondissement, et l'enrichissement de la réflexion sur le droit, comme l'amélioration des règles et des pratiques nationales, doivent désormais passer par une généralisation et une accentuation de l'approche comparative du droit* »[1083].

481. **Constat.-** L'adoption d'un bâtiment écologique en droit libanais sollicite de nombreux amendements, aussi bien au niveau de la manière de penser que de celle d'agir.

Le secteur de la construction au Liban permet l'intégration facile mais complexe du bâtiment écologique. En effet, la construction d'un bâtiment écologique implique la création de nouveaux standards nécessitant une réforme du cadre juridique et institutionnel, et ce ainsi que nous l'avions antérieurement expliqué. Dans ce chapitre, nous tenterons d'intégrer les contraintes environnementales pour essayer de promouvoir les bâtiments écologiques au Liban. Nous traitons d'une part les éléments primordiaux primaires et indispensables pour débuter le chemin de la construction verte, et d'autre part les éléments primordiaux secondaires et complémentaires garantissant la réussite d'un projet complet de construction au Liban.

Actuellement, le bâtiment écologique ne peut réussir à prendre pied au Liban que s'il est traité comme un intérêt commun qui améliore la qualité de vie des citoyens. On peut inaugurer la voie par la pratique sérieuse de la théorie de « grandeur verte où le respect et la sauvegarde de l'environnement deviennent une question éthique intériorisée par des populations qui vivent le moment du « global village » et ressentent de la responsabilité envers cette terre »[1084].

Dans le cas d'un pays comme le Liban, la question des contraintes environnementales dans le droit de la construction est présentement secondaire. Ainsi, malgré l'urgence de cette intégration et le travail fructueux de plusieurs parties, et alors que le bâtiment écologique devrait être au cœur des stratégies administratives - ainsi que le point de départ du débat politique et légal en la matière-, cette question apparaît comme un conflit entre l'intérêt général et l'intérêt privé. Le problème majeur occasionné par ce sujet réside dans la centralisation de l'État. En bref, au Liban, la législation de la construction écologique doit être tout simplement un résultat d'amendements de textes existants et d'annexes.

Les aides financières et les techniques intelligentes et économes modestes pèsent considérablement aussi au niveau de la construction écologique.

[1083] *Cf.* Etienne Picard, « l'État du droit comparé en France en 1999 » *Revue Internationale de Droit Comparé* Vol. 51 No.4 (Paris : R.I.D.C, Octobre-décembre 1999), p. 899.

[1084] *Cf.* Claudette Lafaye et Laurent Thevenot, « Une Justification Écologique? Conflit dans l'Aménagement de la Nature » *Revue Française de Sociologie* Vol .34 (Paris : Presses de Sciences Po, 1993), p.495 et suivantes.

482. En comparant la situation libanaise à celle française, nous remarquons que la protection de l'environnement est une notion ancrée dans la politique des gouvernements français à travers les lois strictes en matière de développement durable. Ceci pourrait représenter une référence aux parties compétentes libanaises. Le « développement équilibré des régions »[1085], prôné par les gouvernements libanais successifs, doit se transformer en « développement durable » sur tout le territoire, afin de faciliter l'émergence de la construction verte.

La notion de la protection de l'environnement, importée au Liban par la signature et la ratification de plusieurs déclarations et traités internationaux[1086], peut être intégrée par le renouvellement des pratiques et des réglementations existantes, dans le but de promouvoir la construction écologique. L'intérêt de la construction verte va augmenter par le travail commun et la coordination entre les agences publiques et privées, l'ordre des ingénieurs et des architectes, et les ONGs.

483. Après avoir étudié, dans le chapitre précédent, les lacunes dans le secteur de la construction verte au Liban, le manque de contrôle[1087] et de formation[1088], ainsi que les déficiences dans les législations et les règlementations, nous nous pencherons dans le présent chapitre sur la nécessité pratique de la construction verte, et nous développerons des propositions d'amélioration des standards existants au Liban, de même que de nouvelles procédures et recommandations.

484. Nous avons pris la France comme modèle d'inspiration, parce que ce pays a réussi à adopter et encourager la construction écologique respectueuse de l'environnement, qui améliore la qualité de vie des habitants et des citoyens. Il faut dire que plusieurs anomalies dans la construction nuisent à la santé des habitants, à savoir les matériaux utilisés, la qualité de l'air, l'eau, le bruit, les déchets, l'énergie, etc. On va donc illustrer les éléments indispensables, ainsi que quelques éléments complémentaires, sous l'angle de la bonne intégration de la construction verte dans le marché libanais.

485. **Annonce.-** Dès lors, nous aborderons, dans ce chapitre, les éléments de composition primordiaux primaires (section 1) et secondaires (section 2) d'un bâtiment durable de demain au Liban. L'objectif est donc l'amélioration de la performance énergétique et la limitation des sources de pollution intérieure et extérieure, en mettant en place des dispositifs de réglementation de l'énergie et de l'eau pour une construction saine et pour la lutte contre les sources diversifiées de la pollution invisible (l'air et le bruit).

Section 1 : Les éléments primordiaux primaires pour la construction verte au Liban.

Section 2 : Les éléments primordiaux secondaires pour la construction verte au Liban.

[1085] À cause de confessionnalisme et de clientélisme.

[1086] Ce qui nous intéresse dans le domaine de la construction verte sont la convention de Rio de Janeiro sur le changement climatique et le protocole de Kyoto visant à réduire les émissions de gaz. « Le Liban a ratifié le protocole de Kyoto dans le but d'accéder aux projets MDP (mécanisme de développement propre,) mais il n'a malheureusement pas bénéficié de ces projets ».

[1087] V.no.145 et no. 432 et no. 475.

[1088] V.no.479.

Section 1 : Les éléments primordiaux primaires pour la construction verte au Liban

486. **Généralités.-** Nous sommes tous conscients que le chemin vers une construction verte au Liban est long et épineux, mais il est affable. La réglementation des éléments primordiaux peut impliquer une application adéquate des démarches espérées.

En pratique, les chantiers des bâtiments écologiques sont à faible nuisance, aussi bien sur la santé que sur l'environnement, parce que l'énergie est normalisée, l'eau est chiffrée et, de leur côté, les déchets produits par l'activité de la construction et les déchets solides sont gérés. L'entretien des lieux est aussi pris en considération, d'où le confort sur tous les plans : olfactif, visuel, acoustique et hygrothermique.

En France, depuis quelques années, l'économie d'énergie et l'appui aux énergies renouvelables sont devenues indispensables pour l'octroi des permis de construire, et ce en vue de diminuer la consommation d'énergie et de la réglementer. Plusieurs lois ont été promulguées à ce sujet des normes et des subventions ont vu le jour dans le but de sensibiliser les constructeurs au respect de l'environnement, d'où l'apparition des maisons écologiques ou « vertes », qui produisent leur propre énergie et dont les factures d'électricité ou de gaz sont rationalisées, entraînant ainsi une réduction des dépenses énergétiques auparavant énormes.

Par contre, dans les bâtisses ne respectant pas les principes de la construction écologique, on décèle des dégagements gazeux générés par les matériaux de construction, ainsi que par de nombreux produits industriels et chimiques nuisibles pour la santé.

487. **Les problématiques**.- La qualité environnementale dans la construction d'un bâtiment est une contrainte indispensable qui doit être observée dès la phase de planification et de conception. Les contraintes environnementales doivent ainsi couvrir tout le cycle de vie du bâtiment - du début jusqu'à la fin de la construction. Dans le cas du Liban, plusieurs questions se posent sur ce plan : Comment combler les déficiences existantes? Quels sont les avantages du bâtiment écologique? Quels sont les standards applicables au Liban pour la construction verte? Comment adapter la construction au Liban aux critères de la construction verte en France? Est-ce que la construction bioclimatique existe au Liban? Dans quelle mesure la construction écologique doit-elle débuter? Quelles sont les déficiences dans ce secteur au niveau de l'eau, de l'électricité et des matériaux de construction? Nous débuterons par la description de l'état des lieux de l'environnement relatif à la construction au Liban (§.1), pour passer ensuite à la priorité de la réglementation thermique dans les bâtiments (§.2).

§1. L'état des lieux de l'environnement relatif à la construction au Liban

488. Au Liban, nous décelons plusieurs déficiences concernant les contraintes environnementales dans le droit de la construction. Ces carences sont reliées et interdépendantes. L'émergence de la construction verte dans ce pays, où l'urbanisation anarchique se fait au détriment de l'être humain, nécessite ainsi l'étude des matériaux de construction, de l'environnement du site, de l'énergie et de l'eau, des déchets, du bruit, etc.

489. Nous aborderons dans ce qui suit l'état de lieux du secteur de l'eau (A) et la lutte contre la pollution invisible (B) dans la construction au Liban - questions qui nécessitent un renforcement urgent.

A. La gestion de l'eau[1089]

490. **Description objective**.- L'eau[1090] est indispensable à la vie de l'homme, à son existence, à son hygiène et à son alimentation. C'est une source renouvelable mais non illimitée. Beaucoup d'habitants en manquent à cause des pénuries d'eau potable. « L'eau est une source de vie »[1091] précieuse, importante et essentielle qu'il faut impérativement préserver. Réglementer le secteur de l'eau pour mieux gérer cette ressource est primordial au Liban, surtout que l'urbanisation anarchique et la croissance démographique incontrôlée risquent de conduire à une situation catastrophique de ce secteur[1092] (« 200 litres est la quantité d'eau moyenne utilisée par jour et par personne au Liban »)[1093]. L'infiltration de polluants et les eaux usées non traitées laissent un impact désastreux sur les nappes phréatiques.

491. « La gestion de l'eau au Liban souffre d'un profond dysfonctionnement administratif, institutionnel, financier et notamment comptable. Pour la plupart, les infrastructures sont vétustes et inadaptées aux nouvelles exigences sociales et sanitaires. Le problème de la pollution des eaux et du non-traitement des eaux usées demeure particulièrement aigu malgré les investissements consentis ces dernières années par le Conseil du Développement et de la Reconstruction (CDR). Les lois et règlements, souvent incongrus, sont inappliqués du fait d'une administration centrale totalement désorganisée, qui manque de personnel et d'autorité. La dilution des responsabilités s'accompagne d'une absence de coordination et d'un chevauchement des compétences »[1094].

Il faut absolument éviter le gaspillage par imprudence. La bonne gestion de l'eau dans les bâtiments verts et dans les maisons individuelles se manifeste par la récupération de l'eau pluviale, la réutilisation de l'eau grise, le stockage dans des puits, l'installation des toits verts et la bonne gérance des eaux de ruissellement.

Si, autrefois, on puisait l'eau à la source ou aux puits, des précautions sont obligatoires de nos jours dans le but de conserver cette ressource et d'éviter son gaspillage, surtout que plusieurs populations manquent d'eau potable pour la consommation et que d'autres sont parfois contraintes d'acheter l'eau en bouteille comme c'est le cas au Liban. Il faut dire

---

[1089] La Loi no.221/2000 du 26/5/2000 est modifiée par la loi no.241/2000 du 7/8/2000 et amendée par la loi no.377 du 14/12/2001 (Les contrats de participation public-privé pour la gestion de l'eau). « Le Code de l'Eau qui a été initialement préparé en 2005 (et modifié plusieurs fois depuis), a été approuvé le 7/10/2017 par le Conseil des Ministres, et on attend jusqu'à présent la ratification par le Parlement».
Cf. La Gouvernance de L'eau au Liban. Rapport National (2017), p.17. Disponible sur le site: https://www.gwp.org/globalassets/global/gwp-governance-microsite/materials-and-resources/lebanon-report-fr---final.pdf

[1090] *Cf.* Jean-Paul Ourliac et al., *Le Droit de l'Eau* (LEXIS NEXIS/LITEC, Collection : Litec professionnels, environnement, 3e édition : 2011).

[1091] Décennie internationale d'action (2005-2015).

[1092] 150 litres en France.

[1093] La Banque Mondiale, *Republic of Lebanon - Water sector: Public Expenditure Review* (Washington :17/5/2010). Disponible sur le site: http://documents.worldbank.org/curated/en/965931468265767738/Republic-of-Lebanon-Water-sector-public-expenditure-review

[1094] Stéphane Ghiotti et Roland Riachi, « La Gestion de l'Eau au Liban : une Réforme Confisquée ?, » *Études Rurales* 192 | 2013, (24 /2/2016). Disponible sur le site: http://journals.openedition.org/etudesrurales/9941 ; DOI : https://doi.org/10.4000/etudesrurales.9941

que, malgré les fortes pluies et la quantité abondante d'eau, la récupération de l'eau de pluie pour un usage domestique n'est pas habituelle au Liban. En plus, aucune mesure n'a été prise ces dernières années, de manière étatique, collective et responsable, pour emmagasiner l'eau pluviale, afin de la réutiliser. Une politique de gestion spéculée de la consommation de l'eau dans un projet de construction vert permet d'économiser raisonnablement cette ressource et de minimiser les impacts environnementaux. Il s'agit là d'une pratique avantageuse et économique déjà utilisée par nos ancêtres. L'eau de pluie, cette source inépuisable et dépourvue de calcaire, peut être utilisée dans toutes les activités ne nécessitant pas d'eau potable (robinet de puisage, alimentation des chasses d'eau, etc.). Par ce moyen, nous économiserons une ressource qui se raréfie et qu'on paie cher surtout en été, quand il faut recourir aux camions citernes pour s'approvisionner en eau.

À ce sujet, le Liban devrait suivre l'exemple de la France[1095] qui a introduit des « crédits d'impôt relatifs au coût des équipements de récupération et de traitement des eaux pluviales ». Le Liban gagnerait à adopter le même système[1096], parce que les précipitations n'ont pas été récupérées au fil des années et ont été évacuées dans les égouts. Il faudrait donc imposer l'installation des systèmes de « récupération d'eau de pluie pour l'utilisation à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ou des maisons individuelles »[1097].

Pour ce qui est de la consommation de l'eau en France, la quantité dépensée par chaque maison est connue, grâce aux compteurs, ce qui n'est pas le cas au Liban où les ménages paient des frais annuels fixes quelle que soit la quantité d'eau consommée, même si des compteurs commencent à être installés, mais seulement dans certaines régions. Le taux d'urbanisation croissant au Liban exerce une grande pression, aussi bien sur l'exploitation des ressources en eau à cause du comportement irresponsable de la majorité des citoyens, que sur la qualité de l'eau (le non traitement des eaux usées, les déchets solides dans les eaux, etc.). Le comptage doit donc devenir obligatoire, afin d'éviter la consommation abusive de cette ressource. Les équipements économiques en eau (robinets, chasses d'eau et douches) doivent être disponibles sur le marché libanais à des prix abordables et ce en encourageant leur importation ou en favorisant leur fabrication locale.

Ainsi, nous remarquons que les compteurs individuels ont permis de diminuer la consommation de l'eau en France, parce que les citoyens sont soucieux de réduire leurs factures, tandis qu'au Liban, cette consommation a triplé ces dernières années à cause de l'absence de compteurs, de contrôle et avec la présence des réfugiés syriens.

De même, et toujours en France, les comportements éco-citoyens veillent à préserver les ressources hydrauliques. Les éco-gestes comme la récupération de l'eau de pluie, l'utilisation de stop-douche et du robinet thermostatique permettent de réduire le gaspillage et d'économiser l'eau. Autant de gestes qui font malheureusement défaut au Liban qui a connu d'importantes précipitations ces dernières années, sans qu'il sache en profiter.

[1095] *Cf.* en France, l'« arrêté du 21/08/2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et extérieur des bâtiments ». Disponible sur le site: www.développement-durable.gouv.fr et www.territoires.gouv.fr

[1096] « Un nouveau mécanisme de financement dans le domaine de l'énergie durable appelé « Fonds de l'Efficacité Énergétique et des Énergies Renouvelables au Liban ou (LEEREFF) » a été développé en septembre 2017 en partenariat avec la Banque européenne d'investissement (BEI) et l'Agence Française de Développement (AFD), et avec le soutien de l'Union Européenne (UE). LEEREFF ajoute environ 80 millions d'euros au montant déjà alloué à NEEREA et à l'Action Libanaise pour l'environnement (LEA) pour l'eau, l'air et l'environnement lancée en 2015 » *Cf. La Gouvernance de l'Eau au Liban*. Rapport National 2017, *op.,cit.*

[1097] Pour l'utilisation dans les toilettes, le lavage des sols à l'intérieur des habitations ou pour l'arrosage des plantes afin d'économiser l'eau.

En France aussi, l'entretien des installations est effectué régulièrement, sans que ce ne soit obligatoire. En effet, les fuites contribuent à augmenter la consommation d'eau et un robinet qui goutte, à titre d'exemple, sera immédiatement réparé parce qu'il conduira *ipso facto* à la majoration de la facture. Par contre, au Liban, un robinet défectueux pourrait fuiter pendant des mois, voire des années, sans que l'on ne songe à le réparer, parce que la facture annuelle restera de toute façon inchangée. Même un tuyau cassé au beau milieu d'une rue pourrait attendre des mois avant d'être réparé, en l'absence de toute politique gouvernementale sérieuse visant à réduire la consommation de l'eau. « Adopter un système de comptage pour surveiller davantage l'utilisation de l'eau et permettre l'application de charges volumétriques»[1098] est donc la meilleure solution facilement applicable au Liban pour inciter les habitants à contrôler leur usage.

Ajoutons qu'en France, « une canicule exceptionnelle a eu lieu en été 2003 entraînant près de 15.000 décès. Vu que ce pays n'avait jamais fait face à un tel événement, il a adopté le dispositif national de prévention en 2004. Un « Plan National Canicule (PNC) » a été actualisé et révisé chaque année. Ces plans ont pour but de réduire l'usage de l'eau pour certaines fonctions. Aussi, un arrêté préfectoral de Saône-et-Loire[1099] justifie que « l'objectif de ces mesures est de limiter les consommations non indispensables de l'eau afin de préserver cette ressource. Ceci prouve que la politique française concernant l'usage et la conservation de l'eau est prise en considération pour sauvegarder cette ressource naturelle indispensable. En plus, des échantillons ont été prélevés par des chercheurs français pour étudier la qualité d'eau dans toute la France ». Ceci démontre que la France est très avancée et performante concernant la pollution et la qualité de l'eau, et que le ministère de l'écologie est très attentif à ce sujet vu sa surveillance de la qualité de l'eau et de la quantité dépensée.

Outre la consommation de l'eau, le Liban fait face au problème du réseau des eaux usées qui souffre, lui aussi, de plusieurs anomalies. Le coût d'entretien des réseaux et des stations de collecte des eaux usées est élevé. La collecte des factures d'eau diffère d'un office à l'autre et, en l'absence des moyens modernes, les charges perçues sont insuffisantes pour la gestion des eaux usées. Rappelons qu'au Liban, les réseaux pluviaux et les réseaux de l'eau usée ne sont pas séparés.

492. **Rôle du ministère concerné**.- En plus, le ministère de l'énergie et de l'eau n'a aucun rôle en tant qu'autorité responsable des administrations compétentes de l'assainissement. La partie responsable de la supervision et des dispositifs à adopter lors des projets d'assainissement n'est pas déterminée, d'où l'absence de coordination entre les différentes parties responsables[1100]. La collecte et le traitement des eaux usées[1101] doivent donc être réglementés d'une façon stricte au niveau urbain et rural au Liban.

493. **Absence de normes.-** Ajoutons que « les normes générales pour l'évacuation des eaux usées existent, les normes spécifiques pour chaque type d'industrie, celles nécessaires pour pouvoir réutiliser l'eau après son traitement, et celles relatives à la gestion des égouts, sont absentes »[1102]. « Dans l'infrastructure, beaucoup de stations de traitement ne sont même pas

[1098] *Cf. La Gouvernance de l'Eau au Liban*. Rapport National 2017, *op.cit.*, p. 12.

[1099] Arrêté préfectoral no.71-2018 du 10 /8/2018 portant sur la restriction des usages de l'eau après la situation de sécheresse.

[1100] Les administrations régionales « regroupées en quatre Etablissements Publics des Eaux et de l'Assainissement (EEA) en vertu de la loi 221/2000 et ses amendements (loi no.241 et loi no.377) : l'EEA du Liban Nord, l'EEA de Beyrouth et du Mont Liban, l'EEA de la Bekaa et l'EEA du Liban Sud », le Ministère et le Conseil du Développement et de la Reconstruction.

[1101] L'investigation du site est primordiale pour assurer la possibilité de la construction des stations d'épuration.

[1102] Décret no.2275/2009 et décision ministérielle no.52/1 JO 12/9/1996.

reliées aux réseaux d'eaux usées. Mettre en place un cadre juridique qui organise l'utilisation de l'eau après son épuration comme eau d'irrigation des cultures à l'instar des pays développés »[1103]est désormais une priorité.

Tous les problèmes précités ont besoin d'être résolus pour préserver la ressource indispensable qu'est l'eau. L'élaboration des plans, le contrôle de la contamination des sources d'eau par les eaux usées, ainsi que la mise en place d'un « code de l'eau » sont indispensables[1104]. À savoir que, le traitement des eaux usées au Liban est quasi inexistant »[1105]. Aujourd'hui, « faire un état des lieux des stations d'épuration d'eaux usées, c'est tomber sur un imbroglio incroyable de stations terminées mais sans raccord avec les réseaux d'égout »[1106].

494. **Raccordements illégaux**.- Au Liban, le plus urgent en pratique, c'est la suppression des raccordements illégaux sur le réseau de distribution d'eau, l'organisation du cadre juridique, l'utilisation de l'eau après son épuration et la limitation de la consommation excessive de l'eau par les citoyens, comme c'est le cas en France. En plus, « l'activation du rôle du ministère de l'énergie et de l'eau »[1107] concernant « le contrôle et la supervision de tous les projets de traitement des eaux usées, la sensibilisation du citoyen à la question de l'assainissement des eaux usées »[1108], et l'application sévère du principe du « pollueur-payeur » sont aussi nécessaires.

495. **Privatisation des intérêts**.- Au Liban, les toits abritent des réservoirs d'eau. Les terrasses sont employées à titre privé. Elles peuvent être vitrées pour constituer un prolongement des pièces à vivre ou pour être transformées en jardin d'hiver. En France, ces usages sont interdits. La jurisprudence réaffirme de manière constante que les terrasses sont des parties communes des bâtiments, leur usage par les copropriétaires s'effectue selon une convention puisqu'elles sont incorporées dans les bâtiments car elles entrent dans les parties communes. Au Liban, il existe en plus de la privatisation des parties communes de l'immeuble qui réduit les chances des installations durables, l'installation des climatiseurs[1109] sur ces terrasses qui limitent la place disponible pour les capteurs solaires nécessaires dans la construction verte.

En plus de tout cela, il faut signaler le problème des installations d'assainissement non collectif, dans le cas où une partie d'un immeuble à usage d'habitation est non raccordée au

---

[1103]Une carence d'informations concernant le nombre exact d'usines au Liban existe. Etude sur « Les Principaux Obstacles à la Gestion des Eaux Usées au Liban, » *L'Orient-Le Jour,* 14/1/2016. Disponible sur le site : https://www.lorientlejour.com/article/964782/les-principaux-obstacles-a-la-gestion-des-eaux-usees-au-liban.html

[1104] La coopération avec le Ministère de la Santé est primordiale pour l'élaboration des normes.

[1105] « Le taux de couverture par le réseau d'égouts est de 60%, alors que le traitement des eaux usées est actuellement quasi inexistant (8%) ». Pour plus d'amples d'informations *Cf. La Gouvernance de l'eau au Liban.* Rapport National, 2017, *op.cit.* p.16.

[1106]*Cf.* Suzanne Baaklinni, « Épuration des Eaux Usées au Liban : Beaucoup de Bruit pour si Peu de Résultats, » *L'Orient-Le Jour*, 25/8/2014.

[1107] « Concernant les obstacles administratifs, le rôle du Ministère de l'Énergie est ignoré en tant que référence et autorité de tutelle responsable des administrations compétentes de l'assainissement, d'où le manque de communication et de coordination entre ces administrations et le Ministère, d'une part, et entre le CDR et le Ministère, de l'autre. En effet, un flou règne quant à la détermination de la partie responsable et des mécanismes de supervision à adopter lors de la mise en œuvre des projets d'assainissement ou de construction de stations de collecte des eaux usées ».

Cf. « Les Principaux Obstacles à la Gestion des Eaux Usées au Liban, » *L'Orient-Le Jour*, 14/1/2016. Disponible sur le site : https://www.lorientlejour.com/article/964782/les-principaux-obstacles-a-la-gestion-des-eaux-usees-au-liban.html

[1108] *Ibidem.*

[1109] L'article 10 du décret no.617/2007 a réglé le placement des climatiseurs d'une façon esthétique.

réseau public de collecte des eaux usées. Le contrôle au niveau de permis de construire peut régler ce problème et présente donc une solution avantageuse.

496. **Une bonne gouvernance**.- En outre, l'émergence de la construction écologique dans le marché libanais implique « la bonne gouvernance judicieuse en matière d'eau qui devrait, en ce domaine, reposer sur trois principes : (i) la décentralisation de la gestion avec participation des usagers ; (ii) la gestion intégrée ; (iii) et la tarification à coût complet et plus largement la marchandisation, voire la privatisation de la gestion »[1110]. En pratique, le réchauffement climatique et l'urbanisation anarchique se reflètent dans « les changements en matière de disponibilité et de qualité d'eau douce, d'écoulement des eaux de surface et de recharge des eaux souterraines »[1111], ce qui transforme le secteur de l'eau très fragmenté en une grande victime de la politique des gouvernements au Liban[1112].

497. Qu'en est-il de la lutte contre la pollution invisible de l'air et du bruit ?

B. La lutte contre la pollution invisible : l'air[1113] et le bruit

498. La lutte contre la pollution invisible se traduit par une réglementation sérieuse et efficace au niveau de l'air (1) et du bruit (2).

1. La pollution de l'air

499. **Description**.- Le secteur de construction est une source de pollution de l'air intérieur et extérieur, mais construire un bâtiment sain, durable et vert permet de réduire cette pollution.
L'environnement de l'immeuble (l'étude géotechnique du sol, les matériaux de construction, etc.) et l'immeuble (les appareils ménagers, les appareils à combustion, etc.) sont deux sources qui, lorsqu'elles sont bien contrôlées, sont susceptibles de réduire la pollution de l'air dans le secteur de la construction.

500. Préserver la qualité de l'air dans le bâtiment est un élément fondamental de la construction verte. Différentes recherches et études faites au Liban et ailleurs ont démontré les impacts néfastes de la pollution de l'air sur la santé et l'activité des habitants. Les associations non-gouvernementales ont attiré l'attention des autorités et des responsables dans les deux secteurs, public et privé, sur les répercussions mortelles de la pollution atmosphérique[1114] qui porte atteinte aux citoyens et à la sécurité des personnes, ainsi qu'à l'environnement. Cette pollution est liée instantanément aux travaux d'excavation, de construction, de démolition et même de rénovation. Le contrôle de la pollution de l'air doit être exigé et peut s'effectuer par des actions ciblées, grâce à des moyens techniques, pour limiter la pollution atmosphérique.

501. **Absence de normes dans le secteur de la construction.-** Au Liban, les textes de référence juridiques en matière de la pollution de l'air dans le secteur de la construction

---

[1110] *Cf.* Eric Verdeil et Christèle Allès, « La Réforme du Secteur de l'Eau au Liban-Sud face à l'Urgence de la Reconstruction après la Guerre de Juillet 2006, » (Lyon : Géocarrefour (2): 2010), p. 141 et suivantes. Disponible sur le site : www.geocarrefour.revues.org/7852.
[1111] *Cf.* UN Environment, *Global environnemental outlook GEO2004*. (UNDEP, rapport 2007).
[1112] Le Ministère de l'Energie et de l'Eau et les établissements régionaux des eaux sont responsables du secteur de l'eau par la loi no.221 du 27/5/2000 et ses amendements ; le Ministère de l'Environnement est à son tour responsable du contrôle de la pollution de l'eau.
[1113] L'Observatoire de la Qualité de l'Air Intérieur (OQAI) joue un rôle majeur en France pour la réglementation et le contrôle de la qualité de l'air intérieur dans tous les secteurs.
[1114] V. no.11

sont quasi-absents, par comparaison avec la situation française, surtout après l'apparition de la loi Lepage[1115]. Cependant, le code de l'environnement no.444/2002 dispose *« que toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé doit s'engager à éviter l'émanation de polluants atmosphériques sanctionnés par les textes » ;* [Ledit code interdit] *l'acquisition, l'utilisation et l'exploitation d'outils, de machines et de véhicules dont les émanations sont polluantes et dépassant les normes autorisées ».* Ainsi la loi no.444/2002[1116] a prévu l'utilité et le besoin de promulguer un décret pour déterminer les normes de qualité qui doivent être respectées en matière d'environnement. Mais cette promulgation n'a pas eu lieu surtout au niveau de la construction et la conception d'un texte approfondi à ce sujet s'avère alors nécessaire, comme c'est le cas en France[1117].

La récente loi no.78 du 13/4/2018 promulguée au Liban dans le but de réglementer la qualité de l'air a négligé le secteur de la construction. La codification de prise en compte de la qualité de l'air au Liban est présente d'une façon générale[1118]. « Si le code de l'environnement a bien prévu la nécessité d'évaluer le risque environnemental en matière de pollution de l'air et que la loi no.78/2018 est venue réglementer la lutte contre cette pollution, cette loi requiert toutefois pour son application intégrale beaucoup d'études, de recherches et d'équipements nouveaux. Il est donc urgent de mettre en vigueur toute une gamme de formation des personnes et des officiers d'ordre public pour le succès de cette lutte contre la pollution de l'air dans un environnement en situation de crise permanente »[1119].

502. À la pollution de l'air s'ajoute celle sonore, qui provoque une gêne aussi bien sur le chantier que dans les alentours et que nous étudierons ci-dessous.

2. La pollution sonore

503. **Description.-** Le confort sonore est un élément important dans la construction verte. Les sources de bruit à l'intérieur des bâtiments (les personnes, les ascenseurs, les équipements, etc.) comme à l'extérieur (bruit routier, aérien, etc.) doivent être réglementées. « L'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) considère que les effets principaux du bruit dans les habitations sont la gêne, les effets sur le sommeil et sur l'intelligibilité de la parole. L'OMS préconise ainsi un niveau maximum de 30 dB(A) pour des bruits continus dans les chambres la nuit et de 35 dB(A) le jour pour les locaux de repos ou d'étude»[1120].

La réglementation acoustique a pour but d'annuler ou de limiter la diffusion du bruit par manque d'attention ou de précaution. Les bruits qui causent une gêne excessive pour les voisins peuvent nuire à leur santé et simultanément porter atteinte à l'environnement. Quelles peuvent être les activités bruyantes? Les bruits qui causent des nuisances bruyantes

[1115] Loi cadre no. 96/1236 du 30 /12/1996 « sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie». Disponible sur www.legifrance.gouv.fr

[1116] Articles 28 et 54.

[1117] La loi de Mme Lepage sur la pollution de l'air.

[1118] « Le décret-loi 21 du 22 juillet 1932 relatif aux établissements classés les a bien soumis à l'autorisation administrative, dès lors que leurs activités impliquaient un danger ou des nuisances quant à la sécurité, la salubrité de l'air, le bruit, l'odeur, la santé publique ».

[1119] *Cf.* Hyam Mallat, « La réponse institutionnelle à la pollution de l'air, » *L'Orient-Le Jour*, 25/5/2019.

[1120] « Rapport de l'Organisation Mondial de la Santé (OMS) publié le 30 mars 2011 ».

sont définis par la loi[1121]en France. Au Liban, l'article 26 du code de l'environnement a disposé que *« tout individu physique ou moral est obligé de respecter les normes établies lors de l'utilisation d'outils, de machines ou de haut-parleurs à des moments indus ».* Le renvoi aux normes n'est pas déterminant, car il faut qu'il y ait une détermination claire des organismes responsables de contrôler cette pollution[1122]. En plus, aucun programme de formation à ce sujet n'a été établi par les autorités publiques et l'identification régulière des niveaux de la pollution de l'air ou de bruit ne peut être effectuée vu le manque des décrets d'application et d'équipements techniques à ces niveaux.

Pour cela, la réglementation de la gestion de la pollution au Liban doit être faite au moins pour les bâtiments neufs, pour encourager la diminution des émissions à la source de la pollution ainsi qu'au niveau des procédés d'évacuation par l'aération[1123].

Les atteintes environnementales au Liban, notamment dans les milieux urbains, créent une menace pour le développement durable, ainsi que pour la santé humaine. « Malgré l'élaboration d'un code de l'environnement et d'un certain nombre de dispositions législatives, il existe des obstacles qui retardent l'adoption de mesures efficaces»[1124].

504. Après avoir exposé les problèmes du secteur de l'eau et de l'air et de bruit au Liban, nous étudierons le secteur de l'énergie (§.2) dont l'importance n'est pas moindre.

§2. La priorité environnementale de la réglementation thermique

505. **Constat.-** Pour les grands secteurs, dont celui de la construction, et pour chacun des problèmes qui l'accompagne comme la production de l'énergie, l'État doit fixer ces objectifs à long terme dans le but d'indiquer la direction à suivre pour établir un mode de « management » respectueux de l'environnement en préservant l'économie et le développement durable. Les objectifs à atteindre doivent donc être fixés en cohérence avec les dispositions à prendre pour atteindre ces objectifs. Au Liban, le secteur de la construction est actif, mais il est peu réglementé au niveau de la protection de l'environnement. Ensuite, la qualité thermique des logements est médiocre, engendrant ainsi une surconsommation d'énergie. Pour cette raison, et dans la pratique, les programmes d'efficacité énergétique dans la construction s'avèrent nécessaires et l'amélioration technique par l'introduction des innovations à ce sujet est essentielle.

Le plus important défi au niveau de l'énergie dans la construction verte se traduit par l'importance de développer et d'utiliser l'énergie sans augmenter son impact sur l'environnement.

Favoriser l'efficacité énergétique est un facteur majeur dans la planification des bâtiments verts. Dans le cas de la rénovation des bâtiments existants au Liban, des analyses énergétiques doivent se faire avec l'aide des spécialistes pour recommander des solutions

---

[1121] Les articles L. 111-11 à L. 111-11-2 et R. 111-4 à R. 111-4-5 du code de la construction et de l'habitation, et l'arrêté du 27 /11/2012 « relatif à l'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique applicable en France métropolitaine aux bâtiments d'habitation neufs ».

[1122] Juge civil unique à Nabatiyeh décision no.46 du 23/9/2006.
Cour de cassation civile décision no. 40 du 27/2/1968.

[1123] L'aération naturelle : « Pour les bâtiments d'habitation en France, l'article R. 111-10 du Code de la Construction et de l'Habitation impose que chaque pièce principale comporte au moins un ouvrant et des surfaces transparentes donnant sur l'extérieur », Ventilation mécanique contrôlée (VMC) simple flux ou à double flux.

[1124]*Cf.* Christelle Bachache, « *De la Nécessité d'Institutionnaliser la Surveillance de la Qualité de l'Air. Premiers pas vers l'Instauration d'une Politique de Vigilance à Beyrouth ? Le Cas de la Pollution Atmosphérique, »* (Liban : Université Saint-Joseph, 2010).

pour ce secteur. «La manière dont le bâtiment est construit et exploité a plus d'influence sur la consommation d'énergie que le climat intérieur et extérieur (...). L'inconfort des habitats peut résulter non seulement d'une température inconfortable, mais aussi d'une humidité ou au contraire d'une sécheresse excessive, d'un éclairage inadéquat ou d'un bruit excessif »[1125]. Il est important de mentionner, qu'au Liban comme ailleurs, il est possible de favoriser le rendement énergétique et d'améliorer la qualité thermique sans augmenter considérablement le coût de construction, et ce en prenant en compte des solutions « passives »[1126] et des solutions « actives »[1127] dès la phase de conception.

506. **La conception bioclimatique**.- « La conception bioclimatique d'un bâtiment est une architecture qui tient compte du climat dans lequel l'édifice est construit pour subvenir aux besoins de confort des occupants »[1128]. Une maison bioclimatique est une maison économe en énergie, favorablement intégrée dans son environnement intérieur et extérieur, garantissant ainsi le confort de ses habitants. Cette maison est devenue une nécessité parce qu'un habitat vert économise l'énergie et permet d'équilibrer, dans la limite du possible, entre l'énergie produite et l'énergie consommée. Pour cette raison, plusieurs paramètres doivent être pris en compte d'une façon architecturale pour favoriser l'efficacité énergétique d'un bâtiment. Par exemple, il faut étudier l'orientation des pièces principales[1129] pour qu'il n'y ait aucun obstacle aux rayons du soleil, ainsi que l'isolation thermique et le système de ventilation favorable. Il faut aussi favoriser l'étanchéité et utiliser les chaudières à condensation, les chauffages biomasse, l'éclairage économique par les lampes LED[1130] et les équipements intelligents, etc.

Au Liban, «une analyse approfondie de modélisation thermique a également prouvé qu'une maison bioclimatique permettra une diminution annuelle de 50% de la consommation totale d'énergie par rapport à une maison édifiée selon les standards de la construction actuelle au pays. Cette réduction se fait par l'optimisation de l'efficacité énergétique de la maison à travers le positionnement des fenêtres et l'implantation des dispositifs d'ombrage, une isolation naturelle, un éclairage LED, un chauffe-eau solaire, un poêle à granules de bois, la récupération des eaux de pluie et un toit végétalisé[1131] avec des plantes autochtones, l'utilisation d'enduit en terre composé d'argile et de sable a également été un élément clé de la rénovation, tout comme l'isolation avec des matériaux sains et naturels»[1132].

507. Nous étudions ainsi dans (A) l'état des lieux du secteur de l'énergie au Liban, pour passer aux enjeux par rapport au secteur de l'énergie dans la construction (B).

A. L'état des lieux du secteur de l'énergie dans la construction au Liban

[1125] *Cf.* Claude-Alain Roulet, *Santé et qualité de l'environnement intérieur dans les bâtiments, science & ingénierie de l'environnement* (Lausanne : PPUR presses polytechniques, 2004), p.34.

[1126] C'est à dire l'architecture bioclimatique, le système de chauffage, les équipements électriques.

[1127] C'est à dire la gestion active des équipements intelligents et économes.

[1128] Architecture bioclimatique : entretien avec une architecte engagée. Publié le 29/1/2003 sur le site : http://www.cyberarchi.com/article/architecture-bioclimatique-entretien-avec-une-architecte-engagee-29-01-2003-384

[1129] Favoriser l'architecture bioclimatique.

[1130] « Light-Emitting Diode » en français DEL (Diode électroluminescente).

[1131] L'absence de végétation ainsi que les activistes d'excavation exposent les sols et les toits à l'effet érosif de la pluie et de vent.

[1132] Maya Karkour, fondatrice de la société « Eco consulting » au Liban - une société libanaise fondée en 2008. Cette société a réhabilité la maison de Caza Batroun de 1930 et offre des solutions en matière de construction durable.

508. **Description objective.-** Le Liban est un pays qualifié de pauvre en ce qui concerne ses ressources énergétiques, puisqu'il achète et importe environ 97% de ses besoins en énergie[1133], ce qui le place devant une crise sérieuse et grave dans son autonomie énergétique. La pénurie chronique de l'énergie entrave le développement du secteur de la construction verte au Liban, dont la promotion pourrait présenter de nombreux avantages au niveau de la réduction de la pollution de l'environnement. « Le secteur immobilier au Liban absorbe 50% de l'Approvisionnement Total en Énergie Primaire (ATEP), 36% de l'énergie finale, et 70% de la consommation de l'électricité »[1134]. Qu'en est-il de l'efficacité énergétique au Liban dans le secteur de la construction (1) et de la valorisation des normes thermiques existantes (2)?

1.- L'efficacité énergétique dans la construction au Liban

509. **Constat.-** Au Liban, « les bâtiments sont insuffisamment, voire aucunement, isolés. Le chauffage, la ventilation et la climatisation (CVC), ainsi que les équipements ménagers, sont inefficaces. Cependant, grâce à la dynamique du marché[1135] et aux technologies du CVC, les performances s'améliorent lentement».[1136] En pratique, l'isolation des murs n'est pas obligatoire et l'étanchéité est mal entretenue, ce qui entraîne une condensation de l'humidité dans les murs. Le double vitrage est quasiment absent des constructions, à quelques exceptions près, malgré l'existence d'une législation concernant son usage[1137] en matière de construction durable. La double paroi n'est plus calculée dans la surface accordée, ainsi que le double vitrage est obligatoire. En plus, au Liban, les maisons ne sont pas hermétiques et sont donc incapables de conserver la chaleur ou l'air émis par les climatiseurs. Cela entraîne une forte consommation énergétique pour le chauffage en hiver et le refroidissement en été (à cause de l'air chaud ou froid qui s'infiltre), ainsi que la détérioration des matériaux sujets à l'humidité par manque d'isolation.

510. **Obligation de présence des normes.-** Des critères d'évaluation du respect des normes environnementales et énergétiques des bâtiments doivent donc être élaborés. Des certificats sur la performance énergétique d'un immeuble, les matériaux écologiques de la construction, le recyclage des déchets domestiques, l'utilisation de l'eau et d'énergies renouvelables doivent être obligatoirement adoptés. Les promoteurs et propriétaires doivent être obligés de respecter des normes thermiques de leurs bâtiments.

511. **Le secteur de l'électricité.-** Pour ce qui est du secteur de l'électricité au Liban, qui est considéré comme un important consommateur d'énergie, il n'est pas géré d'une façon durable. Les difficultés de gouvernance, le blocage politique et les déficiences techniques, opérationnelles, institutionnelles et financières empêchent l'Électricité Du Liban d'investir d'une façon durable dans ce secteur, sans oublier les raccordements illégaux aux réseaux d'électricité[1138] et les factures d'électricité impayées. « Les tarifs inappropriés, les vols, les dégâts matériels causés par la guerre, le cadre réglementaire obsolète et l'absence

---

[1133] United Nations Development Programme UNDP, Ministère de l'Environnement au Liban, ECODIT, *État de l'Environnement et ses Tendances au Liban 2010*, *op.cit.*, p.321.

[1134] Energy Balance for Lebanon, International energy agency, (2008). *Cf.* le site www.iea.org

[1135] 56% des résidences utilisent les hydrocarbures pour le chauffage, 18% ont recours à la biomasse et 22% utilisent chauffage électrique, *Cf.* « statistical yearbook 2007, » Central Admnistration of Statistics (2008). Disponible sur le site : http://www.cas.gov.lb/index.php/statistical-yearbook

[1136] United Nations Development Programme UNDP, Ministère de l'Environnement au Liban, ECODIT, *État de l'Environnement et ses Tendances au Liban 2010*, *op.cit.*, p.336.

[1137] La loi de la construction no.646/2004 exclu du coefficient de l'exploitation pour les doubles murs et les doubles vitrages et propose des incitations financières.

[1138] V. Annexe B.

historique d'un large engagement politique en faveur de la crise de l'énergie »[1139] entravent l'amélioration de ce secteur.

Par la suite, les coupures du courant électrique sont fréquentes et la majorité des Libanais sont abonnés à des groupes électrogènes qui se trouvent dans les quartiers, ce qui les contraint de payer deux factures d'électricité. « En 2007, 61% environ des résidences au Liban étaient équipées de générateurs privés ou y étaient connectées »[1140]. Le besoin pour un projet de régularisation de l'électricité s'avère indispensable, pour éviter les dépenses inutiles à ce sujet, arrêter la fraude et régler cette crise qui s'aggrave de plus en plus et n'a jamais été résolue. Car au lieu de remarquer un progrès au cours des années, les pénuries évoluent pour un rationnement d'électricité de deux heures par jour ou une coupure totale dans plusieurs régions urbaines et rurales.

512. **Les énergies renouvelables.-** Les sources d'énergie renouvelable (solaire, éolienne, hydraulique) composent un potentiel important au Liban mais malheureusement, elles sont mal gérées et en majorité inexploitées.

Pour combler ses besoins énergétiques, le Liban a recours aux sources fossiles. Or, ces combustibles sont assez polluants et nuisibles pour l'environnement. « Pourtant, avec environ 300 jours d'ensoleillement par an, le Liban pourrait figurer parmi les pays pionniers en matière d'énergie verte », mais l'énergie solaire n'y représente que 1% du total de l'énergie électrique produite. Cette dernière est utilisée pour le chauffage de l'eau et non pour la production d'électricité.

513. Le marché du chauffe-eau solaire individuel se développe, mais il n'existe aucune certification ni même un contrôle à ce sujet. Quant au photovoltaïque ou solaire thermique collectif, il n'a pas pu avancer en l'absence de politique claire concernant le secteur de l'électricité, car la « loi no.462 votée en septembre 2002 dans le but de réglementer le secteur de l'énergie n'est toujours pas appliquée ». En d'autres termes, il n'existe pas de statistiques disponibles sur le marché du solaire, en dépit de sa croissance rapide[1141], mais le marché de l'eau chaude sanitaire solaire collective existe au Liban[1142].

514. En ce qui concerne l'énergie hydraulique, elle s'est développée au Liban dans les années 50 avec la construction des barrages, mais les mesures effectuées depuis à ce sujet restent timides.

515. Concernant l'énergie éolienne, quelques installations existent mais à titre individuel. Ce secteur très important est désorganisé et, à ce jour, il n'existe pas de plan national pour le développement des énergies renouvelables au Liban.

516. **Économie circulaire.-** Pour défaut des législations claires et contraignantes et « pour en sortir, il faut mettre un pied dans l'économie circulaire. Il faut amorcer la transition écologique et réduire l'empreinte écologique(…). Il s'agit donc de ne plus considérer l'économie comme un cycle allant de la production à l'utilisation à la poubelle. Mieux vaut chercher un modèle de développement circulaire ou les matériaux sont recyclés selon l'idée

[1139] United Nations Development Programme UNDP, Ministère de l'Environnement au Liban, ECODIT, *État de l'Environnement et ses Tendances au Liban 2010*, *op.cit.*, p. 333.
[1140] Rapport du Ministère de l'Énergie et de l'Eau. Policy Paper for the Electricity Sector. Ministry of Energy and Water (Liban: juin 2010).
[1141] Les installations sont devenues nombreuses même pour les anciens immeubles. Les études à ce sujet restent rares à l'exception d'une étude effectuée en 2004 par l'ALMEE (l'Association Libanaise pour la Maîtrise de l'Energie et pour l'Environnement).
[1142]Nous citerons ceux de Nahr el Kalb et de Maghdoushé où un système d'ECSS (European Cooperation for Space Standardization) est appliqué.

que rien ne se perd, rien ne se crée, tout se transforme»[1143]. Les Libanais se confrontent à des problèmes structurels qui s'ajoutent à l'instabilité des pays régionaux qui délimitent de près ou du loin le territoire libanais. « L'économie circulaire est très importante pour le Liban et il est nécessaire de passer à la banque de l'économie moderne, à laquelle nous ouvrons la voie et que nous cherchons à atteindre, surtout à la lumière des conditions économiques et financières délicates. Cette économie se traduit par des mesures et des projets qui économisent des millions de dollars aux gouvernements et aux peuples et contribuent à une croissance durable à long terme, conformément aux tendances mondiales en matière de développement durable, de valeurs humaine et d'amélioration de la qualité de vie ».[1144]

517. Qu'en est-il de la valorisation des normes thermiques existant dans le droit de la construction libanais? Elle est étudiée dans ce qui suit (2).

2.- La valorisation de la réglementation thermique existante au Liban

518. **Les normes existantes.-** Au Liban, les normes thermiques dans le domaine de la construction (ou les NL : 68 :1999) sont les seules normes approuvées par LIBNOR, mais malheureusement elles n'ont jamais été utilisées pour favoriser la réglementation thermique des bâtiments.

519. Là, il est impossible d'ignorer les initiatives de l'ordre des ingénieurs et des architectes de Beyrouth et du ministère des travaux publics et des transports, pour introduire les « normes thermiques pour les bâtiments au Liban », nommées (TSBL 2005) et (TSBL 2010)[1145]. En effet, le ministère libanais des travaux publics et des transports a exigé des standards thermiques pour les immeubles. Ainsi, l'enveloppe du bâtiment doit être conforme aux standards émis par le ministère et la Direction Générale de l'Urbanisme en 2005. Ces standards doivent être appliqués à tous les bâtiments climatisés ou chauffés, qu'ils soient résidentiels ou non résidentiels, à l'exception des cas suivants :

- Les bâtiments et les parties des bâtiments destinés aux usages non résidentiels, tels que les fabriques et les usines, le stockage, etc.
- Les bâtiments et les parties de bâtiments nécessitant des conditions environnementales internes spécifiques, telles que les serres, les entrepôts, etc.

Dans les lieux de culte, ces standards s'appliquent aux :

- Murs extérieurs, plafonds et parquets ;
- Eléments vitrés dont les caractéristiques et les seuils d'altitude des zones climatiques, ainsi que les districts administratifs liés à chaque zone climatique, qui sont présentés dans le « Guide technique pour l'application de la norme thermique pour les bâtiments au Liban ».

Selon l'étude élaborée par l'UNDP (le Programme des Nations Unies pour le Développement), « la mise en application de la TSBL au Liban dès 2010 et pour une

[1143] *Cf.* Carole Boulos, « Devenir un parfait éco-citoyen au Liban, » *Le Commerce Du Levant*, 30/11/2018. Téléchargeable sur le site: www.lecommercedulevant.com/article/28683-devenir-un-parfait-ecocitoyen-au-liban

[1144] L'ancien Ministère d'État Mr. Adel Afyouni, « lors de la cérémonie d'ouverture du 9ème forum annuel sur la responsabilité sociale des entreprises à l'hôtel Four season » (Beyrouth : 3/11/2019). Disponible sur le site : www.nna-leb.gov.lb/fr/show-news/107706/nna-leb.gov.lb/ar

[1145] Thermal Standards for Buildings soutenu par L'ADEME.

période de 20 ans peut aboutir à une économie d'environ 1,67 million de TEP (Tonne d'Équivalent Pétrole 11630 KWH) tout en évitant l'émission d'environ 6.8 millions de tonnes de CO^2 et, par-dessus de tout, à une économie de 500 millions de dollars environ »[1146]. Mais LIBNOR n'a pas approuvé ces normes et, par conséquent, elles ne peuvent être validées.

Il est évident que, malgré les manques au niveau réglementaire et législatif du secteur de l'énergie, le Liban cherche à prouver sa détermination et à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments[1147]. Cela demeure possible par une volonté politique et sociale (les principales Organisations Non Gouvernementales Libanaises qui développent des activités en rapport avec des énergies et les énergies renouvelables sont : ALMEE[1148], Greenline, LCEC[1149], LGBC[1150], LSES[1151]), de valoriser les mesures déjà existantes et d'importer, de France, d'autres idées qui encourageront la construction écologique.

520. **État des lieux.-** Le secteur de l'énergie au Liban étant responsable de « 75% de l'émission des gaz »[1152], il serait bénéfique d'imposer des réglementations strictes surtout au niveau des bâtiments. Ces réglementations pourraient se traduire en pratique par l'audit énergétique obligatoire des bâtiments, le contrôle de la gestion de l'énergie, par l'étiquetage énergétique des produits et par les exemptions fiscales aux équipements énergétiques et énergies renouvelables. La mise en place d'une politique énergétique efficace au niveau des bâtiments assure une vie saine aux habitants et protège l'immeuble et son environnement.

521. Les bâtiments doivent respecter certaines normes techniques et énergétiques pour la réalisation de n'importe quel projet de construction. L'enjeu par rapport au secteur de l'énergie dans la construction au Liban sera étudié en (B).

B. Les enjeux du secteur de l'énergie dans la construction au Liban

---

[1146] *Cf.* United Nations Development Programme /GEF and MPWT/DGU, *Project Capacity Building for the Adoption and Application of Thermal standard for buildings, energy analysis*, (UNDP, GEF: 2005). Disponible sur le site https://taqaway.net/sites/default/files/Thermal_Standards%20for%20buildings_2005.pdf

[1147] « Le Ministère de l'Environnement a adopté, avec l'aide du LGBC, des mesures nécessaires en matière d'énergie et d'énergie renouvelable. Les Ministère s de l'Energie et de l'Eau et des Finances tentent aussi de promouvoir des initiatives pour une meilleure adoption des stratégies en matière d'énergie. La Banque du Liban par son programme NEERA encourage par des aides financières la production de l'énergie ».
Le LCEC adopte les initiatives d'audits énergétiques et des compagnies sur l'énergie renouvelables « Y a des clics qui économisent », «ne brûlez pas votre argent pour chauffer de l'eau, l'énergie solaire est gratuite », les installations des chauffe-eau solaires domestiques, et des lampes LFC (lampe fluorescente compacte).
« Le projet d'efficacité énergétique et de démonstration de l'énergie renouvelable pour la reconstruction du Liban (CEDRO) pour promouvoir l'efficacité énergétique dans les établissements publics.
Le centre libanais de production propre (LCPC) pour l'adoption des mesures favorisant une production plus propre d'énergie et de réduction de la pollution.
Les ONGs jouent un rôle important pour promouvoir la durabilité dans les bâtiments comme par exemple l'ALMEE, LSES, LCEC.

[1148] Association Libanaise pour la Maîtrise de l'Energie et pour l'Environnement (ALMEE), 2015.

[1149] « Lebanese Center for Energy Conservation », le Centre Libanais pour la Conservation de l'Énergie est « l'Agence Nationale de l'Énergie au Liban ». *Cf.* Le site : www.lcec.org.lb

[1150] « Lebanese Green Building Council ». *Cf.* Le site: www.lebanon-gbc.org
Le Conseil du Liban pour les bâtiments verts (LGBC) et l'Association Internationale de Développement (AID) - institution membre du groupe de la Banque mondiale -, ont signé un accord soutenant les spécifications et les normes relatives aux logements et bâtiments commerciaux dits « verts ».

[1151] « Lebanese Solar Energy Society ». *Cf.* Le site: www.lses-lb.org.

[1152] *Cf.* Farid Chaanan, Toufic Mezher et Michel Ouwayjian, « Options for Emissions Reduction from Power Plants: an Economic Evolution, 2003, » *International Journal of Electrical Power & Energy Systems* (Oxford: January 2004).

522. **Constat.-** La réglementation thermique (RT) est une innovation française qui a montré un succès infini dans la limitation de la consommation énergétique ainsi que dans l'impact du secteur de la construction sur l'environnement. La RT 2012 actuellement en vigueur indique un « seuil maximal de consommation d'énergie primaire de 50 kWh/m^2/an en moyenne » pour les constructions neuves[1153] (BBC), bien moins que la RT 2005 qui fixait une « consommation moyenne maximale d'énergie de 120 à 220 kWh/m^2/an pour les bâtiments construits après 2005 »[1154]. L'introduction d'une réglementation thermique au niveau des bâtiments et des maisons individuelles dans le marché libanais est devenue indispensable à cause de la situation alarmante du secteur de l'énergie. Les études faites en 2017 par l'ordre des ingénieurs au Liban et par plusieurs parties concernées pour l'introduction des bâtiments verts dans le marché libanais ont pris la RT 2005 comme référence. À notre avis, ce choix a été guidé par la situation du marché libanais qualifié de pauvre dans le secteur de l'énergie et par les infrastructures qui n'auraient pas pu assimiler la RT 2012, bien plus difficile à appliquer. Nous étudierons dans ce qui suit, l'obligation d'émergence de la réglementation thermique (1) et de la qualité énergétique des bâtiments au Liban (2).

1.- Émergence de la réglementation thermique

523. **Construction d'un édifice réglementaire**.- Le succès de la RT «à la libanaise » ne peut être observé que si elle est imposée comme condition préalable à l'obtention du permis de construire avec un plan de contrôle, de suivi et de responsabilisation comme nous l'avons vu antérieurement. Au Liban, le permis de construire est obligatoire pour la réalisation d'un projet de construction, mais les nombreuses obligations écologiques, environnementales ou durables sont ignorées et la réglementation thermique n'est pas prise en compte[1155].

Créer une attestation obligatoire de « prise en compte de la réglementation thermique » lors de la demande du permis est faisable au Liban. En fait, le maître d'ouvrage de tout bâtiment neuf peut établir cette attestation, dans laquelle il détaille les besoins énergétiques du bâtiment (que ce soit pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage) pour la réglementation thermique - que le bâtiment soit urbain, rural ou collectif - incluant « le système prévu et le coût annuel d'exploitation de ce système ». Une autre attestation de la « réalisation de l'étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie » peut être aussi recommandée lors de la demande de permis au Liban pour certains projets.

524. Cependant, au Liban, une réforme au niveau de permis de construire peut imposer aux nouveaux bâtiments d'être aménagés de manière à respecter les caractéristiques thermiques, en plus d'autres conditions que nous citerons ci-après.

525. Lors de l'achèvement des travaux, le maître d'ouvrage doit soumettre à l'autorité qui a délivré le permis de construire un document contenant une preuve de la prise en compte de la réglementation thermique, que ce soit par lui ou par le maître d'œuvre[1156]. Il faut importer cette réglementation thermique (RT) de France et l'imposer lors de la demande de permis, comme c'est le cas en France, où le maître d'ouvrage est obligé de se conformer aux normes d'urbanisme, de performances techniques et thermiques prévues dans le code de la construction et de l'habitation, sous peine de sanctions. Une maison neuve doit être

[1153] Selon la situation géographique et l'altitude.

[1154] *Cf.* Efficacité énergétique et bâtiment, Définition. Disponible sur le site : https://www.connaissancedesenergies.org

[1155] Tandis qu'en France, lors du dépôt de la demande de permis de construire, des attestations obligatoires doivent être remises au service de l'urbanisme délivrant ces permis (article R. 432-16 du Code de l'Urbanisme).

[1156] Code de la construction et de l'habitation article L. 111-9-1.

obligatoirement équipée d'un système d'isolation phonique et protégée des remontées d'eau et des infiltrations. Ces dispositions peuvent être facilement appliquées au Liban, avec l'adoption d'une politique gouvernementale sur la mise en œuvre d'une stratégie pour la consommation énergétique des bâtiments.

En France, la loi de la transition énergétique[1157] a donné un élan à la finance verte[1158]. Cette loi a permis de lutter « contre le dérèglement climatique et contribué à la préservation de l'environnement ». Les objectifs de cette loi sont de réduire les émissions de gaz à effet de serre et la consommation énergétique[1159]. Ajoutons aussi qu'en France, les normes énergétiques de la réglementation thermique ont été adoptées successivement pour parvenir aux RT2012 et RT2020 (BEPOS). Il existe, en plus, des labels de performance énergétique, des certifications et des normes[1160]. Ces normes de performance thermique et énergétique sont indispensables dans le domaine de la construction neuve en France[1161] et leur application au Liban est vitale, d'où l'urgence de leur insertion dans le permis de construire.

2.- Obligation d'émergence de la qualité énergétique des bâtiments au Liban

526. La consommation habituelle d'énergie est conçue « pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage ». Cette consommation doit être réduite ou ne doit pas dépasser une valeur maximale. Un contrôle de la performance énergétique par la réglementation de deux diagnostics - le Diagnostic de Performance Energétique (DPE)[1162] et le Dossier de Diagnostic Technique (DDT) - au Liban, peut constituer un point de départ équilibré pour faciliter l'émergence de la construction verte.

527. **Définition du DPE**.- D'une part, le DPE[1163] doit être établi afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et de limiter les émissions de gaz à effet de serre. La loi de la construction actuellement en vigueur au Liban n'a abordé aucun des points

[1157]Publiée au Journal Officiel le 18 août 2015.

[1158]Article 219.

[1159]En France, il existe des normes obligatoires qui devront être prises en considération pour la construction verte, et devront être applicables pour la réglementation technique. La réglementation thermique 2012 est devenue une norme obligatoire depuis le 1er janvier 2013, entraînant ainsi un changement des pratiques dans la construction, la réduction de la consommation d'énergie et des émissions de CO2. Cette réduction est utilisée pour cinq usages principaux : le chauffage, l'eau chaude, la climatisation, la ventilation et l'éclairage, en plus de la conception et de l'isolation des bâtiments.

[1160]Les normes comme la RT qui est en évolution constante, sont des règles obligatoires.
Les certifications ont pour but la validation d'un produit selon la définition des normes internationales.
Les labels, qu'ils soient publics (Cerqual et Cequami.) ou privés (BREEAM, Effienergie, Leed, Passivhaus…) « garantissent un niveau de qualité selon un cahier de charges donné». *Cf.* le site : www.lemoniteur.fr

[1161] Depuis le 1er juillet 2007, il est devenu nécessaire d'afficher sur les annonces immobilières le classement énergétique, lors de la signature du contrat de location d'un logement qui doit également s'accompagner d'un diagnostic de performance énergétique. Dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, la généralisation du DPE a été décidée depuis 2007.

[1162] Obligatoire en France depuis juillet 2007 dans les contrats de vente ou de location d'un logement.

[1163]Article L. 134-2 du Code de la construction et de l'habitation : « Lors de la construction d'un bâtiment ou d'une extension de bâtiment, le maître de l'ouvrage fait établir le diagnostic mentionné à l'article L. 134-1, qui indique, à partir du 1er janvier 2013, les émissions de gaz à effet de serre de ce bâtiment, estimées suivant une méthode de calcul adaptée aux bâtiments neufs et tenant compte des différents usages des énergies. Il le remet au propriétaire du bâtiment au plus tard à la réception de l'immeuble" avec ou sans réserves. L'établissement du "diagnostic de performance énergétique" pour les bâtiments neufs en France est fixé par un arrêté du 21/9/2007 (JO 28/12/2007), en application des articles R. 134-1 à R. 134-5 du Code de la construction et de l'habitation. Concernant les bâtiments à rénover, l'arrêté du 13/6/2008 JC apparu en JO 8/8/2008 a rendu effectif le DPE « Bâtiment à rénover» et un décret no. 2009-1154 du 29/9/2009 (JO 1er Octobre 2009) a créé le label « haute performance énergétique rénovation» (CCH, art. R. 131-28-1).

susmentionnés. Il n'y a que des incitations à l'isolation thermique des immeubles, l'autorisation de construire des doubles murs, l'encouragement pour la construction de parois isolantes. Concernant l'énergie, aucune norme ne régit sa consommation au Liban. La modification de l'inclinaison des toits pour permettre l'installation de panneaux solaires doit être adoptée, mais elle ne l'est pas. Les seuls points sur la construction qui ont été développés par le « Centre Libanais pour la Maîtrise de l'Énergie (LCEC) » avec le ministère des travaux publics et du transport sont « l'enveloppe des bâtiments, le degré de transmission d'énergie entre l'extérieur et l'intérieur, et l'isolation ». Il y a eu une proposition pour l'amendement de la loi de construction, mais aucune norme thermique n'est encore en vigueur. Ajoutons qu'en France, en plus du « ministère de l'environnement, il existe un ministère spécial appelé le ministère de l' « écologie de développement durable et de l'énergie (MEDDE) », alors qu'au Liban, il n'y a que le ministère de l'environnement. Il faudra donc absolument créer un ministère responsable de l'écologie et du développement durable pour pouvoir avancer dans les nouvelles techniques de construction écologique.

528. **Définition du DDT**.- D'autre part, le DDT, devenu obligatoire en France, a pour objectif d'informer le futur propriétaire ou locataire sur la performance énergétique de l'appartement, ainsi que sur les éléments de l'immeuble susceptibles de présenter des risques pour la santé ou pour la sécurité des personnes. Ce dossier informe sur l'absence ou la présence de l'amiante, la performance énergétique du bâtiment, l'état des risques naturels et l'état d'installation électrique du bâtiment. Le vendeur risque des sanctions si l'installation n'est pas fournie lors des transactions et plusieurs textes réglementaires existent à ce sujet[1164].

529. Toutes les normes précitées doivent être imposées au Liban dans le but de promouvoir la construction durable. Mais d'autres éléments et techniques restent indispensables pour une meilleure adaptation de la construction verte au Liban, et pour mieux pallier aux lacunes des lois ad-hoc.

Section 2 : Les éléments primordiaux secondaires pour un bâtiment écologique libanais

530. **Généralités.-** On va essayer, dans cette section, de proposer des techniques intelligentes *(smart technology)* et économes dans le but de promouvoir la construction verte au Liban. Il est toutefois ardu d'imposer des législations et des réglementations sans fixer le cadre institutionnel et les recommandations sollicitant une prise de conscience politique et publique. L'urgence du réchauffement climatique et les anomalies dans la loi de construction au Liban engendrent un levier majeur qu'il faut absolument régler. L'intégration des solutions efficaces aux bâtiments existants et neufs - comme le chauffe-eau solaire, les compteurs individuels et collectifs, les capteurs solaires, les serres murales, les centrales hydroélectriques, les panneaux photovoltaïques, l'isolation, les chaudières économes et biocombustibles et les étiquetages – ne sont pas faciles à intégrer sans obstacles.

Une meilleure adoption de la démarche HQE dans le secteur de la construction au Liban est faisable mais complexe, et un long chemin est à parcourir. Pour la promouvoir sur le

[1164]Décret no.2016-1105 du 11/8/2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location.
Décret no.2001-222 du 6/3/2001 modifiant le décret no. 1972-1120 du 14/12/1972 relatif au contrôle et à l'attestation de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur.

marché libanais, il faudrait mettre de côté le résultat final pour se concentrer sur les efforts du début. L'enjeu clé est l'équilibre entre les éléments composant l'infrastructure et l'environnement. Le peu de réalisations concrètes dans le secteur de la construction verte - qui doit être prioritaire - place le Liban devant de grands défis.

Des standards de la construction verte au Liban ont été émis par l'ordre des ingénieurs de Beyrouth en mars 2017, en se référant parfois à la RT2005 ou à l'ASHRAE[1165] 2007 après l'étude des zones climatiques et de l'infrastructure du territoire libanais. Aucun contrôle n'existe cependant pour leur application et ils risquent de rester lettre morte car l'urbanisation au Liban est incontrôlée. En plus, ces recommandations n'ont pas été légalement imposées ni concrètement légalisées par des décrets ou des lois.

531. Après avoir révélé les éléments primordiaux primaires et indispensables pour créer un bâtiment écologique au Liban, nous traitons dans ce qui suit les éléments primordiaux secondaires pour réussir un projet écologiques complet. On exposera donc dans (**§.**1) un plan d'action relatif au cours de la construction et dans (**§.**2) un plan d'action relatif au cycle de vie d'un ouvrage.

§1. « Plan d'Action » au cours d'un projet de construction

A. Le choix du site et l'orientation

532. **L'importance du site.-** La région et le site où se trouve le bâtiment sont la pierre angulaire et l'élément primordial de tout projet de construction. Il convient de choisir l'emplacement du bâtiment et l'orientation, et d'examiner les sources causant l'émission d'air pollué. En d'autres termes, il faudrait vérifier si des usines, des autoroutes ou des carrières - qui sont des sources certaines de pollution - se trouvent près des maisons construites, parce qu'elles présentent un risque constant pour la santé humaine. En un mot, un site d'implantation sain peut contribuer à une construction saine. La gestion durable des espaces verts extérieurs qui se trouvent sur le site, ainsi que l'introduction de tels espaces dans les zones urbaines, contribuent à limiter la pollution dans l'entourage du projet de construction. Il faut absolument bénéficier de tout le potentiel que le site présente. L'équilibre qui favorise la biodiversité est un défi dans le choix du site urbain et rural.

En outre, une bonne orientation de l'ouvrage permet une meilleure intégration du bâtiment ou de la maison dans son environnement. Optimiser l'orientation (placement des fenêtres, profiter du soleil, verdissement et diminution de la pollution acoustique et visuelle, etc.), dès la conception du projet, permet de minimiser l'empreinte écologique sur l'environnement de l'immeuble.

B. La gestion de l'eau

533. **Description.-** Dans le cas où le projet n'est pas raccordé au réseau d'égouts municipal, l'installation d'une station d'épuration avec un traitement tertiaire est obligatoire - les effluents étant utilisés pour l'irrigation. Dans le cas contraire, c'est une installation pour le traitement obligatoire des eaux grises et les effluents utilisés pour le rinçage de la plomberie.
En plus, l'immersion des déchets solides ou des liquides de construction et des produits pétroliers et chimiques dans les cours d'eau ou sur les routes avoisinantes, comme cela est parfois le cas, ne doit pas être autorisée.

[1165] Pour « American Society of Heating, Refrigerating and Air-Conditioning Engineers », Association américaine des professionnels du chauffage, refroidissement et conditionnement d'air.

C. Chauffage et climatisation

534. **Choix du chauffage**.- On propose, pour tout bâtiment installant un ou plusieurs systèmes de chauffage, des chaudières à condensation (fioul ou gaz), ou des chaudières à basse température, ou un chauffage à base d'énergie renouvelable (solaire) avec un système de régulation pour une meilleure installation.

535. **Choix du climatisation**.- Concernant la climatisation, elle doit être économe en matière de rendement énergétique. L'installation des climatisations solaires dans les bâtiments équipés de panneaux solaires est ainsi recommandée. Les murs végétalisés offrent aussi une climatisation naturelle totale. Les climatiseurs doivent être choisis à potentiel de basse consommation énergétique. Mais pratiquement il n'y a au Liban aucun code de référence pour ce standard, et le renvoi à la réglementation thermique pour toutes les zones climatiques du territoire libanais est devenu indispensable.

D. Les matériaux de construction

536. **Choix des matériaux écologiques**.- Il est primordial de privilégier les matériaux de construction ayant un impact minimal sur l'environnement (le bois, matériaux à base de chanvre, etc.). Pour cette raison, lors de la conception ou de la rénovation des bâtiments, le choix des matériaux durables peut fortement réduire l'impact environnemental du secteur de la construction. L'un des messages clé est donc qu'en matière d'environnement, les matériaux de construction constituent non seulement un élément du problème, mais aussi une des clés de la solution. Pour cette industrie, une politique de l'environnement globale et réfléchie doit contribuer à optimiser la gestion des ressources, à rallier la confiance des consommateurs et de ce fait à accroitre les ouvertures commerciales. Ainsi, un nombre de nouvelles technologies propres, donc non polluantes et durables, n'entrainent pas seulement une réduction importante des pollutions, mais permettent aussi des économies de matières premières et d'énergie. Les matériaux écologiques seront donc amenés à évoluer vers des procédés et des produits respectueux de l'environnement en s'appuyant sur deux leviers complémentaires : des mesures législatives et les réactions du consommateur.

537. **Absence de certification.-** Toutefois, la certification des produits de construction sur le marché libanais est généralement absente et la majorité des matériaux de construction sont sans étiquette ou certification écologique[1166]. L'étiquetage au niveau des produits de construction comme c'est le cas en France[1167]est devenu indispensable. « Informer les consommateurs des émissions de polluants volatils des produits de construction et de décoration (peintures, vernis, revêtements de mur, sol ou plafond) mis sur le marché »[1168] est d'une importance majeure dans les politiques d'encouragement de la construction verte. La codification doit débuter par la phase de programmation[1169], de conception[1170], d'exécution, d'usage et d'entretien.

E. Lumière artificielle

[1166] Il n'existe pas au Liban de référentiel de certification comme c'est le cas en France pour les labels publics accrédités par le Cofrac (comité français d'accréditation).

[1167] « L. 221-10 et R. 221-22 à R. 221-28 du code de l'environnement. Arrêté du 19/04/2011 relatif à « l'étiquetage des produits de construction ou de revêtement de mur ou de sol et des peintures et vernis sur leurs émissions de polluants volatils ». Complété par l'arrêté modificatif du 20/02/2012 ». *Cf.* Les sites : www.developpement-durable.gouv.fr et www.territoires.gouv.fr.

[1168] *Cf.* Le Guide de « construire sain » de 2015. Disponible sur le site : www.ecologique-solidaire.gouv.fr

[1169] L'aération par exemple.

[1170] Le choix des matériaux par exemple.

538. La densité moyenne de puissance lumineuse, pour l'éclairage intérieur et extérieur connecté, peut être régularisée par « l'interdiction de l'importation de lampes à incandescence au Liban, pour répandre l'utilisation des lampes fluorescentes compactes (LFC) qui représentent une efficiente source de lumière d'efficacité énergétique. Cette initiative a pour but ultime de promouvoir l'usage répandu des diodes électroluminescentes (LED) »[1171].
L'éclairage extérieur doit être équipé d'un système automatique pour s'assurer que les lumières ne fonctionnent pas pendant le jour (par exemple la minuterie).

F. Lumière du jour

539. Tous les bâtiments doivent être conformes à la loi libanaise de la construction, qui favorise l'architecture bioclimatique dans le but d'introduire suffisamment de lumière du jour naturelle[1172]. La loi libanaise de la construction est applicable à tous les genres de construction et à toutes les zones climatiques.

G. La performance acoustique

540. La performance acoustique dans la loi libanaise de la construction n'est réglementée que par une seule déclaration ministérielle[1173] imposant un générateur silencieux et une place spécifique dans les bâtiments. Le confort acoustique d'un ouvrage comprend une isolation (en utilisant le béton et le plâtre ou les briques, la laine de verre, la laine de roche, le bois) pour tout type de bâtiments et pour toutes les zones climatiques et « à créer une masse, à déphaser les ondes, à désolidariser et à étanchéifier »[1174].

H. Capteurs d'occupation

541. Les zones communes qui ne sont pas régulièrement occupées doivent être équipées de capteurs afin de réduire les niveaux d'éclairage à plus de 25%. Ces endroits tels que les espaces de stationnement, les espaces communs, les aires de circulation communes, les escaliers communs, doivent être équipés d'un moyen de capteurs d'occupation pour réduire l'efficacité énergétique.

I. Les déchets des travaux de construction et de démolition

542. La réglementation des déchets des travaux de construction et de démolition - actuellement inexistante au Liban - doit être différente de la réglementation des déchets

---

[1171] Recommandation dans le « Plan national d'action de l'efficacité énergétique PNAEE du LCEC ». La Déclaration du gouvernement libanais de 2009 relative à l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables, nommément l'objectif stratégique fixé de 12% d'énergies renouvelables avant 2020. Disponible sur le site: www.lcec.org.lb

[1172] Article 7 de la loi de construction libanaise no. 646/2004.

[1173] Déclaration ministérielle no.90/1 de 2000 art. 2

[1174] Créer de la masse « loi de masse ». « Ainsi, plus un matériau est dense, plus il assure une meilleure isolation. Déphaser les ondes : on doit varier l'épaisseur et la densité volumique des matériaux utilisés dans l'élément d'isolation acoustique. C'est le fameux « principe Masse/Ressort/Masse ».
« Désolidariser afin de garantir le confort acoustique d'une construction : il faut empêcher que le bruit ne se propage par vibration dans une structure, on doit désolidariser les éléments.
Étanchéifier : Une mauvaise étanchéification ruinera sûrement les efforts acoustiques de toute une paroi »
Cf. « Le confort acoustique en construction durable ». Disponible sur le site :
https://isolation-phonique.com/isolation-phonique-logement/confort-acoustique-en-construction-durable/

solides (décharges et incinérateurs)[1175]. En effet, les réglementations sur les deux niveaux sont dépassées et incomplètes au Liban, puisqu'elles ne s'élaborent pas suivant des plans écologiques, mais des plans politiquement acceptables.

Brûler les déchets des sites de construction, les déverser dans les propriétés voisines ou les jeter dans les bennes à ordures est interdit au Liban. Ces déchets devraient être recyclés, réutilisés à d'autres fins de construction (comme le remblayage américain) ou transportés dans des décharges[1176] agréées, mais, en réalité, c'est l'absence de tout contrôle et de toutes sanctions qui règne. Au Liban, les autorités publiques ont décrété la loi no.64/1988[1177], selon laquelle chaque personne physique ou morale doit assumer ses responsabilités pour protéger l'environnement[1178], surtout en matière de déchets nocifs et de produits dangereux. L'article 2 de la loi no.64/1988 a défini les déchets nuisibles en tant que *« restes ou résidus provenant ou issus de toute opération de production ou de transformation ou d'utilisation, incluant l'un des produits cités au tableau de l'annexe 1 de cette loi »*, et l'article 7 de la même loi a prévu *« l'écoulement des déchets soit par le responsable soit par des sociétés publiques ou privées spécialisées »* pour réaliser ce travail. Aucune loi n'a été promulguée à ce sujet pour réglementer le problème des déchets, qui s'accumulent dans les quartiers résidentiels de la capitale libanaise et même dans les régions avoisinantes.

La multiplication des emballages, l'utilisation des produits jetables, les constructions, les démolitions, l'augmentation du nombre de voitures etc. sont autant de sources de pollution dans ce petit pays qu'est le Liban. La réduction des déchets est une des solutions permettant d'éviter leur nocivité sur les individus et l'environnement. Le plus important sur ce plan est de réglementer les déchets des chantiers pour mettre en évidence l'importance des espaces verts en matière des flux entrants et sortants du site (démolition, gravats, palettes, peintures, bois, ciment, etc.)**.**

543. **La pollution des véhicules du chantier.-** Les pneus des véhicules présents sur le chantier doivent être nettoyés de la poussière et des débris avant de quitter le site, et ce afin de prévenir la pollution des routes.

544. **La pollution de la poussière.-** Des jets d'eau sont nécessaires pour dissiper la poussière produite par certaines activités sur le site, et ce afin de réduire la pollution de l'air.

[1175] La responsabilité des municipalités.

[1176] « Au Liban, l'illégalité domine, en raison d'importantes déficiences législatives, et ce depuis le début de la guerre 1975 et jusqu'à aujourd'hui. La situation est dangereuse car les décharges représentent des risques en plus des déchets qui sont un danger pour la santé publique et pour l'environnement. Le problème des décharges renvoie à la question de l'application des différents principes de contrôle sanitaires énoncés dans les réglementations déjà en vigueur. Il s'agit ici de protéger la santé des personnes vivant près des décharges, ou la santé de celles vivant sur d'anciennes décharges devenues (comme celle dans le cas de l'ancien Hôtel Normandy, centre-ville de Beyrouth) des zones qualifiées de luxueuses. En ce qui concerne l'environnement, les décharges peuvent nuire à la qualité des sols, les cours d'eau le milieu marin et l'atmosphère, tout comme elles peuvent aussi nuire à d'autres types de milieux. Certains décharges ont empiété sur les sites archéologiques comme ceux de Baalbeck, ou culturels tels que la grotte de Qadisha, ou même les lieux touristiques comme les montagnes et les bords de mer, les endroits agricoles (tel que Ras el Ain) et urbains (Borj Hammoud) etc. Ceci symbolise l'étendue des conflits d'usage de l'espace qu'elles génèrent. Cette absence de politique publique en matière de gestion des déchets est due aux carences légales et à la concurrence entre les compétences du Ministère de l'Environnement, du Conseil du Développement et de la Reconstruction (CDR), le Ministère d'État pour la réforme administrative (Omsar), et même du Ministère des Travaux Publics et des Transports ».

[1177] Du 12 août 1988.

[1178] Article 1 de la loi du 12 août 1988.

545. **Le plan du travail.-** Les travaux devront être exécutés durant les heures du travail de chantier fixées dans le programme émis par la municipalité, et ce afin d'éviter de déranger le voisinage.

546. **L'échafaudage.-** L'échafaudage doit être recouvert d'un filet protecteur pour éviter les chutes de matériaux et réduire la pollution par les poussières.

547. Nous étudierons ci-après le « plan d'action » pour le cycle de vie d'un ouvrage.

§2. « Plan d'Action » relatif au cycle de vie d'un ouvrage

548. **Constat.-** Tracer le bilan environnemental d'un ouvrage signifie étudier son cycle de vie. À chaque projet de construction ses propres caractéristiques et ses propres spécificités. Par la suite, il est impossible de donner des caractéristiques complètes et uniques pour tout projet de construction verte. Nous traiterons dans ce paragraphe, les éléments importants du cycle de vie, auxquels tous les ouvrages devront se conformer pendant toute la phase d'utilisation d'un bâtiment vert.

A. Le traitement des déchets solides[1179]

549. **Description objective.-** L'urbanisation anarchique et croissante contribue à une aggravation de la crise des déchets solides au Liban qui a atteint, ces deux dernières années, un pic sans précédent[1180].

Les déchets solides au Liban sont collectés par les municipalités, mais les notions du tri à la source et du recyclage ne sont pas répandues[1181]. La sensibilisation du public à l'importance du recyclage pourrait contribuer considérablement à améliorer le traitement des déchets solides.

Le problème des déchets solides entrave radicalement l'émergence de la construction verte au Liban. Le recyclage domestique est absent, à l'exception de quelques initiatives personnelles. Le traitement des déchets est un élément essentiel dans l'optique de la construction durable. On reprend la définition du déchet comme «tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou, plus généralement, tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon»[118211831184].

[1179] Déclaration ministérielle du 8/12/2009 et le décret no.2275 du 15/6/2009 « le service de l'environnement urbain », et le décret-loi no.8735 du 23/8/1974 du Ministère de l'Intérieur et des Municipalités.

[1180] V. Annexe B.

[1181] Article L-541-2, Code de l'environnement dispose : « toute personne qui produit ou détient des déchets dans des conditions de nature à produire des effets nocifs sur le sol, la flore et la faune, à dégrader les sites ou les paysages, à polluer l'air ou les eaux, à engendrer des bruits et des odeurs et, d'une façon générale, à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement, est tenue d'en assurer ou d'en faire assurer l'élimination conformément aux dispositions du présent chapitre, dans des conditions propres à éviter lesdits effets ». « L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans des conditions propres à éviter les nuisances ».

[1182]La « loi relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux » du 15/7/1975.

[1183] La loi « de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement a fixé comme objectifs :

- D'ici à 2012, 35 % des déchets ménagers et assimilés (DMA) devront être orientés vers le recyclage.

Le taux de recyclage augmente au Liban à causes des efforts individuels déployés. Notons que dans la société actuelle, les quantités de déchets sous différentes formes sont énormes et leur élimination est devenue un problème. À ce sujet, il existe, en France, une loi « relative à l'élimination des déchets »[1185], et le tri sélectif est de plus en plus utilisé. Ajoutons qu'il existe plusieurs principes de gestion des déchets - la règle des trois « R » étant la plus connue : « Réduire, Réutiliser et Recycler ». Mais de nouveaux experts dans le secteur de gestion des déchets ont nouvellement adapté un «quatrième R» pour « Repenser».

550. Au Liban, le système actuel a ses faiblesses et doit être remplacé par un autre plus efficace, parce que les déchets sont une ressource qu'il faut exploiter, non pas des résidus et des débris dont il faut se débarrasser. En effet, les recycler permet de produire de nouvelles ressources et les incinérer peut produire de l'électricité. La construction durable au Liban exige impérativement une solution radicale pour la gestion des déchets.

551. En France, « un plan national de prévention des déchets » a été adopté. Ce pays est devenu ainsi « l'un des piliers de la société européenne de recyclage »[1186]. La directive no.96/51/CE du 24/9/1996 est liée à « la protection à la prévention et à la réduction intégrées de la pollution codifiée par la directive 2008/01/CE du 29/1/2008 ». Elle envisage les moyens aptes à réduire les émissions de la pollution dues à certaines activités[1187], que ce soit dans l'air[1188], le sol et l'eau (les déchets inclus). La réglementation applicable aux déchets[1189] a été annulée et modifiée par la directive 2008/98[1190] , et cette directive a été transposée par la loi Grenelle II et par l'ordonnance 2010/1597 du 17/12/2010. Les déchets sont traités par le code de l'environnement[1191]. La pollution qu'ils causent prend parfois des formes surprenantes et peut entraîner de vraies catastrophes sanitaires. Le premier but de cette prévention est de réduire la production des déchets afin d'éviter leur nocivité. Pour cette raison, différents textes juridiques ont été mis en place par le code de l'environnement français pour la gestion de ces déchets et ont permis d'organiser, de limiter leur transport, de les recycler et de les réutiliser, tout en assurant au public l'information à ce sujet[1192]. Mais le principe général est de s'en débarrasser.

- D'ici à 2015, 45 % des déchets ménagers et assimilés (DMA) devront être orientés vers le recyclage;
- Les quantités incinérées ou stockées devront également diminuer de 15 % à l'horizon 2012 ».

[1184] Loi no. 2009-967 du 3/8/2009.

[1185] 15 juillet 1975.

[1186] *Cf.* Chantal Jouanno, Ministère de l'Ecologie de l'Énergie du Développement Durable et de la Mer, *«* le plan d'actions-déchets 2009-2012 » (le conseil national des déchets : 9/9/2009). Disponible sur le site : https://www.scribd.com/document/37285869/16-Dossier-Presse-9-Septembre-2009-MEEDDM

[1187] *ibidem.*

[1188] *ibidem.*

[1189] Directive no.75/442/CEE du 15/7/1975.

[1190] 19/11/2008.

[1191] Articles L.541-1 et suivants et R.541-1.

[1192] Article L.541-1 code de l'environnement a pour objet :«(…) 1° De prévenir ou réduire la production et la nocivité des déchets, notamment en agissant sur la fabrication et sur la distribution des produits ;2° D'organiser le transport des déchets et de le limiter en distance et en volume ;3° De valoriser les déchets par réemploi, recyclage ou toute autre action visant à obtenir à partir des déchets des matériaux réutilisables ou de l'énergie ;4° D'assurer l'information du public sur les effets pour l'environnement et la santé publique des opérations de production et d'élimination des déchets, sous réserve des règles de confidentialité prévues par la loi, ainsi que sur les mesures destinées à en prévenir ou à en compenser les effets préjudiciables.
II. - Est un déchet au sens du présent chapitre tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon.
III. - Est ultime au sens du présent chapitre un déchet, résultant ou non du traitement d'un déchet, qui n'est plus susceptible d'être traité dans les conditions techniques et économiques du moment, notamment par extraction de la part valorisable ou par réduction de son caractère polluant ou dangereux ».

552. **Définition.-** Il existe deux genres de déchets : les déchets ménagers et les déchets industriels, classés selon leur degré de dangerosité par décret du Conseil d'État[1193]. La nécessité de se débarrasser des déchets est devenue une obligation. Des méthodes exigeantes ont été appliquées pour éviter la détérioration de l'environnement. La France a suivi des politiques afin de mettre un terme aux dégâts liés à l'environnement, surtout en milieu urbain. Tout ceci a été sollicité parce que le législateur français est conscient du danger que peuvent représenter les déchets pour le développement des villes, ainsi que pour la santé de la population citadine.

Au Liban, les principaux responsables du dossier de gestion des déchets solides[1194] ont failli mettre en place un plan ou une stratégie efficace pour la réutilisation de déchets en les transformant en énergie. Brûler les déchets est une pratique répandue au Liban, en dépit de la pollution de l'air qu'elle provoque et de son effet nocif sur la santé des citoyens. Par conséquent, une coopération sérieuse entre les communautés et le gouvernement libanais pourrait être efficace, si elle se basait sur les dispositions du code de l'environnement libanais no.444/2002[1195] (la bonne gérance des déchets solides, les mesures d'incitation, le principe du pollueur-payeur, classification des déchets), et en présence de législations[1196] en matière de réglementation des technologies relatives à la transformation des déchets en énergie[1197].

553. Les initiatives au Liban sont à petite échelle et la situation est alarmante. Un plan complet est donc indispensable pour la gestion des déchets et l'incitation au triage à domicile. « Les organisations internationales voient dans le passage d'économies linéaires à des économies circulaires, la solution pour séparer définitivement le développement économique et le bien-être de la dégradation continue de l'environnement de la planète. Les entrepreneurs, principaux moteurs dans la transition vers des modèles d'économie circulaire en Méditerranée (…)[1198]. Ainsi donc, « le passage à une économie circulaire implique que l'on repense les produits et les services, et cela afin qu'ils soient produits et consommés de telle façon que le développement industriel et socio-économique soit basé sur des économies non polluantes, faibles en carbone, sans déchets, efficaces sur le plan des ressources et inclusives au niveau social »[1199].

B. Le paysage

554. **État des lieux.-** En l'absence d'exigences locales spécifiques en matière de paysage, 25% de la superficie des parcelles doivent être cultivées.

Au cas où l'exploitation complète de la zone du site est autorisée (c'est-à-dire qu'il n'y a pas de paysage), une superficie équivalente à (10%) de la superficie du site doit être

[1193] Directive « no.2002-540 du 18 /4/2002 relatif à la classification des déchets ».

[1194] Il y a des « programmes de travail des Ministère s de l'Intérieur et des Municipalités, de l'Environnement et des Finances, du CDR (responsable des plans d'urgence des déchets solides loi no.501 du 6/6/1996), et du Ministère des Travaux publics et du Transport, pour transformer les déchets en énergie. Le Ministère de la Santé doit jouer un rôle primordial pour la gestion des déchets biomédicaux conformément au décret no.8377 du 13/12/1961 et à la loi no.546 du 20/10/2003. Le Liban a signé des conventions pour la bonne gestion des déchets solides (convention de Barcelone, convention de Bale, convention de Stockholm).

[1195] Il faut absolument des décrets d'application pour faciliter l'application de la loi cadre no.444/2002

[1196] Décision du gouvernement libanais no.55/2010.

[1197] Le dépotoir de Naameh est le seul qui transforme les déchets en énergie.

[1198] *Cf.* Enrique De Villamore Martín, « Secteurs stratégiques | Économie et territoire L'économie circulaire : repenser la façon dont nous produisons et consommons est une opportunité pour un développement intelligent en Méditerranée, » (Annuaire IEMed. de la Méditerranée : 2016), p. 299 et suivantes.

[1199] *Ibidem.*

plantée. Ceci inclut les toits et les murs végétalisés, les jardinières ou une combinaison de ceux-ci.

Il est fortement recommandé de cultiver des plantes indigènes ou adaptatives car elles sont moins chères, et nécessitent moins d'entretien et moins d'eau pour leur irrigation.

C. Effets des îlots de chaleur

555. En plus, et conformément au point précédent, au moins (25%) supplémentaires du paysage des bâtiments doivent être soit végétalisés, soit plantés ou recouverts de matériaux de surface élevés, ombragés par des matériaux, ou recouverts de panneaux solaires. Une combinaison des options précitées est possible. Concernant la toiture d'un bâtiment, le permis doit exiger que (50%) de sa superficie soit plantée, recouverte de matériaux ou tapissée de panneaux solaires.

Notons que les briques[1200] rouges peuvent être requises par les réglementations locales et considérées comme conformes aux normes environnementales. En pratique, la brique est un matériau de construction durable, recyclable, naturel et ne requiert pas d'entretien**.**

D. Installation intérieure de gaz

556. Même l'installation intérieure de gaz est prise en considération en France[1201]. Les logements sont généralement raccordés à des réseaux d'alimentation en gaz selon des normes de sécurité bien précises, parce que des accidents dus à ces installations ont fait de nombreuses victimes.

Au Liban, la mauvaise installation, l'absence d'entretien des appareils constituent des facteurs de risque, car les fuites des installations intérieures provoquent non seulement des explosions, mais peuvent aussi entraîner des intoxications oxycarbonées, faisant des victimes ou provoquant des handicaps. Malheureusement, aucun texte juridique libanais n'aborde ce sujet dangereux.

E. La pollution émanant de la lumière nocturne

557. Toutes les installations d'éclairage extérieur pour tous les bâtiments doivent être dirigés dans le plan horizontal descendant, afin de diminuer l'éclairage du ciel nocturne, pour des raisons de sécurité, notamment celle de l'aviation civile.

F. L'usage et l'existence de l'amiante

558. L'usage de l'amiante durant la construction des bâtiments, assez répandu dans ce secteur au Liban, doit être strictement interdit[1202]. En effet, les fibres de l'amiante sont

[1200] « La brique de parement pour la décoration intérieure, la brique pleine pour la construction de murs extérieurs et la brique plâtrière pour l'intérieur (cloisons intérieures…).

[1201] « L'arrêté du 6 /4/2007 définit les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification ».

[1202] En France, « l'arrêté du 25/7/2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification ». Suivant la notice « le présent arrêté a pour objet de renforcer les critères de compétence des personnes habilitées à effectuer les missions de diagnostic d'évaluation

nocives et peuvent provoquer des maladies très graves, comme le cancer. Repérer et interdire ce matériau est donc nécessaire dans le bâtiment neuf, parce qu'il entraîne un problème de santé publique.

G. La température des maisons habitées

559. Au Liban, la température des maisons habitées n'est pas prise en considération, tandis qu'en France le moindre détail est étudié.

En France, le code de la construction et de l'habitation a fixé une température moyenne dans les maisons habitées pour éviter le gaspillage d'énergie ; cette température doit être de (19 °C) durant la journée et de (16) à (17 °C) pendant la nuit.

Cependant, la réduction de la température d'un logement vide pendant la journée est naturelle. Toutes ces précautions sont nécessaires afin de réduire la consommation d'énergie.

Aussi, le manque d'entretien d'une chaudière entraîne une surconsommation d'énergie; mais le recours à un système de régulation réduit sa consommation jusqu'à (25%), et contribue au développement durable. L'étiquette énergétique doit être appliquée sur les équipements précisant la catégorie de performance environnementale. En France, et depuis le 1er janvier 2012, les appareils indépendants et les chaudières domestiques ont un niveau de performance permettant leur classement sous le label « Flamme Verte » qui garantit la qualité, le rendement et les hautes « performances énergétiques et environnementales des appareils de chauffage au bois ».

560. Nonobstant, des exigences obligatoires supplémentaires concernant les équipements demeurent nécessaires. Nous citons :

1. L'utilisation des chaudières à gaz à la place des "chaudières à combustible" pour le chauffage des locaux et l'eau chaude sanitaire.
2. Un filtre doit être employé en plus d'un catalyseur pour la cheminée du générateur.
3. Un compensateur extérieur pour le système de chauffage.
4. L'utilisation de panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire.
5. L'utilisation de panneaux photovoltaïques pour la production d'une partie de la charge électrique.

561. Les standards libanais[1203] ci-haut cités sont insuffisants comparés à ceux existant en France qui prennent en considération le moindre détail concernant l'environnement, la construction et surtout la santé des citoyens. Par la suite, le Liban gagnerait à prendre ce pays et ses standards comme exemple sur ce plan.

562. Les standards actuels sont insuffisants et manquent de détails, d'où le besoin de combler les déficiences existantes en ayant recours au droit français, plus précis et détaillé. Le droit français peut nous servir de référence car, en plus de tout ce qui a été mentionné, il est impératif de mettre un terme au traitement inefficace des déchets solides et de régler la sévère crise énergétique, afin de sauvegarder et améliorer l'environnement au Liban et la vie des habitants.

---

périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis ».L'amiante est interdit en France depuis 1997.

[1203] Au Liban, dans le cas où les projets visent la certification LEED (Bretagne) ou BREEAM (États-Unis), le minimum accepté est: LEED « argent » et BREEAM « Bien ». Ces projets doivent être conformes aux points 1 à 4 des critères de la construction écologique.

563. La construction et les difficultés ultérieures qui risquent de surgir créent des problèmes, dont la responsabilité incombe à toute l'équipe ayant collaboré à l'exécution des travaux. Afin d'y remédier, un recours à l'assurance est obligatoire pour couvrir les architectes, les ingénieurs, les maîtres d'œuvre, les entrepreneurs, les fournisseurs et les maîtres d'ouvrage. D'ailleurs, les deux régimes juridiques, ceux de la responsabilité et de l'assurance, se côtoient ; d'où la nécessité d'étudier les modalités d'intervention de l'assurance dans le domaine de la construction permettant de protéger l'usager, en plus d'une prévention des sinistres. Nous étudierons dans le deuxième titre de cette partie la responsabilité, l'assurance et la responsabilité environnementale qui sont primordiales et nécessaires au Liban à ce sujet.

Conclusion du titre I

564. « Nous vivons dans une période critique de l'histoire, caractérisée par des problèmes environnementaux sans précédents, à la fois source et conséquence d'une crise systémique globale. Cette crise est une crise écologique mais également énergétique(…). La complexification de la société, la construction d'un environnement bâti de plus en plus sophistiqué et l'adoption de technologies élaborées marquent une séparation toujours plus frappante entre le monde et le monde naturel »[1204].

565. Les enjeux environnementaux au Liban augmentent à une cadence croissante. Le Liban, dont les textes juridiques englobent des lacunes en ce qui concerne la protection de l'environnement et son lien à la construction, devrait suivre l'exemple de la France[1205] à ce sujet. L'État devrait en plus songer à des plans stratégiques en matière de construction durable et reconnaître que l'environnement et l'économie sont deux sujets inséparables. « Cependant, l'urbanisme « à la libanaise » traduit encore aujourd'hui, une notion restée primitive, limitée à une poignée de réglementations basiques et disloquées »[1206]. Nous avons proposé un plan d'action contenant d'une part des éléments primaires indispensables et d'autre part des éléments primaires secondaires mais importants, pour essayer d'introduire les contraintes environnementales dans un projet de construction complet au Liban.

566. Néanmoins, le Liban souffre de plusieurs anomalies et déficiences sur le plan de la protection de l'environnement bâti. La dégradation de son environnement à cause des projets de construction est un fait indiscutable. La mise en œuvre des mesures tendant à rendre compatibles environnements et croissance industrielle et économique doit tenir compte de la situation socio-économique du pays. D'où l'importance de la construction verte qui réduit la consommation des ressources naturelles et incorpore des stratégies de développement durable au droit de la construction.

567. La loi libanaise a défini le permis de construire comme une autorisation de travail donné au requérant pour l'exécution des travaux de construction après l'assurance que toutes les conditions juridiques sont respectées. Les seules restrictions sont la hauteur et le pourcentage d'occupation du sol. Ainsi, les travaux comme l'abattage des arbres sur le lieu de la construction, la destruction des réservoirs ou des anciennes bâtisses, la conclusion d'un contrat avec un entrepreneur pour commencer le travail ne seront pas considérés un début de l'exécution précitée du travail, et ne donneront pas au propriétaire ayant demandé le permis, des droits acquis lui permettant de continuer son travail en présence d'un défaut juridique dans le permis requis. Ceci donne à l'administration le droit de contraindre le propriétaire à arrêter les travaux déjà entamés.

568. Dans les textes, « *toute construction ayant été faite sans autorisation, et toute édification d'une construction non conforme au permis de construire, sont considérées comme des actes constituant des infractions au sens des dispositions du code de l'urbanisme, passibles de poursuites pénales et de sanctions* »[1207]. Dans certains cas, « *le champ d'application du permis s'étend à tous les travaux de construction, aussi bien sur*

[1204] *Cf.* Isabelle Richaud, *Réflexions sur une Nouvelle Ère Écologique et Citoyenne: L'Humanité Face au Miroir* (Paris : Éditions L'Harmattan, 2017), p.18 et suivantes. Disponible sur le site : http://ezproxy.usherbrooke.ca/login?url=http://www.harmatheque.com/ebook/9782343116969.

[1205] En France, l'intervention d'un contrôleur technique est obligatoire même pour les projets de rénovation.

[1206] « L'urbanisation à la libanaise », *Le supplément de l'Orient-Le jour*, mai 2009.

[1207] Décret no. 15874 du 5 décembre 2005.

les travaux de restauration et de rénovation »[1208]. Par conséquent, la construction d'un immeuble exige « *un permis de construire qui n'est accordé que si les travaux prévus sont conformes aux règles envisagées par la loi* »[1209]. Ces règles doivent assurer « *le respect des mesures de sûreté, de la santé, d'esthétique, et de l'environnement* »[1210]. N'empêche que les plans de construction peuvent être opposables aux règlements d'urbanisme et entraînent l'insertion des normes différentes de celles introduites dans la loi de la construction[1211].

Dans la pratique, la condamnation des dérogations se fait dans la plupart des cas pas par leurs légalisations. Cette pratique doit obligatoirement se transformer en une « interruption des travaux dans l'attente de la décision du juge répressif ; cette mesure peut également être prescrite par le tribunal correctionnel ou par le juge d'instruction saisi des poursuites. La condamnation pourra être accompagnée d'un ordre de mettre l'ouvrage en conformité ou de le démolir »[1212].

En outre, le clientélisme caractéristique **ancré** dans la politique libanaise « se nourrit précisément de l'instabilité de la règle : il faut que le citoyen ait le sentiment permanent d'avoir besoin d'une intervention personnalisée. Dans un Etat de Droit où la règle serait claire, nul besoin d'interventions de personnages haut placés, et la distribution de la plus-value foncière s'opère dans ce cas selon d'autres modalités, avec d'autres gagnants et d'autres perdants »[1213].

569. Une évaluation du caractère durable d'une construction s'avère nécessaire, car elle doit débuter par l'évaluation des spécificités du bâtiment en tant que tel, à savoir : sa conception, les solutions techniques qui lui sont appliquées ainsi que les processus qui lui sont associés et les matériaux de construction. L'emplacement du bâtiment dans son contexte est aussi indispensable, car tout bâtiment se trouve en effet sur un site déterminé, dans un environnement concret. Il est par suite très important alors d'examiner si ces facteurs externes ont été pris en compte et comment l'ont-ils été. À ce sujet, il faut considérer les aspects qui sont directement liés au bâtiment et à son site ainsi qu'à son environnement direct. C'est une évaluation au niveau du bâtiment, et ce même principe devrait être appliqué pour les bâtiments contenant plusieurs unités d'habitation.

570. La loi de la construction oblige le demandeur du permis d'avoir recours à un ingénieur pour tous les travaux mentionnés dans la loi de la construction[1214]. Cet ingénieur doit être inscrit à l'ordre des ingénieurs (Beyrouth ou Tripoli). Il est chargé de la supervision des travaux et de leur suivi, selon les plans d'exécution qu'il a lui-même établis.

[1208] *ibidem.*

[1209] Décret-loi no. 69-83 du 9 /9/1983- Loi de l'urbanisme article 25.

[1210] *ibidem.*

[1211] Loi no. 402 du 12 /1/1995, modifiée par la loi no.339 du 6 /8/ 2001, «la construction des établissements hôteliers peut déroger à l'application des dispositions de la loi de 1983 ».

[1212] « En France, le maire est tenu de constater l'infraction et de saisir le procureur de la république ». *Cf.* « Travaux réalisés sans permis de construire : comment faire pour régulariser?*»,* 21/9/2011. Disponible sur le site: https://www.dossierfamilial.com/immobilier/proprietaire/travaux-realises-sans-permis-de-construire-comment-faire-pour-regulariser-81852

[1213] Fouad Awada, « Quel programme socio-économique pour le Liban ?, » *Relations du public et du privé dans la production et l'appropriation des espaces construits : objectifs et modalités de la privatisation et de l'intégration des externalités, risques d'excès et modes de régulation. op.cit*, p.6.

[1214] Article 1 de la loi de la construction.

571. À la fin des travaux, il est indispensable de déposer une déclaration de fin et de conformité des travaux[1215].

572. Pour ce qui est des responsabilités civiles, l'ingénieur responsable d'un chantier doit éviter les infractions dans la construction. Il est obligé d'avertir le propriétaire et l'ordre des ingénieurs de n'importe quelle infraction nécessitant une démolition durant la période allant de la date du permis de construire à celle de l'obtention du permis de début des travaux[1216].

573. L'étude comparative que nous avons effectuée garantit des intérêts théoriques et pratiques. L'exposition de l'adaptation de la construction verte en France nous permet de mieux comprendre la meilleure méthode d'intégration des nouvelles dispositions en droit libanais. Cette intégration est enrichie par des solutions modernes susceptibles de nous rapprocher de la situation française en la matière. Ainsi, « la comparaison enrichit le droit national »[1217], parce que la meilleure façon de voir le noir est de le comparer au blanc.

574. Ceci dit, après avoir exposé les standards de la construction verte au Liban, nous remarquons que le renvoi à une référence comme la (RT) est le plus bénéfique. L'ordre des ingénieurs doit créer ses propres standards relatifs à l'infrastructure du territoire libanais, lesquels devront être appliqués à tous genres de bâtiments et selon les zones climatiques.

575. En conclusion, au niveau de la construction verte, l'émergence de la (RT) au Liban est substantielle. La France, par une continuité historique, peut guider le législateur libanais dans l'émergence de la construction durable. Il faudrait débuter par la réglementation des éléments indispensables, surtout que l'infrastructure libanaise peut comporter des contraintes environnementales pour la construction. L'octroi des permis de construction doit en outre être plus rigide en ce qui concerne la conformité avec la construction verte. Enfin, la police administrative au Liban, même si elle joue un rôle important, doit être plus exigeante en matière d'infractions aux lois en vigueur. «En conséquence, la décision d'entreprendre au Liban conduit nécessairement tout entrepreneur, national ou international, à intégrer dans sa réflexion bon nombre de règles que comporte le *corpus* juridique libanais, savoir notamment : le droit des contrats et des responsabilités civile et pénale, (…). Cet arsenal juridique est normalement destiné à rassurer l'entrepreneur et a facilité sa prise de décision. Souvent la réalité est toute différente. L'entrepreneur agit, en effet, dans un univers juridique et géopolitique instable. Cette instabilité est due, d'une part, à la non application des lois, règlements et procédures, ou du moins à leur application « à la carte », au profit de tel ou tel individu ou de telle ou telle communauté religieuse ; d'autre part, à l'absence d'un contrôle efficace et d'un suivi permanent des établissements et des organismes publics, signe de la faiblesse de l'administration et de l'absence de bonne gouvernance»[1218].

[1215] « Cette annonce permettra aux services de venir contrôler le respect des règles d'urbanisme. Le contrôle s'effectue en général à partir de l'extérieur de la maison. Si des doutes sur la surface construite existent, les services peuvent exiger un contrôle intérieur, et ce même si l'extérieur est conforme »

[1216] Décret législatif n.148 /1983 et ses amendements – droit de la construction – article 8.

[1217] *Cf.* Charley Hannoun, *L'Éclairage Interculturel des Consentements et la Nation* (Bruxeles : Bruylant, 2002), p.176 et suivantes et

Cf. René Rodière, *Introduction au Droit Comparé* (Paris : Dalloz, 1979), p. 11 et suivantes.

[1218] *Cf.* Afif Daher, « La Consolidation de l'État de Droit du Liban, Condition de la Convergence avec les Normes Européennes et Internationales, » *Revue juridique de l'Ouest* (2010-4), p. 473-474. Téléchargeable sur le site: https://doi.org/10.3406/juro.2010.4286

576. Ce qui est primordial dans la situation libanaise c'est le fait qu'il ne faut pas se délimiter à la promotion de la construction durable, mais il faut absolument mettre l'accent, d'abord sur « la perte de qualité de vie des habitants du fait que le mode de financement du développement urbain est devenu si coûteux qu'il devient impossible d'offrir des services urbains corrects à tout le monde ». [Ensuite, sur] les pertes du système de santé du fait des pollutions(…), par absence d'une gestion raisonnée du territoire, le plus inquiétant est que le processus en cours est cumulatif et la persistance dans le même modèle ne peut qu'aggraver la situation»[1219].

577. Ainsi, un cadre juridique conforme permet de poursuivre les responsables susceptibles de porter atteinte à l'environnement. Nous traitons donc dans ce qui suit « l'adoption nécessaire de régimes juridiques de responsabilité et d'assurance environnementales au Liban» (Titre II).

[1219] Fouad Awada, « Quel programme socio-économique pour le Liban ?. » *Relations du public et du privé dans la production et l'appropriation des espaces construits : objectifs et modalités de la privatisation et de l'intégration des externalités, risques d'excès et modes de régulation. op.cit* .p.7.

Titre II: L'adoption nécessaire de régimes juridiques de responsabilité et d'assurance environnementales au Liban

578. **Historique**.- La notion de responsabilité en matière de construction est très ancienne, car elle date depuis le code de Hammourabi[1220], qui avait établi des sanctions sévères à l'encontre des mauvais constructeurs. « Si la maison construite s'est écroulée et a tué le maître de la maison, l'architecte est passible de mort, si c'est l'enfant du maître de la maison qu'il a tué, on tuera l'enfant de l'architecte. Si c'est la fortune mobilière qu'il a détruite, il restituera tant ce qu'il a détruit et parce qu'il n'a pas rendu solide la construction et qu'elle s'est effondrée, il restaurera la maison à ses propres frais »[1221]. Ceci nous démontre qu'autrefois, il y avait des sanctions sévères envers les personnes responsables dans le domaine de construction.

579. **État des lieux. -** Aujourd'hui, la construction a beaucoup changé, sachant que des risques de toutes natures peuvent survenir et avoir pour causes : la nouveauté des techniques intelligentes, la diversité des matériaux, la multiplicité des intervenants, la main-d'œuvre qualifiée, le développement contemporain des notions de responsabilités, de garanties et des assurances, etc.

Le Liban souffre encore des violations dans le domaine de la construction et de l'environnement. Cela impacte évidemment la santé publique. En effet, à partir de la vision qui est soutenue dans cette étude, les deux notions d'environnement et de santé sont attachées, corrélatives et interdépendantes. Le secteur de la construction est générateur d'une grande partie de la pollution environnementale.
En raison des problèmes environnementaux, la situation libanaise est très alarmante. Les dégâts environnementaux dépassent l'attaque sévère et agressive du patrimoine libanais, pour englober l'ensemble des attitudes des citoyens. C'est que ce « pays dont la fragmentation sociale, le poids des communautés et les lignes de fractures géopolitiques, et partant, la faiblesse de l'État, sont devenus légendaires, à tel point que toute explication de l'inefficacité de l'action publique, notamment urbaine, y est inévitablement renvoyée en dernière instance à son idiosyncrasie politique et territoriale »[1222]. C'est la raison pour laquelle l'étude de la responsabilité qui peut découler du secteur de la construction et de l'environnement au Liban est une mission difficile et compliquée.

580. Au Liban, « si les échos sur le terrain font état d'un certain laisser-aller des autorités officielles compétentes à l'extérieur de la circonscription de Beyrouth en charge de superviser le travail des bureaux de contrôle technique sur les constructions, on n'est pas sans savoir que le Liban est un pays centralisé et jacobin où toutes les mesures administratives sont plus ou moins bien appliquées au centre - donc dans la capitale - et

[1220] Hammourabi le VIe roi de Babylone et de Chaldée (1730-1685 avant J.C.). Le code de Hammourabi est le plus ancien *corpus* juridique connu dans sa totalité.
Cf. Béatrice André-Salvini, *Le code de Hammurabi* (Paris: Réunion des Musées Nationaux, 2008).
[1221] Naim Meghabghab, *Les contrats de construction privé et ses effets, étude comparée* (Beyrouth : Halabi, 2009), p.19.
[1222] *Cf.* Éric Verdeil, Cécile Féré et Franck Scherrer, « De la Rétroaction entre Différenciation Territoriale et Modèle Universel des Services Urbains en Réseau : Les Enseignements du Cas libanais » *Flux* (Flux. Cahiers scientifiques internationaux Réseaux et territoires (2009/1) (no. 75), p. 27 à 41 disponible sur les sites : https://www.cairn.info/revue-flux1-2009-1-page-27.html et <http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00738284>.

beaucoup moins aux confins du pays »[1223]. Cet état des lieux doit certainement promouvoir par l'imposition des contraintes environnementales dès le dépôt du dossier de la demande de permis pour tout le territoire libanais.

581. **Système réglementaire**.- En fait, le régime de responsabilité dans le secteur de la construction a fait couler beaucoup d'encre. Cependant, la responsabilité des parties dans l'introduction des contraintes environnementales en droit libanais de la construction est une notion difficile à interpréter, surtout que le régime de responsabilité en matière civile remonte au « Code des Obligations et des Contrats (COC) »[1224] libanais de 1932. En plus, les obligations des constructeurs (entrepreneurs, architectes ou ingénieurs) et du maître d'ouvrage sont réglées elles aussi par le même code pour les projets de construction du secteur privé et par le « cahier des clauses et des conditions générales imposées aux entrepreneurs des travaux publics » daté du 21/3/1942.

L'article 624 alinéa 2 COC[1225] définit le « contrat d'entreprise » ou le « contrat de louage d'ouvrage » comme étant *«celui par lequel une personne se charge d'accomplir pour une autre un travail déterminé, moyennant un prix calculé d'après l'importance du travail».* Ce qui nous intéresse dans notre étude c'est le « contrat de louage » dans le secteur de la construction.

En fait, l'article 221 COC dispose que *« les conventions régulièrement formées obligent ceux qui y ont été parties. Elles doivent être comprises, interprétées et exécutées conformément à la bonne foi, à l'équité et aux usages »*.

582. Nous avons traité les cahiers de charges[1226] dont l'État libanais doit changer ou modifier, en intégrant des contraintes environnementales sur les conditions spéciales de ce marché. Dans certains cas, le recours aux dispositions des contrats de la Fédération internationale des ingénieurs conseils (FIDIC)[1227] peut être bénéfique surtout que plusieurs clauses traitent la protection de l'environnement et les aspects environnementaux du projet de construction. Le CDR[1228], l'établissement responsable de la construction et

[1223]« Une décision bénéfique pour la sécurité publique, » *Le mensuel Magazine*, 4/11/2016.

[1224] Le droit civil libanais est régi par le « Code des Obligations et des Contrats (COC) », frère jumeau du Code Civil Français, auquel l'on a enlevé les matières des statuts personnels.

[1225] Article 1710 du Code Civil Français : « Le louage d'ouvrage est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles ».

[1226] V.no.137.

[1227] FIDIC pour la « Fédération internationale des ingénieurs conseils », les contrats FIDIC sont des contrats types, « ils ont quand-même vocation à être utilisés partout dans le monde et sont selon la FIDIC également compatibles avec les ordres juridiques des pays de l'Europe continentale ». Disponible sur le site : https://fidic.org/sites/default/files/hoek_french_feb06.pdf

[1228] Il faut que tous les établissements publics dans la République Libanaise optent pour l'utilisation des contrats FIDIC pour s'inspirer et amender l'ancien cahier de charge. Le CDR utilise les contrats FIDIC, mais on recommande l'utilisation de la version « FIDIC MDB Harmonised Contracts General Conditions » consulter la version française traduit par la banque mondiale. Disponible sur le site https://fidic.org/sites/default/files/cons_mbd_gc_v1_french.pdf.

La protection de l'environnement se manifeste par les articles qui suivent :

-« 2.3 (Personnel du Maître de l´ouvrage) : Le Maître de l'ouvrage doit assurer que le Personnel du Maître de l'ouvrage et les autres entrepreneurs du Maître de l'ouvrage sur le Chantier : (…) prennent notamment des mesures similaires à celles que l'Entrepreneur est tenu de prendre conformément (…) à la Sous-classe 4.18 [Protection de l´environnement].

- 4.18 (Protection de l'environnement) : L'Entrepreneur doit prendre toutes les mesures nécessaires pour protéger l'environnement (sur et en dehors du Chantier) et pour limiter les dommages et les nuisances aux personnes et à la propriété résultant de la pollution, du bruit, ou d'autres conséquences de ses activités. L'Entrepreneur doit assurer que les émissions, les déchargements de surfaces et les effluents des activités de l'Entrepreneur n'excèdent pas les valeurs spécifiées dans le devis descriptif, ou prescrites par la législation applicable;

reconstruction au Liban utilise les contrats FIDIC dans ces marchés. Mais les amendements sur les lois internes sont devenus une priorité pour unifier les conditions générales des cahiers de charge en s'inspirant des expériences étrangères.

583. Plusieurs déficiences existent à ce sujet, et il serait nécessaire d'observer, tout d'abord, les régimes de responsabilité et d'assurance des intervenants au projet de construction, et d'aborder ensuite le régime de la responsabilité environnementale appartenant à la construction. Comme la législation française a traité efficacement la responsabilité environnementale dans les « contrats d'entreprise » et de « louage d'ouvrage » en suivant le progrès technique et technologique du secteur de la construction, nous la prendrons pour exemple afin de combler les lacunes existantes à ce sujet en droit libanais.

584. **Problématique.-** Cependant, la question qui se pose ici est la suivante : Est-ce les dispositions de la réglementation libanaise actuelle de responsabilité sont-elles suffisantes pour répondre à la complexité des projets de construction surtout dans les cas des atteintes à l'environnement?

585. **Annonce.-** à cette étape de la réflexion, il faudra tout d'abord traiter le régime de responsabilité et d'assurance au Liban qui a besoin de modifications majeures dans plusieurs domaines (chapitre 1). Ensuite, nous aborderons, les possibilités d'application d'une responsabilité environnementale espérée dans le domaine de construction verte, et se traduisant par la bonne application du principe « pollueur - payeur » (chapitre 2).

Chapitre 1 : Un régime de responsabilité et d'assurance des constructeurs rénové

Chapitre 2 : Un régime espéré de responsabilité environnementale

---

- 4.10 (Données relatives au Chantier) : Le Maître de l'ouvrage doit avoir mis à la disposition de l'Entrepreneur, pour son information, avant la Date de référence, toutes les données pertinentes en sa possession relatives à la qualité des sols et aux conditions hydrologiques sur le Chantier, y compris les aspects environnementaux. (…)
- 4.21 (Situation périodique) : (…) Chaque situation doit inclure : (g) les statistiques sur la sécurité, incluant les incidents dangereux et les activités relatives aux aspects environnementaux et aux relations publiques ;(…)
- 6.9 (Personnel de l'Entrepreneur) : Le Personnel de l'Entrepreneur doit être convenablement qualifié, spécialisé et expérimenté dans leurs branches ou activités respectives. Le Maître d'œuvre peut exiger que l'Entrepreneur remplace (ou provoque le remplacement de) toute personne employée sur le Chantier ou pour les Travaux, y compris le Représentant de l'Entrepreneur le cas échéant, (…) (d) persiste dans un comportement préjudiciable à la sécurité, la santé ou la protection de l'environnement. »

Chapitre 1 : Un régime de responsabilité et d'assurance des constructeurs rénové

« Au Liban, l'informel est une pratique d'État». [1229]

586. **Généralités.-** Le secteur de la construction contribue à l'aggravation des impacts environnementaux tels que : le changement climatique, la prolifération et l'appauvrissement des ressources renouvelables et naturelles, la pollution atmosphérique, l'atteinte à la biodiversité, etc.
Toute construction dès sa conception jusqu'à son achèvement doit être réalisée en prenant en considération la sécurité et la santé des citoyens en premier, car le cycle de vie de l'ouvrage a un impact important sur l'environnement qui se reflète sur la sécurité des individus. Ainsi, l'adoption d'un cadre juridique de la construction verte s'avère indispensable, car il assure le confort et la santé des habitants, en réduisant la dégradation de l'environnement. Ce secteur suppose aussi des obligations à l'égard des intervenants et des professionnels de la construction en impliquant des responsabilités. Il serait nécessaire de déterminer la catégorie d'acteurs responsables selon la loi libanaise et d'en connaître les sanctions encourues en cas de violations des obligations exigées par la loi.

Toutefois, beaucoup de dégâts peuvent survenir pendant et même après la réception des travaux. Nous citerons à titre d'exemple : l'effondrement d'une partie de la construction, les installations électriques désuètes, parfois dangereuses, la pollution etc. En plus, d'autres imprévus inattendus peuvent survenir surtout quand les immeubles sont bâtis à la « va-vite ». À ce stade, la sécurité des citoyens laisse à désirer.

587. Notons que pendant longtemps, les Libanais avaient plusieurs problèmes urgents à régler au sujet de la construction, vu l'effondrement[1230] de plusieurs immeubles même nouvellement construits en plus des anciens[1231]. Cette situation va de pire en pire avec l'absence des peines sévères imposées aux contrevenants et celle de la présence de nos « responsables irresponsables ». Il est temps de songer sérieusement à ce sujet et de lui trouver une solution radicale, surtout que les accidents se produisent beaucoup plus qu'on ne le croit, même s'ils ne sont pas toujours médiatisés.

Cependant, la responsabilité peut naître « d'un acte personnel, du fait des choses, ou d'un fait d'autrui. Mais, il est fréquent que le dommage soit dû à plusieurs causes. Donc, la responsabilité suppose que soit établi : un fait générateur de responsabilité »[1232] et un « dommage et un lien de causalité »[1233] entre « le fait générateur et le dommage »[1234].

[1229] *cf.* Vincent Geisser et Caecilia Pieri, « L'État Libanais : le Grand Absent des Politiques de l'Habitat ?, » *Les Carnets de l'Ifpo. La recherche en train de se faire à l'Institut français du Proche-Orient, op.cit.*
[1230] V.no.103 et no.104.
[1231] Plus de 16.000 bâtiments risqué de s'effondre au Liban selon « la comité libanaise des immobiliers » pour 16/3/2020 pour Al Alam, article disponible sur le site : https://www.alalamtv.net/news/4797611/%D8%A7%D9%83%D8%AB%D8%B1-%D9%85%D9%86-16-%D8%A7%D9%84%D9%81-%D8%A8%D9%86%D8%A7%D8%A1-%D9%81%D9%8A-%D9%84%D8%A8%D9%86%D8%A7%D9%86-%D9%85%D9%87%D8%AF%D8%AF-%D8%A8%D8%A7%D9%84%D8%B3%D9%82%D9%88%D8%B7
[1232] Cour Civile, 2e Beyrouth, no.81, du 11/12/ 2003.
[1233] Cour d'Appel, Beyrouth, no.778, du 1/5/1963.

588. Constat.- Ainsi, un contrôle de l'application des règles appartenant au droit de la construction doit être obligatoire, en plus de l'adaptation de construction aux besoins de l'environnement. Une carence du cadre méthodologique d'évaluation et de réglementation de la construction, ainsi que des lacunes de responsabilisation existent au Liban.

589. Annonce.- Nous étudierons dans le présent chapitre les responsabilités des intervenants et des constructeurs, les lacunes existantes à ce sujet en droit libanais, en plus de la garantie quinquennale et décennale en les comparant au droit français. Il faudra d'abord traiter la responsabilité des intervenants en droit libanais (section 1) ; ensuite, nous tenterons d'examiner le régime des assurances appliqué aux Liban et d'envisager l'obligation de conclure une police d'assurance pour les travaux requérant un contrôle technique, en plus des assurances obligatoires et facultatives (section 2).

Section 1 : La responsabilité des intervenants en droit libanais

Section 2 : L'assurance des risques de la construction en droit libanais

Section 1 : la Responsabilité des intervenants en droit libanais

590. **Divers intervenants.-** Aujourd'hui, construire un ouvrage nécessite la contribution de plusieurs acteurs et intervenants dont : l'entrepreneur, le constructeur, le maître d'ouvrage, l'architecte, les fournisseurs de matériaux de construction, etc. « D'ailleurs, pendant les trente dernières années, de nouveaux intervenants sont apparus dans le secteur du bâtiment », notamment : les fournisseurs[1235], les bureaux de contrôle d'études et de travaux, les coordinateurs SPS, etc.

591. **Cercle restreint.-** Cependant, le législateur libanais a responsabilisé les acteurs de la construction en cas de dommage ou de désordre. En fait, selon le COC, le cercle des débiteurs de la responsabilité est limité. Il comprend l'architecte/ou l'ingénieur et l'entrepreneur en plus des constructeurs. Tandis qu'en France, la loi Spinetta a élargi la notion et le champ d'application de la garantie décennale[1236]. Le législateur français était clairvoyant en amplifiant le domaine d'application de la responsabilité en matière de construction. Vu que le législateur libanais n'a pas élargi le cercle des débiteurs de la responsabilité contrairement au législateur français[1237], il doit suivre l'exemple français et protéger le maître d'ouvrage ainsi que ses ayants cause[1238] surtout qu'au Liban la responsabilité des constructeurs est seulement de 5 ans dans le secteur des travaux privés et

---

[1234] Tribunal de première instance, TPI Beyrouth 5e, no.91, 12/11/1995, Al Adl 1995, J., 321.

[1235] Comme par exemple les fournisseurs du béton prêt à l'emploi.

[1236] Les articles 1792-1 à 1792-6 du code civil français ont élargi le champ d'application de la responsabilité des constructeurs pour englober : Le fabricant d'un ouvrage, le contrôleur, ainsi 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 ;
2. Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;
3. Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage ».

[1237] Les articles 1792-1 à 1792-6 du code civil français ont élargi le champ d'application de la responsabilité des constructeurs pour englober « le fabricant d'un ouvrage et le contrôleur ».

[1238] Article 222 COC libanais dispose : « les conventions s'étendent aux ayants cause à titre universel des parties, en faveur desquels ou contre lesquels elles produisent, en principe, leurs effets, soit immédiatement (créanciers), soit après le décès des contractants ou de l'un d'eux (héritiers, légataires universels ou à titre universel) ».

10 ans dans le secteur public. Nous étudierons dans le présent chapitre les principaux acteurs, à savoir : l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui sont considérés des constructeurs.

592. **Problématiques.-** Plusieurs responsabilités peuvent être encourues en cas de tromperie, de dissimulation ou en cas de la non réalisation du travail conformément au contrat initial. Ainsi donc, comment bénéficier des dispositions du droit positif au Liban pour pouvoir faciliter l'émergence de la construction durable? Existe-il au Liban des garanties comme en France couvrant les dommages pouvant affecter « la solidité d'une construction » ou la « rendant impropre à sa destination » si oui lesquelles? Est-ce que la réglementation libanaise considère qu'en « matière de performance énergétique, l'impropriété à la destination de l'immeuble, est une caractéristique de mise en œuvre de la responsabilité décennale » , comme c'est le cas en France[1239]? Nous répondrons à toutes ces questions en traitant les responsabilités et les garanties de plein droit (§.1), et la responsabilité contractuelle et délictuelle de droit commun (§.2).

§1. Les responsabilités et les garanties de plein droit

593. **Rappel.-** La responsabilité des constructeurs est engagée dès le début du projet de construction. Les constructeurs doivent respecter leurs engagements durant l'exécution et même après la réception des travaux. « Les jugements de la garantie privée (de plein droit) sont applicables après la réception des travaux, en cas où toutes les conditions sont remplies, sinon les jugements de la garantie subjective seront applicables»[1240]. L'exécution du travail doit être réalisée conformément à l'accord conclu entre l'entrepreneur et le maître d'ouvrage. Une responsabilité civile contractuelle couvre les préjudices générés par le non-respect des conditions incluses dans le contrat signé. L'affirmation de la bonne exécution du travail aura lieu après la comparaison du travail exécuté à celui promis. Le chemin de garantie de plein droit débute par la réception des travaux. Avant cette réception, c'est la responsabilité de droit commun qui voit son fondement. L'article 123 COC libanais stipule qu' *« on est responsable du dommage causé par négligence ou par imprudence aussi bien que de celui qui résulte d'un acte positif* »[1241].

594. Des standards de conformité existants, attestent que le travail a été exécuté selon les conditions et les spécifications techniques du contrat. La similitude aux standards contractuels et techniques de constructeurs est une partie intégrante du contrat[1242]. Nous examinerons les garanties légales après la réception (A) ainsi que leurs dispositions (B).

A. Les garanties légales après la réception

595. **Constat.-** La réception des travaux est une notion qui n'est pas définie dans le COC libanais. En outre, la doctrine libanaise la définit comme étant « la libération de l'entrepreneur de l'exécution des travaux et leur mise à la disposition du maître de

[1239] V. no.288

[1240] *Cf.* Bernard Soine. *La responsabilité des ingénieurs et des entrepreneurs après la réception des travaux* (Paris :LGDJ, 1968).

[1241] Cour d'Appel Civil, Békaa 3e, nº159, 1/8/1996, Revue Juridique, (lib. 1996), 993.

[1242] Une clause peut être incluse dans le contrat telle que : « les matériaux nécessaires pour exécuter le travail doivent être fournis par l'entrepreneur », cette condition doit être inscrite clairement dans le contrat pour que l'entrepreneur puisse les fournir selon l'accord conclu. Les erreurs dues à une négligence ou à une mauvaise gestion de la part de l'entrepreneur seront sanctionnées.
Cf. Elias Nassif, *Encyclopédie des Contrats Civils et Commerciaux* (Beyrouth :Al Halabi, partie 18, contrat d'entrepreneur, 1ere édition), p.61.

l'ouvrage pour qu'ils soient utilisés conformément à leur destination »[1243]. Dans la pratique, par l'acte de réception, on transpose la « garde de l'ouvrage du constructeur au maître de l'ouvrage, ainsi le constructeur n'est plus responsable des dommages apparents non signalés. La date de réception des travaux avec ou sans réserve, marque le point de départ des délais des responsabilités et des garanties »[1244]. Ainsi la réception est un acte matériel et légal qui précède le trajet des garanties de plein droit. Quelles sont alors les garanties de plein droit au Liban ? Nous étudierons la garantie quinquennale des travaux privés (1) et la garantie décennale des travaux publics (2).

1. **La garantie quinquennale des travaux privés**

596. **Définition.-** La garantie quinquennale est une garantie spéciale, obligatoire pour les constructeurs des travaux privés, sachant qu'elle commence après la réception des travaux. Au Liban, la garantie quinquennale est définie conformément à l'article 668 du COC qui dispose:

> *L'architecte ou l'ingénieur et l'entrepreneur chargés directement par le maître d'ouvrage sont responsables lorsque, dans les cinq années à compter de l'achèvement de l'édifice ou un autre ouvrage qu'ils ont dirigé ou exécuté, l'ouvrage s'écroule, en tout ou en partie, ou menace évidemment de s'écrouler, pour le défaut des matériaux, le vice de la construction ou par le vice du sol. Si l'architecte n'a pas dirigé les travaux, il ne répond que du défaut de son plan. (...)*[1245].

Cette responsabilité se place dans les conditions limitées aux dispositions du COC libanais et qui se traduit par « un défaut des matériaux, un vice de la construction ou par un vice du sol ».

597. Si les conditions susmentionnées ne sont pas appliquées, on revient à la garantie générale qui est d'(1) an pour les vices cachés comme c'est le cas en France[1246] ou à la garantie de droit commun[12471248].

2. La garantie décennale des travaux publics[1249]

598. **Définition.-** Plusieurs responsabilités peuvent être encourues dans un projet de construction pour les travaux publics. Ce qui distingue le droit libanais du droit français

---

[1243] *Cf.* Zuhdi Yakan, *L'Explication du COC Libanais* Tome 11 (Beyrouth :Dar el ThaKhakafa), p. 222.

[1244] *Cf.* « Assurance construction : les responsabilités des constructeurs, » *La fédération française des assurances,* 09/12/2019.Disponible sur le site:
https://www.ffa-assurance.fr/infos-assures/assurance-construction-les-responsabilites-desconstructeurs#Les%20assurances%20construction%20de%20responsabilit%C3%A9%20civile%20avant%20ou%20apr%C3%A8s%20r%C3%A9ception%20des%20travaux

[1245] Article 668 du COC.

[1246] V.no.298.

[1247] V.no.302.

[1248] Qui met en relief la responsabilité délictuelle suivant l'article 133 COC qui dispose que : « Le propriétaire d'un bâtiment quelconque est responsable du dommage causé par son écroulement ou par sa ruine partielle, lorsque cet événement est dû au défaut d'entretien, à un vice de la construction ou à la vétusté. Cette responsabilité incombe au propriétaire de la superficie, lorsque la surface est séparée du sol. Si l'entretien de l'édifice incombait à une personne autre que le propriétaire, celui-ci, dont la responsabilité persiste, peut avoir recours contre cette personne, peut la mettre en cause dans le procès en responsabilité. Ces différentes règles reçoivent leur application alors même que le propriétaire et la victime étaient préalablement unis par un rapport obligatoire sauf disposition législative contraire».

[1249] Article 47 du « cahier des clauses et des conditions générales imposées aux entrepreneurs des travaux publics » daté du 21/3/1942.

c'est la durée de responsabilité de plein droit. La responsabilité décennale, appelée habituellement garantie décennale, « garantit la réparation des dommages qui se produisent après la réception des travaux à la fin officielle du chantier »[1250] est applicable pour les travaux publics au Liban.

599. Le maître d'ouvrage est le premier bénéficiaire des règles de garantie décennale en droit libanais, ou des règles de la responsabilité civile décennale en droit civil français. C'est la personne publique dont le projet de construction s'exécute pour son compte. Cette garantie assure « la réparation des dommages qui se produisent après la réception des travaux ». Elle est essentiellement conçue dans l'avantage du maître d'ouvrage qui est le plus lésé des travaux mal exécutés par le constructeur. C'est dire que le maître d'ouvrage est le plus affecté lors de la destruction de l'immeuble ou la présence des vices qui menaceraient la solidité de l'ouvrage ou qui le rend impropre à sa destination.

B. Les dispositions de la garantie de plein droit

600. **Généralités.-** Les conditions d'application de la garantie de plein droit au Liban sont identiques à celles du droit français avec la seule différence de la durée de la garantie entre les travaux publics et privés. Nous traiterons les champs d'application de la garantie quinquennale -spécificité du droit libanais - qui sont les mêmes pour la responsabilité décennale.

601. L'application des principes de la garantie quinquennale exige la nécessité d'un contrat de construction avec le maître d'œuvre, « ayant pour objet la construction d'un immeuble ». Cependant, la présence d'un « contrat de louage d'ouvrage » est la condition primordiale pour l'application de la garantie décennale en droit français[1251] et quinquennale en droit libanais[1252]. La jurisprudence libanaise est aussi constante sur l'obligation de la présence d'un « contrat de louage d'ouvrage » pour l'application de cette garantie qui comporte les constructions d'un ouvrage fixe avec fondations.

602. En droit libanais, les conditions de la garantie quinquennale s'appliquent lorsque *« l'ouvrage s'écroule, en tout ou en partie, ou menace de s'écrouler, par le défaut des matériaux, le vice de la construction ou par le vice du sol »*[1253]. En matière de dommages résultant de la construction, le législateur libanais a adopté les mêmes conditions que celles du législateur français en considérant l'application de la garantie quinquennale même pour le vice du sol. Donc, au Liban « tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître d'ouvrage ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages 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 »[1254]. Ce qui est indispensable pour le Liban, c'est l'obligation d'imposer une étude de sol préliminaire comme c'est le cas en France dans

---

1250 *Cf.* « la Garantie décennale en assurance construction ». Disponible sur le site: https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2034

1251 En application de l'article 1792-2 du Code civil, « cette garantie décennale s'applique également lorsque les désordres affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité de fondation, d'ossature, de clos et de couvert ». Par ailleurs, selon les dispositions de l'article 1792-3 du Code civil « les autres éléments font, quant à eux, l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception ».

1252 Cour de cassation civile de Beyrouth no.15 du 25/3/1969.

1253 L'article 668 du COC.

1254 Article 1792 code civil français.

l'application de la loi ELAN, afin de promouvoir la qualité des ouvrages et d'éviter les effets néfastes de la démolition sur l'environnement, d'assurer la sécurité des habitants et la santé publique. L'application d'une étude géotechnique[1255] doit être obligatoire au Liban, comme c'est le cas en France pour diminuer les risques et les incidences sur l'environnement.

603. Cependant, la législation libanaise a traité la garantie spéciale des constructeurs après la réception des travaux et a posé des limites à ce sujet comme la législation française.

604. Pour l'application efficace des règles et dispositions de la garantie quinquennale en droit libanais, de principales conditions doivent être remplies. Lesquelles ? Nous allons examiner dans un premier temps, les conditions objectives (1) et dans un second temps, les conditions d'application de cette garantie de plein droit (2).

1. Les conditions objectives de la garantie de plein droit

605. L'application des règles de la garantie quinquennale nécessite la présence d'un « contrat d'entreprise » ou de « louage d'ouvrage » avec le maître d'ouvrage (a). Le lieu du contrat est celui de la construction de l'édifice (b) ou de toute autre bâtisse, la destruction de la construction ou la menace de son effondrement doit avoir eu lieu de façon claire et grave (c) « par le défaut des matériaux, le vice de la construction ou par le vice du sol »[1256]. Nous étudierons les trois conditions précitées dans ce qui suit.

a. La nécessité d'un contrat de « louage d'ouvrage »

606. La présence d'un contrat de « louage d'ouvrage » est une condition primordiale pour l'application de la garantie quinquennale et décennale en droit libanais, conformément aussi aux dispositions de la loi Française législation 1792-1 modifiée par la loi no.12 de 1978 issue le 4 mai 1978[1257]. Toutefois, les dispositions en droit libanais ne diffèrent pas de celles de la loi Française. Le COC considère que dans le processus de construction sur la base des dispositions de la garantie quinquennale « serait responsable l'ingénieur, l'architecte ou l'entrepreneur, qui sont liés au maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ».

Par conséquent, si le contrat n'est pas un contrat de « louage d'ouvrage », il serait impossible de pouvoir s'y référer en vertu des dispositions de la garantie décennale ou quinquennale, parce que les autres contrats ne donnent pas droit à cette garantie spéciale des constructeurs. Quel est l'objet du contrat « louage d'ouvrage » ?

b. L'objet du contrat de « louage d'ouvrage»

[1255] « C'est une étude des sols du terrain. Elle sert à deux choses, la première est de déterminer les caractéristiques mécaniques des terrains qui vont être amenés à supporter une construction. La deuxième est d'évaluer les risques.»

[1256] L'article 668 du COC.

[1257] « La loi Spinetta considère les dommages ou les malfaçons résultant d'un acte de construction impose la souscription à une assurance obligatoire ».« Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de bâtiment, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du code civil (…) ».

607. La construction d'un édifice.- « les trois conditions obligatoire du contrat de louage d'ouvrage sont : le consentement, le prix, et l'ouvrage à faire »[1258] . Le contrat de « louage d'ouvrage » ou le « contrat d'entreprise » dans cette étude s'explique par la construction ou la rénovation d'un édifice. Il fait l'objet d'une garantie quinquennale/décennale (en droit libanais) ou décennale (en droit français) irrévocable avec le maître d'ouvrage afin de pouvoir bénéficier des dispositions de cette garantie de plein droit[1259]. Cette garantie ne donne pas le droit de retour à l'entrepreneur envers les sous-traitants[1260]. Cette condition a été approuvée et confirmée dans la législation libanaise et française, et soutenue même par la jurisprudence[1261]. Conformément à cette exigence, les constructeurs employés par le maître d'œuvre dans le processus de construction ne sont pas assujettis dans le contrat de travail aux règles de la garantie quinquennale ou décennale. Ils ne sont pas non plus soumis à ces règles, car il n'existe pas une relation contractuelle entre eux et le maître d'ouvrage. Si le maître d'œuvre souhaite se référer aux sous-traitants, il doit se fonder sur les règles de responsabilité par défaut (action récursoire).

608. La construction d'un autre bâtiment ou édifice.- Il est convenu que le contrat d'entreprise implique les mêmes dispositions de la garantie quinquennale en droit libanais ou la garantie décennale en droit civil français. Le COC a signalé que l'objet de la garantie quinquennale porte sur le contrat de « louage d'ouvrage » ayant pour concept la construction ou l'exécution d'autres installations fixes. L'important c'est la stabilité et l'immobilité du bâtiment de manière qu'on ne puisse le déplacer sans le démolir[1262]. Nous pouvons définir la construction comme «toute œuvre créée par l'homme, composée d'un ensemble de matériaux, fixés à la terre, afin qu'on ne puisse l'enlever ou la démanteler sans dommages, constituant une protection pour l'homme»[1263]. Par conséquent, il est conclu que la seule exigence pour que le bâtiment soit soumis aux règles de la garantie de plein droit, est la stabilité de la construction. L'objectif pour lequel la construction a été établie n'a aucune importance pour obtenir les dispositions de la garantie de plein droit[1264], ni les

---

[1258] *Cf.* François Etienne Mollot, « Le contrat de louage d'ouvrage et d'industrie, expliqué aux ouvriers et à ceux qui les emploient, selon les lois, règlements et usages, et la jurisprudence des conseils de prud'hommes, » *Mollot avocat à la Cour royale de Paris*. (Paris: Napoléon Chaix et Cie 1846), p.42.

[1259] *Cf.* Abdul Razzak Ahmad Al Sanhouri, *Explication de la nouvelle loi civile* : *Contrats sur travaux, entrepreneur, mandat, garantie, et la garde* (Beyrouth : Tome 7), p. 26.

Cf. Philipe Malaurie, Laurent Aynès et Pierre-Yves Gautier, *Cours de Droit Civil. Civils et Commerciaux : vente, mandat, bail, contrat d'entreprise, échange, location-vente, crédit-bail, contrats de distribution, dépôt, prêts, jeu et pari, rente viagère, transaction, clause compromissoire, compromis* 13ieme édition (Paris : Cujas, 1999), p. 420.

Cf. Frédéric Rouvière, *Le Droit civil* Que sais-je (Paris : Humensis, 2019)

[1260] « Bien que dans ce cas-là l'entrepreneur initial est considéré comme un maître d'œuvre pour les sous-traitants » *Cf.* Ayachi Shaaban, « Garantie décennale pour les architectes et entrepreneurs de construction en droit civil algérien- Étude comparative » (Master. département des contrats et de responsabilité, Université de Constantine, 1988), p. 49.

[1261] *Cf.* Marcel Fernand, Planiol et Georges Ripert, *Traité Pratique de Droit Civil Français* (Paris: Librairie générale de droit et de jurisprudence, éd .1952-1954), p. 146.

[1262] Cass. civ., 3e chambre du 28/4/1993, no.91-14215 : « Une maison mobile livrée par camion simplement posée sans travaux ni fondations ne constitue pas un ouvrage immobilier.

[1263] *Cf.* Zahra Ben Abdul Kader, *«* La garantie décennale des constructeurs, étude comparative entre la législation algérienne et française. » (Thèse de doctorat, Faculté de droit et des sciences politiques, université Batna 2006).

[1264] Cass. Civ, 21/03/1979, cité par : Liet – Veaux : J.C. Respon. civ, Fasc, 355-4-2.

matériaux avec lesquels le bâtiment a été construit[1265]. Il n'existe aucun critère à ce sujet, même si ces bâtiments ont été construits au-dessous du sol[1266].

c. La nature du dommage

609. **Les Conditions**.- Il faut impérativement comprendre ces dommages de la manière la plus certaine et efficace qui soit, en prenant compte l'urgence de la situation de l'environnement. En fait, les dommages doivent être graves. La garantie de plein droit en droit français et libanais n'inclut pas toutes sortes de dommages aux bâtiments et installations, mais ces derniers sont limités aux articles 1792 et 2270 du code civil français et aux articles 668 et suivants du COC Comme l'explique la jurisprudence traditionnelle en France (cette garantie est applicable pour les dommages graves seulement[1267]), le dommage doit se produire durant la période de la garantie.

610. **Rappel.-** Se référant à l'article 1792 du code civil français[1268] :

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.

L'article 2270 du code civil français stipule à son tour ;

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article[1269].

D'après les textes précités, il est clair que le défaut engageant la garantie est la solidité de l'ouvrage (démolition totale ou partielle du bâtiment) ainsi qu'un dommage la rend impropre à sa destination. Ceci est convenu dans les deux législations, libanaise et française.

[1265] *Cf.* Ahmad Abdul Razzak Al Sanhouri, *Explication de la nouvelle loi civile*, *Contrats sur travaux, entrepreneur, mandat, garantie, et la garde, op.cit.* p. 107 et Mohamad Hussein Mansour, *Responsabilité Architecturale des Accidents, Effondrement des Bâtiments pendant et après la Construction, Assurance Obligatoire*. Pour le contraire : *Cf.* Mohamad Labib Chanab, *Établissement des connaissances*. (Alexandrie, sans édition), p. 24.

[1266] Définition du bâtiment : « Est considéré bâtiment, tout ce qui est destiné à un usage résidentiel, tels que les maisons, villas, bâtiments, granges, tours et garages avec un ou plusieurs étages, ou des bâtiments conçus pour préserver certaines plantes et fleurs, ou des maisons d'enseignement, comme les écoles , les universités, ou aux fins de traitement, comme les hôpitaux, les cliniques et les sanatoriums, ou pour les loisirs et divertissements, tels que les parcs d'amusement, et les théâtres, les cinémas, les lieux de culte, tels que les mosquées, les églises ou les lieux de production, tels que les usines, les ateliers, les magasins et les dépôts. Aussi, l'ascenseur malgré est considéré comme étant en position fixe, car il ne dépasse pas un cercle limité dans son mouvement ».

[1267] *Cf.* Henri Mazeaud, Léon Mazeaud, Jean Mazeaud, François Chabas, et Henri Capitant, *Traité Théorique et pratique de la Responsabilité Civile, Délictuelle et Contractuelle* Tome 3, second volume In « *Traité théorique et pratique de la responsabilité civil délictuelle et contractuelle »* (Issy-les-Moulineaux: LGDJ, 2014), p. 951.

[1268] L'article1792 « Créé par la Loi 1804-03-07, promulguée le 17 mars 1804 modifié par la loi no.67-3 du 3/1/1967 - art. 4 JORF 4/1/1967 en vigueur le 1er juillet 1967 modifié par la loi no.78-12 du 4/1/1978 - art. 1 JORF 5/1/1978 en vigueur le 1er janvier 1979 ».

[1269] Modifié par la loi no.78-12 du 4/1/1978 - art. 3 JORF 5 janvier 1978 en vigueur le 1er janvier 1979.

611. **Définition du défaut caché.-** Le défaut caché signifie tout défaut affectant la construction ou l'édifice[1270]. Par conséquent, le maître d'ouvrage n'a pas été en mesure de le détecter au moment de la réception finale du travail ni d'évaluer sa dissimulation et qui peut de son apparence échapper à un examen ordinaire.

612. En droit libanais, conformément à l'article 668 COC l'une des conditions exigées pour l'application de la garantie de plein droit est *« la démolition de la construction, de l'édifice en entier ou d'une partie et que l'effondrement soit apparent en raison d'un manque d'approvisionnement ou d'un défaut dans la construction ou du sol »*. La démolition des bâtiments ou des structures entièrement ou partiellement, c'est-à-dire la dissolution du lien des pièces de base les liant les unes aux autres. C'est la forme la plus grave des dommages, suite à une erreur ou à une négligence professionnelle de la part du constructeur. La démolition d'un bâtiment doit empêcher son usage pour le but auquel il a été destiné. L'effondrement peut être limité à une partie particulière des travaux architecturaux, comme la chute du balcon ou la démolition d'un mur, ou un glissement d'une partie du terrain sur lequel le bâtiment a été construit, menant ainsi à la chute de la partie qui se trouve au-dessus de ce terrain.

613. La démolition, qu'elle soit complète ou partielle, peut être due à plusieurs causes : au cas où les matériaux utilisés dans la construction sont dépourvus de la qualité requise ; au cas où la manière dont il a été construit n'est pas conforme aux règles des travaux architecturaux ; encore au cas où ces derniers ont été réalisés selon des conceptions défectueuses. Qu'il soit simple ou complexe, un projet de construction requiert un certain nombre d'étapes existantes qu'il faut suivre pour garantir un résultat réussi et empêcher l'effondrement.

Cependant, si au sujet des matériaux, aucune condition ou qualité n'a été demandée dans le contrat, l'entrepreneur doit les choisir prudemment et sans aucun vice. Dans ce sens, il faut inciter et encourager les matériaux durables et verts. La Cour de Cassation française a distingué entre deux difficultés : d'abord, « la non-conformité » entre deux obligations qui viennent sanctionner la différence entre l'accord conclu et ce qui a été reçu[1271]. Ensuite, le vice caché qui ne peut être retenu que dans le cas d'un problème caché et sérieux qui affecte la solidité du bâtiment. Ce vice qui nous intéresse peut rendre l'ouvrage impropre à sa destination comme il peut entraîner éventuellement un risque ou une menace importante qui se traduit par un bâtiment qui s'écroule, ou s'enfonce, même partiellement[1272]. Dans ce cas précis, le maître d'ouvrage peut refuser de recevoir le travail, demander de le refaire ou en baisser le prix. Nonobstant, dans le premier paragraphe de l'article 668 COC le législateur libanais a décidé d'appliquer les règles de la garantie quinquennale, même si la démolition est le résultat d'un défaut dans le terrain. Les règles de la garantie sont appliquées en raison de l'apparition des défauts précités.

614. **Types de défauts.-** Cependant, les défauts sont divisés en trois types :

1. Les défauts qui mettent en danger la durabilité, la solidité et la sécurité des travaux construits ;

[1270] Ahmad Abdul Razzak Al Sanhouri, *Explication de la nouvelle loi civile, Contrats sur travaux, entrepreneur, mandat, garantie, et la garde, op.cit.*, p.113. Et de la jurisprudence française *Cf.* Henri Mazeaud, Léon Mazeaud, Jean Mazeaud, François Chabas, et Henri Capitant, *Traité théorique et pratique de la responsabilité civile, délictuelle et contractuelle ,op.cit.,* p. 805 ; Malinvaud Philippe, Philippe Jestaz, Patrice Jourdain et Olivier Tournafond, *Droit de la Promotion Immobilière* (Paris: Dalloz, 2015), p. 164.

[1271] La non conformité ne signifie pas la malfaçon. En pratique, la malfaçon se manifeste par un travail mal exécuté, mais qui n'affecte pas et n'a d'incidence sur la solidité de l'immeuble (1 an après l'acte de réception en principe).

[1272] Cass. 1re Civ., 5/5/1993, no 90-18.331, Bull. 1993, I, no 158.

2. Les défauts qui rendent l'œuvre impropre à l'objectif pour lequel elle a été créée : par son effet sur l'un des ses éléments de transformation ou de composition. Ceci est réalisé dans les cas suivants :

a. L'exhaustivité des toits et plafonds ;

b. L'impossibilité de pouvoir y vivre à cause de l'apparition de fissures dans les murs qui affecteraient l'isolation de l'eau et l'isolation thermique ;

3. Les défauts dans le carrelage du sol qui le rende complètement invalide[1273].

615. Il est également nécessaire que le défaut soit caché lors de la livraison du travail, pour pouvoir exiger l'application objective des dispositions de la garantie quinquennale ou décennale[1274]. Toutefois, la jurisprudence traditionnelle est unanime pour dire que le préjudice causé par l'application des dispositions des garanties de plein droit doit être, à son origine, due à un défaut établi de construction ou de l'édifice, et caché au maître d'ouvrage au moment de la réception finale des travaux[1275].

616. Après avoir étudié les conditions objectives, quelles sont les champs ou les conditions d'application de la garantie de plein droit; quinquennale pour les travaux privés et décennale pour les travaux publics ? Nous les examinerons ci-après.

2. les conditions d'application de la garantie de plein droit

617. **Principe.-** Le législateur libanais dans les dispositions de l'article 669 COC a également considéré nulle «*toute clause ayant pour objet d'exclure ou de limiter la garantie quinquennale prévue aux articles précédents* »[1276]. « Le délai susvisé de cinq ans court de la réception de travaux. L'action doit être intentée, à peine de non recevabilité, dans les trente jours à partir du jour la vérification, le fait qui donne lieu à la garantie »[1277].

618. Le délai de (30) jours[1278] susmentionné est considéré comme court. C'est au législateur libanais qu'appartient la modification de ce délai. En fait, l'écoulement du temps est la seule preuve qui permet de percevoir les dommages entraînés par les constructions des ouvrages qui s'avèrent aujourd'hui catastrophiques et effroyables sur le paysage urbain et rural. Le dommage prendra du temps pour être éprouvé. Un double délai de (90)[1279] jours peut être plus raisonnable surtout en cas d'intégration des contraintes environnementales dans le domaine de la construction. Ce délai de (30) jours n'a pas d'équivalent en droit français.

619. **Obligation de résultat.-** L'obligation qui découle du « contrat d'entreprise » ou de « louage d'ouvrage » est une obligation de résultat. Ainsi le maître d'œuvre est obligé de respecter les obligations qui lui incombent, et qui sont en relation avec le contrat. Il s'agit donc d'une responsabilité de plein droit puisque le maître d'ouvrage n'est pas obligé de prouver la faute du constructeur.

[1273] Le déracinement entier et répété des pièces en céramique autour de la piscine.

[1274] Cette exigence n'ait pas été prouvée en droit libanais et Français

[1275] Ahmad Abdul Razzak Al Sanhouri, *Explication de la nouvelle loi civile*, *Contrats sur travaux, entrepreneur, mandat, garantie, et la garde, op.cit.*, p.113.
Et de la jurisprudence française *Cf.* Henri Mazeaud, Léon Mazeaud, Jean Mazeaud, François Chabas et Henri Capitant, *Traité théorique et pratique de la responsabilité civile, délictuelle et contractuelle.*,*op.cit.,*p.203. *Cf.* Phillipe Malinveaud, Philippe Jestaz, Patrice Jourdain et Olivier Tournafond *Droit de la promotion immobilière, op.cit.*

[1276] Article 668 COC.

[1277] *Ibidem.*

[1278] Il n'existe pas d'équivalent pour les travaux publics au Liban.

[1279] Les 90 jours se traduit par la différence des saisons qui sont des épisodes de trois mois.

620. Les causes d'exonération du constructeur (entrepreneur, architecte ou ingénieur) sont, en droit libanais, les mêmes que celles citées dans le code civil français : « faute du maître d'ouvrage, force majeur[1280], faute de tiers. En effet, la responsabilité des architectes est d'ordre public, permet d'éviter la construction des immeubles peu solides qui compromettrait la sûreté publique »[1281]. Le COC libanais et le code civil français ont tous deux identifié d'une façon claire les personnes responsables et bénéficiaires de la garantie de plein droit. Les dispositions relatives à cette garantie concernent deux catégories de personnes, la première concerne des personnes responsables des dommages tandis que la deuxième catégorie réglemente le bénéficiaire de ces dispositions. Après avoir étudié en droit libanais, les garanties et les responsabilités de plein droit, nous étudierons dans ce qui suit, la responsabilité civile de droit commun (§.2).

§2. La responsabilité civile de droit commun

621. La responsabilité civile de droit commun trouve son fondement dans la responsabilité contractuelle (A) et la responsabilité délictuelle (B).

A. La responsabilité contractuelle

622. **Champ d'application**.- Les travaux de construction doivent être exécutés conformément au contrat conclu entre le constructeur et le maître d'ouvrage. Promouvoir la construction verte par l'insertion des clauses durables dans les contrats de construction au Liban, demeure primordiale et indispensable au regard des lacunes graves dans les législations en la matière.

623. Après la livraison du travail, si l'existence d'une faute, d'un vice, ou d'un dommage et si un lien de causalité entre le travail exécuté et les dispositions contractuelles sont établis, ceci entraîne la responsabilité contractuelle des constructeurs. Si le vice découvert n'entre pas dans les dispositions de la garantie de plein droit (quinquennale ou décennale) dont son champ d'application est défini par la loi (défaut des matériaux, solidité et destination), la responsabilité contractuelle trouve son chemin. Le constructeur est en pratique « le bon père de famille en matière de construction et il est obligé de respecter les lois et les usages en matière de construction »[1282].

624. D'après l'article 1 du code de commerce libanais, le contrat « *est la matrice de la commercialité en droit libanais* ». Plusieurs textes du droit commercial considèrent les

[1280]Définition de la force majeure : « signifie tout événement qui est au-delà du contrôle raisonnable d'une Partie et qui rend impossible l'exécution par une Partie de ses obligations, ou qui la rend si difficile qu'elle peut être raisonnablement considérée comme impossible dans de telles circonstances; les cas de force majeure comprennent, sans toutefois s'y limiter, les cas suivants: guerres, émeutes, tremblements de terre, tempêtes, incendies, explosions, inondations et autres bouleversements climatiques, grèves, lock-out ou autres actions revendicatrices (à l'exception des cas où de telles grèves, lock-out ou autres actions revendicatrices relèvent du pouvoir de la Partie invoquant la Force Majeure), confiscations ou toute autre action d'une nature similaire exercée par le Gouvernement ou l'une de ses entités. Les événements ne constituant pas des cas de Force majeure : (i) Les événement résultant d'une négligence ou d'une action délibérée d'une des Parties ou d'un de ses Sous-traitants, agents ou employés, ni (ii) les événement qu'une Partie agissant avec diligence aurait été susceptible de (A) prendre en considération au moment de la conclusion du Contrat et également (B) d'éviter ou de surmonter au cours de l'exécution de ses obligations contractuelles ». Le contrat type utilisé par L'AFD. Disponible sur le site : www.afdb.org/fileadmin/uploads/afdb/Documents/Project-related-Procurement/SFQC-DDP-%20FR-160712.doc

[1281]*Cf.* Albert Gaston, *«* La responsabilité des architectes et des entrepreneurs *»*In Naim Moughabghab*, op.cit.,* p. 324.

[1282] Cour d'Appel Civil de Beyrouth, 3[eme] chambre, décision no.147, (1971).

dispositions du COC libanais comme étant les dispositions du droit commun, auxquelles il faut se référer en cas de silence du droit commercial. L'une des principales obligations de l'entrepreneur est d'exécuter les travaux conformément au contrat conclu c'est-à-dire « que le travail [doit être] en conformité avec les dispositions des documents contractuels ». La responsabilité de l'entrepreneur joue en cas d'infraction à cette obligation. Le travail exécuté doit être livré conformément aux critères techniques et exempts de vices. Deux conditions doivent être remplies: la première, la ressemblance du travail exécuté au contrat et aux « règles de l'art de l'ingénierie » ; la deuxième, l'appropriation du travail aux besoins de l'employeur.

625. Le contrat des grands projets de construction peut souvent inclure un assortiment de documents contractuels tels que :

1. Le document de base du contrat, c'est-à-dire l'« agrément » ;
2. Les conditions du contrat spéciales (le cas échéant). C'est dans cette section que chaque partie du contrat, publique ou privée, peut imposer des contraintes environnementales.
3. Les conditions générales du contrat ;
4. Les spécifications techniques. C'est dans cette section que chaque partie du contrat, publique ou privée, peut imposer des caractéristiques économes et durables ;
5. Le prix du contrat et de matériaux ;
6. Une lettre d'agrément de l'offre.
7. Les formulaires de garantie pour le bon achèvement des travaux.

Les documents cités ci-dessus constituent une partie intégrante du contrat. Les travaux achevés par l'entrepreneur doivent être relatifs au contenu du contrat. Afin de promouvoir un développement durable et une construction verte, les deux parties du contrat doivent respecter les normes environnementales reconnues au niveau local et international. Ainsi, un changement de la législation existante s'avère nécessaire ayant pour but le respect par l'ensemble des intervenants, de l'acte de construire, des normes et des conventions internationales pour la protection de l'environnement dont le Liban fait partie. De plus, une stratégie de gestion environnementale est indispensable pour créer les mesures d'atténuation des risques environnementaux.

626. Ainsi donc, l'achèvement des travaux de construction doit être conforme aux modalités et spécifications contractuelles. La responsabilité civile contractuelle des constructeurs se traduit lors d'un dommage résultant de la mauvaise ou la non-exécution des obligations insérées dans le contrat de louage d'ouvrage qui lie les deux parties du contrat. On rappelle que l'obligation de l'entrepreneur est une obligation de résultat sollicitant ainsi la délivrance d'un ouvrage exempt de défaut. Cependant, la dissemblance dans les travaux exécutés n'est pas considérée comme un défaut soumis à la garantie de plein droit, mais plutôt une violation des stipulations contractuelles[1283]. En fait, le manque à un engagement de conformité signifie qu'il n'y a pas de défaut cachés ni dans les matériaux, ni dans les travaux, mais que ces derniers sont différents de ceux qui ont été convenus dans l'agrément. Or, est considérée comme défaut soumis à la garantie de plein droit, la dissemblance des matériaux et des œuvres du type convenu qui n'apparaissent qu'après la réception des travaux affectant ainsi la solidité de l'ouvrage et rendant la construction impropre à sa destination.

627. Selon la loi française, l'entrepreneur s'engage à exécuter les travaux conformément aux modalités du contrat et aux « règles de l'art[1284] et de l'ingénierie ». Toutefois, le

[1283] Seule la garantie de parfait achèvement peut coexister avec les dispositions des responsabilités de droit commun.*Cf.*no.298.

[1284]*Cf.* Anne Penneau, *Règles de l'art et normes techniques* (Paris : LGDJ, 1989), p. 203.

législateur libanais a mentionné, comme critère, le terme « règles de l'art ou normes techniques » pour la bonne exécution des travaux, mais il n'a pas défini la signification du terme « règles » ou ce que certains appellent «règles professionnelles». En l'absence de cette définition, le législateur libanais a fait référence aux règles techniques, tandis qu'en droit français[1285] les règles de l'art ont été définies comme, « le " savoir-faire " habituel que le maître d'ouvrage peut attendre des professionnels ou des hommes de l'art. Ainsi, les règles de l'art sont l'ensemble des pratiques professionnelles d'un corps de métier à respecter pour que les ouvrages soient correctement réalisés. Ces règles sont très diverses »[1286].
Ces règles « non écrites résultent des acquis de la pratique ainsi que des travaux de recherche, d'où la difficulté de les cerner avec précision. Ainsi, dans tous les contrats, les règles de l'art sont considérées comme des obligations contractuelles implicites. Le travail bien fait est le travail accompli selon les règles de l'art, le non-respect de celles-ci étant une carence qui engage la responsabilité contractuelle. Elles servent également à apprécier la responsabilité délictuelle »[1287].

628. Ainsi donc, l'entrepreneur est tenu d'achever les travaux convenus et de s'engager à les livrer au maître d'ouvrage conformément à l'accord conclu durant la période fixée dans le contrat. Toute violation à cette obligation permettrait au maître d'ouvrage de choisir entre : l'exécution en nature du contrat, la réclamation de son annulation tout en ayant droit à une allocation pour le dommage causé par la violation des obligations qui peuvent prendre la forme d'une indemnisation judiciaire, ou la forme d'une clause pénale de coercition qui n'est autre qu'une amende de contrainte, appelée clause des sanctions coercitives.

B. La responsabilité délictuelle

629. **Champ d'application**.- la responsabilité délictuelle s'interprète par un « *délit qui est l'acte par lequel on lèse injustement et intentionnellement les intérêts d'autrui* », ou par un quasi-délit qui « *est l'acte par lequel on porte atteinte injustement, mais non intentionnellement, aux intérêts d'autrui* »[1288]. Le COC dispose que « *tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage injuste, oblige son auteur à le réparer* »[1289], [et qu'] *on est responsable du dommage causé par sa négligence ou par son imprudence aussi bien que de celui qui résulte d'un acte positif* »[1290]. « *Doit également réparation celui qui a causé un dommage à autrui en excédant, dans l'exercice de son droit les limites fixées par la bonne foi ou par le but selon lequel ce droit lui a été conféré*»[1291]. Par conséquent, la responsabilité civile délictuelle se manifeste par la présence d'un dommage, d'un fait dommageable et d'un lien de causalité entre ce préjudice et le fait dommageable. Alors les deux lois française et libanaise ont condamné les fautes commises qu'elles soient intentionnelles ou non. Au Liban, la jurisprudence était claire en pénalisant, sur base de responsabilité délictuelle[1292], le contrevenant dont la construction de l'ouvrage a fait

[1285] Il est à souligner qu'en France « la norme NF P 03-001 est applicable aux marchés privés de travaux qui s'y réfèrent, et rend obligatoire le respect des DTU (documents techniques unifiés). Et qu'en matière de marchés publics, « le cahier des clauses administratives générales pour les marchés des travaux ». Article 39-2du CCAG Travaux (arrêté du 8 septembre 2009)
[1286] *Cf.* Elodie Cloâtre, « Droit de la construction : les règles de l'art en cinq questions, » *Le Moniteur,* 09/10/2009. Disponible sur le site : https://www.lemoniteur.fr/article/droit-de-la-construction-les-regles-de-l-art-en-cinq-questions.567279
[1287] *ibidem.*
[1288] Article 121 du COC.
[1289] *ibidem*, article 122 COC.
[1290] *ibidem*, article 123 COC.*Cf.* Békaa 3e, nº159, 1/8/1996, Revue Juridique Libanaise, 1996, 993).
[1291] Article 124 COC.
[1292] Article 121 COC.

bloquer « l'ensoleillement et l'air d'une propriété à cause d'un sa construction voisine »[1293]. Ce trajet de jurisprudence peut facilement aider l'intégration de la construction verte au Liban surtout au niveau collectif et général, en pénalisant les contrevenants sur la base de la responsabilité délictuelle. Les juridictions peuvent condamner la suppression du trouble et/ou le paiement d'un dommage et intérêt. Juridiquement et « en matière délictuelle, même la faute la plus légère est prise en considération et entraîne la responsabilité de son auteur comme le témoigne l'adage romain « *in lege Aquilia, et culpa levissima venit* »[1294].

630. **Responsabilité du propriétaire de l'ouvrage**.- La responsabilité du propriétaire peut se poser aussi dans le cas d'un « défaut d'entretien, vice de la construction ou vétusté » à partir de la 10ème année. Le problème majeur se pose par manque de mécanisme clair imposant un contrôle continu pour les constructions anciennes et nouvelles. Il faut impérativement renforcer le rôle des municipalités en obligeant les propriétaires de faire les travaux d'entretien et de maintenance pour leur bâtiment. En pratique, la responsabilité délictuelle incombe clairement au propriétaire, non au bailleur, et ce en référence à l'article 133 du COC. Or, en France, la responsabilité post-décennale peut clairement incomber au constructeur dans le cas « d'une faute dolosive ».

631. L'article 133 COC dispose que:

> *La responsabilité du propriétaire d'un bâtiment quelconque responsable du dommage causé par son écroulement ou par sa ruine partielle, lorsque cet événement est dû au défaut d'entretien, à un vice de la construction ou à la vétusté. Cette responsabilité incombe au propriétaire de la superficie, lorsque la surface est séparée du sol. Si l'entretien de l'édifice incombait à une personne autre que le propriétaire, celui-ci, dont la responsabilité persiste, à un recours contre cette personne et peut la mettre en cause dans le procès en responsabilité*[1295].

L'article 133 COC susmentionné a responsabilisé le propriétaire sous 3 conditions : manque d'entretien, ancienneté ou vice ayant causé l'effondrement. Le propriétaire[1296] est dans ce cas responsable et pénalisé vu son mauvais choix du constructeur (entrepreneur/architecte/ingénieur). Le propriétaire est obligé d'indemniser la victime qui a prouvé l'existence d'un dommage dû à l'effondrement, sachant que la victime doit prouver un défaut d'entretien, ancienneté ou vice[1297]. Cependant, « ces différentes règles reçoivent leur application alors même que le propriétaire et la victime étaient préalablement unis par un rapport obligatoire sauf disposition législative contraire »[1298]. Ici, se manifeste le cadre incohérent et suffisamment flou en termes de responsabilité des intervenants dans le projet de construction.

632. Pour cela, une rénovation dans le domaine de la responsabilité et une délimitation des dispositions doivent être primordiales pour pouvoir commencer à intégrer les contraintes environnementales dans le droit libanais de la construction et responsabiliser les contrevenants. Après avoir abordé sous la (section 1) les responsabilités des intervenants dans le secteur de construction, nous envisageons sous la (section 2) les assurances des risques de construction.

[1293] Cour de Cassation Civile Première, décision no. 16, le 12/2/1959

[1294] *cf.* Michèle Lenoble-Pinson, *Dire et Écrire le Droit en Français Correct : Au Plaisir des Gens de Robe* (Bruxelles : Bruylant, 2019).

[1295] Article 133 COC.

[1296] Cour d'Appel civile, Beyrouth, décision no.254 du 21/2/2013, « the capital insurance & re-insurance company» *vs* Tarazy.

[1297] Une partie de la doctrine (*Cf.* Mustapha Aoji, *Droit civil* Tome II (Beyrouth: Al Halabi, 2016), p. 615), il faut prouver la cause qui a amené à l'effondrement. Or la jurisprudence n'était pas constante sur ce point.

[1298] Article 133 COC disponible sur le site : www.legiliban.ul.edu.lb.

Section 2 : L'assurance des risques de la construction en droit libanais

633. « À la différence du droit français, les rigidités et faiblesses du droit libanais de l'assurance sont plus flagrantes encore. [Le secteur de l'assurance des risques de la construction au Liban est faible] »[1299] et se traduit par les assurances obligatoires (**§1)** et les assurances facultatives (**§2).**

§1. Les assurances obligatoires[1300]

634. Les garanties d'assurance sont nécessaires et obligatoires en France[1301]. Or au Liban, « le législateur pose une obligation d'assurance en garantie d'effondrement des immeubles soumis à un contrôle technique »[1302] (A), ce qui rend le domaine d'application de l'assurance obligatoire fragile et décourageant (B).

A. La nécessité de l'assurance et du contrôle technique

635. **Assurance et contrôle technique**.- « Les bureaux de contrôle technique : c'est l'histoire d'une vocation: s'engager pour un monde plus sûr. Ils donnent à leur clientèle le pouvoir d'anticiper les besoins de demain pour créer ensemble un monde sûr »[1303]. Un monde plus sûr ne se traduit qu'avec une protection environnementale dans le secteur de la construction. « À la différence de la France, l'assurance décennale prévue au Liban stipule que tout assuré doit être dédommagé en cas d'effondrement partiel ou total du bâtiment dû à des défauts de sol, d'études, d'erreurs dans l'exécution du bâtiment ou encore en cas de séisme. En fait, aucune société d'assurance n'acceptera d'associer [à ces cas], le risque d'effondrement de terres »[1304]. Ceci pose un problème majeur au Liban. Pourquoi le législateur libanais n'a pas considéré les dégâts sismiques comme une force majeure exonératoire ? Il n'existe aucune réponse claire à cette interrogation.

636. **Le cadre légal.-** Dans le secteur de construction des bâtiments et des maisons individuelles au Liban, l'assurance est obligatoire seulement pour les bâtiments soumis à un contrôle technique. Ce sont les bâtiments qui dépassent (28 mètres) selon le décret no.14293/2005 et le décret no.7964/2012 en matière du contrôle technique en application de l'article 18 de la loi no.646/2004 intitulé « aspect et solidité des bâtiments». En pratique, l'article 18 précité dispose:

> *une assurance en garantie du risque d'effondrement ou d'affaiblissement de tout ou partie du bâtiment, est obligatoire pour les immeubles soumis au contrôle technique conformément aux conditions de garantie décennale de la sécurité courant à partir*

[1299] « Depuis que le secteur bancaire a commencé à accorder des prêts logement, la pratique de l'assurance logement a été largement développée. En effet, avec chaque crédit logement, la banque exige une assurance multirisques (vie et logement) et une hypothèque du logement. L'assurance logement comprend généralement les risques de catastrophes naturelles, incendie et inondation». *Cf.* Maya Khalaf, « Le dictionnaire de toutes les assurances, » *Le Commerce du Levant*, 1/9/2001. Disponible sur le site : https://www.lecommercedulevant.com/article/3806-le-dictionnaire-de-toutes-les-assurances

[1300] Les assurances obligatoires sont aussi « l'assurance au tiers pour les véhicules utilisés au Liban » «, assurance au tiers », « assurance patronale et assurance couvrant les accidents du travail du personnel », « assurance contre les pertes ou dommages subis par les équipements, les biens ».

[1301] V.no.315.

[1302] *Cf.* Sébastien Lamy et Sami Ibrahim, *Recueil des textes relatifs au droit de l'urbanisme et de la construction au Liban*, *op.cit.,* p. 137.

[1303] Liliane Mokbel, « Les Bureaux Techniques. Une Réelle Protection Contre l'Insécurité,» *op.cit.*

[1304] *Cf.* Julie Schneider, « Le décret sur le contrôle technique n'est toujours pas appliquée, » *Commerce du Levant- construction*, 1/8/2008.

de la date de soumission par le contrôleur technique du rapport final attestant du bon achèvement du bâtiment ou de la construction sans réserves majeures. La qualité des projets soumis à contrôle technique obligatoire et les conditions d'obtention de l'assurance garantissant la sécurité du bâtiment sont fixées par décret pris en Conseil des Ministres sur proposition du ministre des travaux publics et des transports et après avis du Conseil Supérieur de l'Urbanisme.[1305]

Ledit article arrange aussi des règles relatives à l'aspect des constructions en plus de la règle relative à « l'assurance contre le risque d'effondrement » (la solidité des constructions). L'aspect des constructions ou *« Manzar »* comporte « *les couleurs des façades et des clôtures, la propreté et l'entretien des façades* (...) »[1306]. Cet article « se présente en réalité comme un article balai en ce qu'il touche à des sujets différents sans cohérence les uns avec les autres. Les dispositions relatives à la responsabilité civile et professionnelle du constructeur tranchent avec les considérations architecturales sous le même article. Aussi, la plupart des dispositions ne concerne pas l'acte de construire mais la vie du bâtiment dans le temps ».[1307]

637. Selon le COC, les constructeurs sont réputés responsables pour 5 ans des projets du secteur privé et le décret précité les oblige à souscrire une assurance pour 10 ans. Ce décret est « comparable à la loi no.78 du 4 janvier 1978, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction en France, dite loi Spinetta»[1308]. Ceci dit, il faut impérativement élargir le champ d'application de l'assurance obligatoire décennale au Liban pour englober tous les ouvrages et non seulement les bâtiments de plus de 28 mètres soumis au contrôle technique, et unifier la durée de garantie de plein droit.

638. Le défi majeur est d'assurer le dommage environnemental[1309]. C'est la clé de voûte pour pouvoir intégrer les contraintes environnementales dans le droit de la construction libanais. En fait, les missions envisagées relatives aux bâtiments requérant le contrôle technique dans le sens du décret précité portent sur la solidité des ouvrages[1310] (la vérification des structures des bâtiments à la réglementation parasismique, la stabilité, la résistance, la déformabilité des ouvrages de béton armée, etc.), la sécurité des personnes et le fonctionnement (sécurité incendie spécialement, installations électriques, climatisation, ventilation, plomberie et réseaux extérieurs, caractéristique de l'eau, etc.).

639. **Carence des contraintes environnementales dans les études de contrôle technique**.- Au Liban, les contraintes environnementales comme par exemple l'isolation thermique et acoustique ne sont pas incluses dans la mission de contrôle technique et ne sont mêmes pas des missions obligatoires. La mission précitée sera réalisée facultativement par référence aux recommandations éditées par LIBNOR et conformément aux normes internationales. Les bureaux de contrôle peuvent, s'ils le désirent, les intégrer dans leurs études.

En outre, les bureaux précités participent aux réunions de clarifications techniques et non environnementales. La vérification des bases de données par le bureau de contrôle technique doit obligatoirement inclure des missions sur les contraintes environnementales. Ce bureau doit coordonner avec les différents intervenants participant aux travaux dans le

[1305] Alinéa 1 et 2 de l'article 18 du code de la construction, loi no.646/2004.
[1306] L'article18 de la loi no.646/2004.
[1307] *Cf.* Sébastien Lamy et Sami Ibrahim, *Recueil des textes relatifs au droit de l'urbanisme et de la construction au Liban*, *op.cit.,* p. 137.
[1308] Alexandre Richa, Directeur Général de Bureau de Contrôle Technique Qualiconsult au Liban pour « une décision bénéfique pour la sécurité publique », *le mensuel Magazine*, le 4/11/2016.
[1309] *Cf.*no.348.
[1310] L'article 3-3 de l'annexe 1 du décret no.7964/2012.

but de promouvoir et d'encourager la construction durable. Mais cela ne peut se faire qu'avec une modification sur les deux plans : législatif et institutionnel.

B. Le domaine d'application de l'assurance obligatoire

640. Le domaine d'application de l'assurance obligatoire au Liban se traduit par la définition de l'assurance décennale (1) ainsi que par son bon fonctionnement (2).

1. Définition de l'assurance décennale

641. **Rappel.-** L'assurance décennale est obligatoire pour les travaux privés requérant un contrôle technique ainsi que pour les travaux publics. Cette assurance obligatoire est souscrite pour pallier les risques de la construction sur 10 ans. Elle protège le maître de l'ouvrage contre les dommages qui menaceraient la solidité ou l'usage du bien immobilier. « L'assurance décennale qui existe en Europe surtout en France depuis une trentaine d'années, n'a été introduite au Liban que le 24/3/2005 »[1311]. Mais l'approbation du décret d'application no.7964/2012 et la mise en œuvre de ce texte de loi a pris du temps.

642. Notons que les contrats de contrôle technique sur les travaux de construction se sont élargis, et que les assureurs peuvent se renseigner sur les risques qu'ils envisagent de couvrir avant de s'engager. Il est à noter que le risque de défaut zéro n'existe pas dans le secteur de construction. En fait, il « n'y a pas de prototype d'installation dans la construction. Dans ce secteur, on fait du sur-mesure. Les bureaux de contrôle participent à la normalisation des risques, qui consiste à renseigner l'assureur sur la nature des risques encourus dans le cadre de l'opération contrôlée, afin de déceler ceux dont le caractère exceptionnel justifierait une majoration de la prime d'assurance, voire un refus de garantie. Le bureau de contrôle donne son avis sur les problèmes concernant la solidité de l'ouvrage et la sécurité des personnes, mais il ne remplacera en aucun cas le maître d'ouvrage. Dans le cadre de l'assurance décennale[1312], le contrôleur technique est un acteur majeur dans l'anticipation des risques »[1313]. Ainsi, en droit libanais l'assurance décennale est obligatoire pour les travaux privés soumis à un contrôle technique et pour les travaux publics.

2. Le fonctionnement de l'assurance décennale

643. **Champ d'application**.- L'assurance décennale prévue dans le droit libanais et à la différence du droit français « stipule que tout assuré doit être dédommagé en cas d'effondrement partiel ou total du bâtiment dû à des défauts de niveau du sol, d'études, d'erreurs dans l'exécution du bâtiment(...)»[1314]. Les conditions d'application de la police d'assurance ne sont pas encourageantes pour les sociétés d'assurance au Liban. Trois conditions sont à remplir pour l'exercice de l'assurance décennale : la présence d'une police d'assurance, la détermination de l'immeuble concerné et l'obligation du contrôle technique.

[1311] Date de la promulgation du décret no.14293. *Cf.* Liliane Mokbel, « Séminaire : L'assurance décennale et le contrôle technique pour garantir les vices de construction, » *L'Orient-Le Jour,* 9/9/2005.

[1312] Cependant, les conditions géotechniques doivent être remplies par l'entrepreneur qui a préconisé une assurance décennale obligatoire, tout en précisant les couvertures, « en plus d'une franchise pour les propriétaires, avec une certaine limite afin que les assureurs n'en abusent pas ».

[1313] *Cf.* Liliane Mokbel, « Séminaire : L'assurance décennale et le contrôle technique pour garantir les vices de construction, » *L'Orient-Le Jour,* 9/9/2005, *op.cit.*

[1314] *Cf.* Julie Schneider, *« Le décret sur le contrôle technique n'est toujours pas appliquée, » op.cit.*

644. Au Liban, l'assurance décennale présente aussi des déficiences contre les risques d'effondrement. Cette assurance ne prend pas en compte « les risques d'infiltration des eaux, tandis que le modèle français assure les bâtiments contre tout risque d'effondrement vis-à-vis des vices qui les rendent impropres à leur destination »[1315]. En France, « si un ouvrage n'est plus habitable, à cause d'un vice, dans ce cas-là l'assurance couvre les frais, tandis qu'au Liban, cette couverture n'existe pas et n'est même pas mentionnée dans le décret libanais précité »[1316]. C'est la raison pour laquelle même si cette assurance est devenue obligatoire, les intéressés ne sont pas encouragés à la souscrire, et ce en raison des lacunes existantes. Il est évident qu'une révision de ce décret s'impose.

645. Après avoir étudié sous (**§.**1) l'assurance obligatoire, nous étudierons sous (**§.**2) les assurances facultatives au Liban.

§2. Les assurances facultatives

646. L'acte de construire ne peut se faire sans encourir plusieurs risques[1317], surtout actuellement, en un temps où la nécessité d'adaptation mutuelle entre technologie, environnement et qualité de vie demeure vitale. Les assurances facultatives se manifestent surtout par l'assurance civile professionnelle (A) et l'assurance pollution (B).

A. L'assurance civile professionnelle

647. « Combien d'architectes, combien d'entrepreneurs ne se rendent pas toujours compte et ne prennent pas les précautions nécessaires pour couvrir le risque constructif inhérent à leur profession et où la moindre négligence, erreur ou omission peut entraîner des conséquences énormes»[1318]. Pour se protéger contre tous les dommages pouvant intervenir avant ou après la réalisation des travaux, les professionnels du bâtiment ont la possibilité de souscrire des assurances professionnelles. L'assurance « Responsabilité Civile Professionnelle (RC Pro) n'est pas obligatoire au Liban[1319] comme c'est le cas en France. Mais en France, la présence d'un coordonnateur SPS obligatoire dans le chantier de construction selon les dispositions du code de travail[1320] peut recommander la présence

---

[1315] *ibidem.* Johnny IRANI, représentant de l'association des compagnies des sociétés d'assurance pour le commerce de levant.

[1316] *ididem.*

[1317] Risques de complexité des techniques et des technologies, manque de main d'œuvre qualifiée, développement rapide dans les secteurs de responsabilités, de la garantie et de l'assurance.

[1318] *Cf.* Georges Dutry, *L'assurance de la responsabilité civile : principalement de l'architecte et subsidiairement de l'entrepreneur* (Bruxelles : Leemans & Loiseau, 1969), p. 19.

[1319] Parmi les pays arabes c'est seulement l'Egypte qui a imposé une assurance professionnelle et l'a rendu obligatoire.

[1320] L'article L.4532-4 du code de travail : « Le maître d'ouvrage désigne un coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé pour chacune des deux phases de conception et de réalisation ou pour l'ensemble de celles-ci ».

L'article L.4531-1 du code de travail : « Afin d'assurer la sécurité et de protéger la santé des personnes qui interviennent sur un chantier de bâtiment ou de génie civil, le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre et le coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé mentionné à l'article L. 4532-4 mettent en œuvre, pendant la phase de conception, d'étude et d'élaboration du projet et pendant la réalisation de l'ouvrage, les principes généraux de prévention énoncés aux 1° à 3° et 5° à 8° de l'article L. 4121-2. Ces principes sont pris en compte notamment lors des choix architecturaux et techniques ainsi que dans l'organisation des opérations de chantier, en vue :

1° De permettre la planification de l'exécution des différents travaux ou phases de travail se déroulant simultanément ou successivement ;

2° De prévoir la durée de ces phases ;

d'une assurance civile professionnelle. « Il doit donc souscrire une assurance spécifique garantissant cette responsabilité. Le coordonnateur SPS peut voir sa responsabilité civile professionnelle recherchée. La seule façon de s'en prémunir contre ces risques est d'assurer la mise en place de l'assurance professionnelle »[1321].

B. L'assurance pollution

648. « Le droit des assurances et le droit de l'environnement ont eu un passé conflictuel dû aux aléas juridiques ainsi qu'aux considérations économiques des époques. Aujourd'hui, s'ouvre une ère nouvelle pour laquelle il est permis de penser que ces deux droits vont s'accorder afin de parvenir à de mieux protéger l'environnement, dans un contexte favorable au développement durable. En réponse à la question « de quelle manière le risque environnemental est-il assurable et assuré afin de parvenir à l'objectif commun qu'est la protection de l'environnement ?, il apparaît qu'un équilibre doit être trouvé entre la préservation du milieu écologique, les contingences de l'activité industrielle et la capacité de garantir, notamment grâce à l'assurance, tout ou une partie des risques qui en résultent »[1322].

649. Au Liban, les sociétés d'assurance refusent d'assurer les risques des atteintes à l'environnement, ou d'accepter le risque « sismique dans la couverture décennale des bâtiments ». L'atteinte à l'environnement dans notre étude se manifeste lorsque l'acte de construction porte atteinte à son environnement. Cependant, le risque de pollution est un risque nouveau déclenché dans le domaine des assurances. Il est à noter qu'un contrat de responsabilité civile de droit commun ne peut couvrir le coût d'une remise en état. En France, à partir de 1994, la garantie des risques de pollution est transférée « d'un contrat de responsabilité civile exploitation » vers un contrat proposé par Assur Pol. Cette dernière a créé « des garanties de responsabilité civile » et des « garanties de pertes pécuniaires » pour couvrir la responsabilité environnementale. Les premières[1323] vont couvrir les « dommages corporels, matériels et immatériels subis par le tiers et résultant d'une atteinte à l'environnement. Cette garantie englobe le préjudice écologique consécutif et les frais d'urgence engagés à la suite d'une atteinte à l'environnement pour procéder aux opérations

---

3° De faciliter les interventions ultérieures sur l'ouvrage ».
L'article L4121-2 modifié par la Loi no.2016-1088 du 8 août 2016 - art. 5 : « L'employeur met en œuvre les mesures prévues à l'article L. 4121-1 sur le fondement des principes généraux de prévention suivants :
1° Eviter les risques ;
2° Evaluer les risques qui ne peuvent pas être évités ;
3° Combattre les risques à la source ;
4° Adapter le travail à l'homme, en particulier en ce qui concerne la conception des postes de travail ainsi que le choix des équipements de travail et des méthodes de travail et de production, en vue notamment de limiter le travail monotone et le travail cadencé et de réduire les effets de ceux-ci sur la santé ;
5° Tenir compte de l'état d'évolution de la technique ;
6° Remplacer ce qui est dangereux par ce qui n'est pas dangereux ou par ce qui est moins dangereux ;
7° Planifier la prévention en y intégrant, dans un ensemble cohérent, la technique, l'organisation du travail, les conditions de travail, les relations sociales et l'influence des facteurs ambiants, notamment les risques liés au harcèlement moral et au harcèlement sexuel, tels qu'ils sont définis aux articles L. 1152-1 et L. 1153-1, ainsi que ceux liés aux agissements sexistes définis à l'article L. 1142-2-1 ;
8° Prendre des mesures de protection collective en leur donnant la priorité sur les mesures de protection individuelle
9° Donner les instructions appropriées aux travailleurs ».

[1321] « L'urbanisme au Liban, réalité et besoins, outil et réformes » In un colloque à Beyrouth le 13/7/2012. Disponible sur le site : www.charbelnahas.org

[1322] *Cf.* Alexandre Anne-Gwenn, *Risques environnementaux: Approche juridique et assurantielle. Europe et Amérique du Nord* , *op.cit.*

[1323] Les garanties de responsabilité civile

d'urgences »[1324] et les secondes[1325] vont couvrir la garantie de responsabilité environnementale. Il s'agit là « des frais de prévention et de réparation des dommages environnementaux affectant les sols, les eaux, les habitats et espèces au titre de la responsabilité environnementale. Ces assurances prennent en charge les frais de pollution des sols et des eaux occasionnés par une atteinte à l'environnement, causée ou subie par l'assuré, de même que les frais de dépollution des biens mobiliers et immobiliers occasionnés par une atteinte à l'environnement causée ou subie par l'assuré. Sont enfin couvertes les pertes d'exploitation consécutives à une atteinte à l'environnement »[1326].

L'application de cette assurance au Liban est difficile, car des obstacles techniques l'empêchent. En fait, l'article 53 du code de l'environnement libanais no.444/2002 dispose une responsabilité civile en matière de l'environnement car « *tout exploitant d'une installation classée ou tout utilisateur de substances chimiques, toxiques et /ou dangereuses au sens du code de l'environnement doit souscrire une assurance contre tout risque d'atteinte à l'environnement* » Ainsi donc, le code de l'environnement oblige à son tour les entreprises qui utilisent des matériaux dangereux de signer des contrats d'assurance pour la lutte contre les risques qui portent atteinte à l'environnement. Mais l'important demeure dans la bonne application de ces contrats par les sociétés d'assurance au Liban, ce qui n'est pas le cas. Ce qui nous intéresse dans notre étude ce sont les effets néfastes de l'acte de construction sur l'environnement (matériaux de construction, évaluation des grands projets de construction d'habitation etc.). La pratique de la régularisation des bâtiments illégales au Liban « va intégrer de manière permanente ces dernières à notre environnement, et ce sans évaluation des dommages collectifs qu'elles peuvent causer (obstruction à l'éclairage naturel et à la ventilation, extension sur des zones juridiquement protégées, blocage de l'accès aux rues ou aux cours d'eau naturels dans les zones rurales, etc.)[1327].

Il ne faut pas croire que les normes et les règles techniques, existantes ou non au Liban, n'ont de valeur contractuelle que si une des clauses du marché le mentionne expressément, et que l'absence de référence enlève à celles-ci toute valeur. En effet, en cas de différends, les experts et les diverses juridictions s'y réfèrent systématiquement. Les polices d'assurance respectent les normes et les règles techniques, c'est une condition *sine qua non* de couverture. Il existe donc une corrélation entre assurance et normes. Les dispositions de la construction verte sont obligatoires afin de réduire les risques d'atteinte à l'environnement. Il faut imposer un contrôle technique pour tous projets de construction pour rendre efficaces les contrats d'assurance de pollution au Liban et réduire leurs coûts énormes[1328]. En pratique, le manque de décret législatif imposant le cadre obligatoire de ces contrats d'assurance entrave la garantie des risques de pollution environnementale, tout comme les lacunes dans l'application de la loi et l'inexistence quasi-totale de la jurisprudence affectent négativement le succès du trajet vers la construction verte.

650. Après avoir étudié, la responsabilité des constructeurs et les assurances dans le secteur de la construction au Liban, nous examinerons dans le chapitre suivant le régime de

---

1324 « L'offre d'Assurpol, la réassurance Facultative ». Disponible sur le site: www.assurpol.fr/fr/activite/souscription/l-offre-d-assurpol

1325 Les garanties de pertes pécuniaires.

1326 *ibidem.*

1327 Selon Mona Fawaz, professeure en urbanisme au Liban, « ne sacrifions pas le développement du Liban sur l'autel de prospérité, » *L'Orient-Le Jour,* 25/5/2019.

1328 Lorsque le défaut de contrôle technique est la cause du dommage écologique. L'assureur décide de restreindre l'étendue des garanties ou d'augmenter beaucoup le coût de l'assurance.

responsabilité environnementale possiblement applicable au Liban en examinant les responsabilités dans la loi cadre de l'environnement et le principe de pollueur-payeur.

« L'homme se doit d'être
le gardien de la nature,
non son propriétaire»[1329] .

651. **Rappel historique**.- « En effet, si la mise en danger, voire les destructions effectives, de l'environnement est aussi ancienne que l'Homme, il a néanmoins fallu attendre les années 60 et les catastrophes écologiques pour que nous cessions de prendre celles et ceux que certains nomment familièrement les« écolos » et autres « défenseurs de l'environnement » pour des doux rêveurs pourvoyeurs d'obstacles sans rapport au progrès »[1330]. « Depuis l'apparition dans les années 1960 et 1970 des premiers outils de gestion environnementale, le management environnemental a acquis ses lettres de noblesse »[1331]. C'est lors du Sommet de la Terre à Rio de Janeiro en 1992[1332] que la responsabilité environnementale est devenue fondamentale, ce traduisant suivant par la formule « pollueur-payeur ».

Néanmoins, dans la responsabilité environnementale, « la victime est toujours la nature » qui est unanimement considérée comme un « intérêt collectif ». « Ce concept de plus en plus utilisé cherche à introduire un élément moral et juridique dans la conservation de l'environnement. Entendu strictement, on pourrait craindre que patrimoine soit assimilable à propriété et à rendement. (…) Les biens, ou les espaces qui vont ainsi être qualifiés de patrimoine par le droit de l'environnement vont devoir faire l'objet d'une attention toute particulière non seulement de la part de leur propriétaire juridique mais aussi et surtout de l'ensemble de la collectivité »[1333]. Dans le domaine de la construction, les dommages environnementaux sont causés par les travaux effectués par les parties dès la phase de conception du projet. Cela revient à dire que la préservation de l'environnement au Liban implique obligatoirement l'introduction des contraintes environnementales dans le secteur de la construction. Les nouveaux bâtiments doivent assurer non seulement le confort, mais surtout la santé des occupants, et ce en limitant les impacts des travaux sur l'environnement.

652. **L'évolution.**- « L'évolution du droit international de l'environnement et l'élaboration de législations nationales donnent une base solide pour faire face aux graves menaces qui pèsent aujourd'hui sur l'environnement. Doivent s'y ajouter une plus grande cohérence de coordination entre les instruments internationaux sur l'environnement. Nous devons également reconnaître l'importance déterminante qu'il y à respecter et faire respecter la législation environnementale et à poursuivre les auteurs d'atteintes à l'environnement»[1334].

[1329] *Cf.* Philippe Saint Marc « Socialisation de la nature, 1971 », *in* Sophie Giacchi, *Tout le monde n'a pas la chance d'avoir une âme de héros ! Si ? Petit guide d'écologie*, Books on Demand (2019), p. 210.

[1330] *Cf.* Cynthia Yaoute Eid, « Le droit et les politiques de l'environnement dans les pays du bassin méditerranéen : approche de droit environnemental comparé » (Thèse, Université Paris Descartes - Paris V, 2007). Disponible sur le site : www.tel.archives-ouvertes.fr/ tel-00422285v2 p. 273.

[1331] *Cf.* Caroline Gallez et Aurore Morncini, In *« Le manager et l'environnement : outils d'aide à la décision stratégique et opérationnelle »*. Collection Gérer l'environnement (Lausanne : PPUR presses polytechniques, 2003), tome 18, p. 225.

[1332] Le principe 16 de la déclaration de Rio.

[1333] *Cf.* Michel Prieur, « Les principes généraux du droit de l'environnement » (Cours no.5 pour *M2* : « Droit international et comparé de l'environnement »), *op.cit.,*p. 20.

[1334] United Nations Environment Program (UNEP)/Earthprint. *Le rapport annuel du PNUE 2000*. (Programme des Nations Unies pour l'Environnement, 2000), p.8.

La loi no.444/2002 montre que le législateur libanais s'attache aux standards internationaux et au droit international de protection de l'environnement. Les principes de l'environnement sont même inspirés - par fidélité à une tradition ancienne - des réglementations du code français de l'environnement.

653. **Problématiques.**- Par quel moyen s'empêcher de porter atteinte à l'environnement au Liban? Qui sont les responsables? Qui doit indemniser? Comment indemniser? Les dégâts environnementaux sont-ils toujours réparables?

654. **Annonce.-** Ainsi, serons exposées les responsabilités civiles et pénales environnementales et les sanctions dans le droit de l'environnement ainsi que les dispositions administratives (section 1). Nous traiterons ensuite la responsabilité environnementale espérée et recommandée pour être applicable dans le secteur de la construction au Liban (section 2). Nous exposerons donc les principes normatifs et le cadre institutionnel conçus sur le plan de la responsabilité environnementale, ainsi que les caractéristiques de cette responsabilité.

Section 1 : La responsabilité environnementale sous l'approche du droit privé et public

Section 2 : Le champ d'application recommandé de la responsabilité environnementale dans le secteur de la construction verte

Section 1 : La responsabilité environnementale sous l'approche du droit privé et public

655. **Constat.-** « Le droit de l'environnement est un précieux laboratoire et oblige les spécialistes du droit de la responsabilité civile à repenser leur matière, à revisiter leurs notions fondamentales et à questionner leurs principes. Le procès de responsabilité civile n'a plus le même visage lorsque les problématiques deviennent environnementales. Les conditions de la responsabilité civile n'ont plus les mêmes contours au contact des questions environnementales»[1335].

L'homme reste toujours au centre des atteintes à l'environnement surtout par son comportement et ses actes. La condition principale qui sépare la responsabilité environnementale du droit commun est l'atteinte à l'environnement et aux milieux naturels. « Cela conduit à entraîner un mécanisme de responsabilité pour dommage écologique couvrant tous les effets d'une pollution non seulement sur les biens et les personnes mais aussi sur la nature elle-même»[1336]. La victime ici est la nature. La faute en « responsabilité civile environnementale » est causée en cas de dommage à l'environnement. Ce dommage peut avoir lieu dans l'immédiat ou ultérieurement. Dans ce dernier cas, il se rapproche du risque. L'incertitude scientifique du risque en matière d'environnement ne doit pas servir d'excuse pour éloigner les mesures à prendre pour éviter la dégradation de

[1335] *Cf.* Mustapha Mekki, « Responsabilité civile et droit de l'environnement : Vers un droit de la responsabilité environnementale » (Paris : Facultés de droit -'Université Paris 13 – Sorbonne), article disponible sur le site https://www.mekki.fr/files/sites/37/2017/05/redaction-Responsabilite-civile-et-droit-de-l%e2%80%99environnement.pdf

[1336] Michel Prieur, « Les principes généraux du droit de l'environnement » (cours no.5 pour M2 : « Droit international et comparé de l'environnement ») *op.cit.*, p. 99.

l'environnement[1337] et diminuer les dommages[1338]. Qu'est-ce qu'un dommage à l'environnement?

656. **Rappel.-** Le dommage à l'environnement est celui « qui pourrait, qui va ou qui risque de se produire » contre l'environnement. Il possède en fait un caractère grave. Ceci insinue la possibilité ou la probabilité de sa survenance. L'atteinte comporte alors tout dommage déjà causé, ce qui revient à dire que l'atteinte peut être présente en provoquant directement ou indirectement un dommage écologique. Prouver un dommage causé à l'environnement est une notion difficile à cerner surtout avec la notion du temps et l'incertitude scientifique de la nature du dommage. En fait, le droit de l'environnement au Liban, comme ailleurs, est un droit transversal qui mélange droit public et droit privé. « Or, la dégradation de l'environnement irréversible et ininterrompue ne se réduira qu'à travers l'adoption d'une politique de développement économique et sectoriel, et dans un cadre plus large de gestion managériale et de partenariat public privé dans le domaine. S'appliquera dès lors auprès du secteur privé, le principe du pollueur-payeur et de la prestation des services environnementaux de qualité. Cependant, au niveau public, l'enchevêtrement des tâches, le manque de prérogatives, de structure et de stratégie doivent être réduits »[1339].

657. **Problématiques. -** Quelles sont les responsabilités et les sanctions dans la loi-cadre de l'environnement libanais? Nous examinerons la loi environnementale dans l'approche du droit privé (§.1), ainsi que dans l'approche du droit public au Liban (§.2).

§1. La loi environnementale sous l'approche du droit privé

658. Pour certains auteurs, « le dommage écologique est celui causé aux personnes ou aux choses par le milieu dans lequel elles vivent».[1340] C'est dire que la responsabilité environnementale doit impérativement trouver son champ d'application parmi toutes les activités professionnelles qui cause un dommage aux « espèces et aux habitats naturels protégés ». Qui en sont les responsables ? Comment sanctionner ceux ayant commis le crime environnemental ? Nous développerons tous ces points dans ce qui suit, en examinant la responsabilité civile dans la loi de l'environnement libanais (A) et la responsabilité pénale dans la loi de l'environnement libanais (B).

A. La responsabilité civile environnementale

659. **Champ d'application**.- Dans la loi cadre de l'environnement au Liban no.444/2002[1341], le législateur libanais a prévu la responsabilité civile environnementale. En effet, l'article 51 énonce ce qui suit :

> *Nonobstant les dispositions du code des obligations et des contrats et du code pénal applicables en la matière, tout fait qui aura provoqué des conséquences dommageables pour les tiers et l'environnement donnera lieu à une réparation à charge de l'auteur du fait dommageable. Il appartiendra à l'État représenté par le*

[1337] Le principe de précaution.
[1338] V.no. 452.
[1339] République libanaise, Présidence du Conseil des Ministres. « Compendium statistique national sur les statistiques de l'environnement au Liban », *op.cit.,* p. 13.
[1340] *Cf.* Roland Drago, « La réparation du dommage écologique», cité par Patrick Girod, dans son article « La réparation du dommage écologique, » *Revue internationale de droit comparé*, (Paris : LGDJ, Avril-juin 1976), vol.28, p.418, disponible sur le site : www.persee.fr/doc/ridc_0035-3337_1976_num_28_2_16692
[1341] Du 29 juillet 2002, le titre 6 du code de l'environnement libanais.

ministère de l'environnement d'entreprendre toute action de droit en vue d'obtenir les réparations pour les dommages subis par l'environnement.

660. Cet article se traduit selon les termes de l'article 4 de la Charte de l'environnement, que «*toute personne doit contribuer à indemniser l'atteinte qu'elle cause à l'environnement* ». Ceci montre que la responsabilité d'une personne pourrait être engagée en cas d'atteinte à l'environnement. Cependant, en matière de « contrats d'entreprise », le COC a abordé la diversité des fautes en différenciant la faute intentionnelle de la faute non intentionnelle[1342]. Quel est le principe général de la responsabilité du fait personnel dans le cas d'atteinte à l'environnement ? Le COC a mentionné dans différents articles des obligations pour le contrat de construction. Il est d'ailleurs difficile de définir un dommage environnemental et de pouvoir choisir une structure de réparation appropriée. « Si le principe pollueur-payeur justifie la mise en œuvre d'un régime de responsabilité civile, il n'a pas pour objectif d'en définir les conditions d'application qu'elles soient ou non fondées sur la faute »[1343]. Est-ce que nous sommes par « la consécration du préjudice écologique devant un pas vers la personnalité juridique de la nature ? »[1344]. Qui peut demander la réparation du dommage écologique ?[1345] .

661. La règle principale du droit positif impose clairement le principe que « n'importe qui n'a pas le droit de demander n'importe quoi, n'importe quand à un juge »[1346]. Or dans le champ d'application de la responsabilité environnement, cette affirmation ne peut être efficace. En fait, « la nécessité d'étendre autant que possible le champ d'application et le rayonnement des préoccupations environnementales, dans le but de leur garantir les plus grandes chances de succès, cet intérêt, tel qu'il est exigé en droit positif, est trop souvent inadapté aux exigences des atteintes à l'environnement, à la responsabilité civile qui lui y afférente, et logiquement, à la protection de l'environnement qui est sa principale finalité »[1347]. « L'intérêt environnemental occupe une place centrale dans la compréhension des tenants d'un sujet tel que celui-ci. En effet, cet intérêt s'entend comme celui de l'environnement, c'est-à-dire de ce qui est à l'avantage de la nature et des biens-environnementaux qui la composent»[1348]. En cas de responsabilité, comment évaluer et calculer le dommage, vu qu'il se rattache à la nature qui «n'a pas de prix »?

662. Comme nous l'avons déjà mentionné, l'évaluation du dommage environnemental est une notion difficile à cerner[1349], nous ne pouvons pas prendre un régime déjà adopté et l'adapter à la situation libanaise, parce que, dépendant d'un État à un autre et d'un dégât à un autre, le coût de la nature peut être parfois inchiffrable. Cependant, tous les principes importés du droit français doivent être adoptés dans un système libanais législatif, réglementaire et technique rénové. C'est par là que commence la première étape de la mise

---

[1342] Rappel : Article 121 du COC libanais. « Le délit est l'acte par lequel on lèse injustement et intentionnellement les intérêts d'autrui ; le quasi-délit est l'acte par lequel on porte atteinte injustement, mais non intentionnellement, aux intérêts d'autrui ».

[1343] Michel Prieur, « Les principes généraux du droit de l'environnement » (cours no.5 pour M2 : « Droit international et comparé de l'environnement ») *op.cit,* p. 99.

[1344] *Cf.* Gilles Martin, « De quelques évolutions du droit contemporain à la lumière de la réparation du préjudice écologique par le droit de la responsabilité civile, » *Revue des juristes de Sciences Po* (Etude-no. 18, Janvier 2020), *op.cit.* p. 16.

[1345] Le problème se pose dans la désignation de la qualité du préjudice qualifié un dommage écologique et l'intérêt des personnes responsables de défendre et de protéger l'environnement.

[1346] *Cf.* Gérard Cornu et Jean Foyer, *Procédure civile* Serie Thémis, 3ème édition (Paris : PUF, 1996), p. 334 et suivantes., no. 77 et suivantes; *Cf.* Cadiet Loïc et Emmanuel Jeuland, *Droit judiciaire privé* (Paris: LexisNexis, 10ème édit. 2017).

[1347] *Cf.* Flore Jean-Francois, « Responsabilité civile et dommage à l'environnement », *op.cit.,* p. 285.

[1348] *Ibidem.,* p.19.

[1349] V no.348 et no.364.

en œuvre de la responsabilité civile environnementale. Cette étape doit être suivie par le soutien et l'appui de la jurisprudence et l'encouragement des autorités publiques afin de garantir une meilleure diffusion par un accès aux informations en matière de l'environnement. Au Liban comme en France[1350], le rôle de la bonne application revient au juge qui bien évidemment ne peut remplacer les pouvoirs législatifs et exécutifs dans l'élaboration et la mise en œuvre des dispositions relatives à la protection de l'environnement, mais le fait que « le juge soit la "bouche de la loi" dépend en effet amplement de la qualité de la loi elle-même »[1351], et le rend « de plus en plus une bouche interprétative et éclairée en raison du caractère souvent polysémique de la loi»[1352]. Ainsi, une véritable participation de la société civile visant à bénéficier des expériences pratiques sur le terrain, en mettant l'accent sur les principes de prévention, de précaution et de pollueur-payeur dans le but de rapprocher les règles de construction avec les contraintes environnementales demeure crucial.

B. La responsabilité pénale environnementale

663. **Les infractions environnementales**.- Pour promouvoir le secteur de la construction verte au Liban, il faut profiter des multiples sanctions pénales imposées en cas d'infraction environnementale de la loi-cadre de l'environnement no.444/2002.

664. Au Liban, « les sanctions en matière d'infractions environnementales sont presque toujours de nature pénale »[1353]. Les contrevenants sont passibles des sanctions pénales en cas des infractions aux dispositions légales et réglementaires. L'intention criminelle de l'auteur du dommage n'est pas une condition préalable. Ce qui nous intéresse dans notre étude sur les contraintes environnementales dans le secteur de la construction, c'est l'inobservance des études d'impact environnemental. L'inapplication de ce principe primordial, entrave le chemin de la construction durable au Liban. Il faut impérativement valoriser les sanctions pénales, en cas d'infraction à ce principe essentiel pour garantir la meilleure intégration des contraintes environnementales dans le secteur de la construction. Trois dispositions en matière pénales sont à expliquer :

Premièrement, « l'étude d'impact environnemental est un rapport qui doit être présenté par tout promoteur de projet (que celui-ci ait un caractère public ou privé) et elle doit être considérée comme l'un des critères pour l'obtention d'un permis »[1354]. En fait, l'article 58 de la loi no.444/2002 dispose :

[1350] *Cf.* Francis Haumont et Charles-Hubert Born, *Natura 2000 et le juge, situation en Belgique et dans l'union européenne* (Bruxelles : Bruylant, 2014), p. 7. « Le juge constitutionnel, le juge administratif, le juge judicaire sont appelés à appliquer les dispositions tantôt délicates à interpréter, tantôt lourdes de conséquences sur le plan socio-économique, tantôt difficiles à concilier avec le droit positif" en interprétant les dispositions relatives à l'environnement ».

[1351] *Cf.* l'intervention de Jean-Claude Marin, procureur général près de la cour de cassation, la conférence débat « club Châtelet », 23/11/2011. Marin Jean-Claude, « Le juge est-il toujours la bouche de la loi ?, » la conférence débat « club Châtelet-chambre des notaires de Paris », 23 /11/2011,Disponible sur le site : https://paris.notaires.fr/sites/default/files/club_du_chatelet_novembre_2011_discours_de_jean-claude_marin_le_juge_est-il_toujours_la_bouche_de_la_loi_discours.pdf

[1352] *ibidem.*

[1353] Les articles 58 à 65 de la loi no.444/2002 (chapitre 4 du titre 6).

[1354] *Cf.* Suzanne Baaklini, « Environnement - Un projet de décret sur les études d'impact en préparation Le développement, oui, mais dans le respect de l'écologie, » *L'Orient Le Jour*, *op.cit.*

(Que) *toute personne est passible d'une peine de prison d'un mois à un an et d'une amende de 25 à 100 millions de livres libanaises ou de l'une de ces deux peines précitées:*

- *Qui exécuterait un projet nécessitant une étude d'impact environnemental sans établir cette étude au préalable ou sans la soumettre au ministère de l'environnement et aux ministères et administrations concernés.*
- *Qui exécuterait un projet sans se conformer aux prescriptions contenues dans l'étude d'impact environnemental qui aurait été approuvée par le ministère de l'environnement et les ministères et administrations concernés.*
- *Qui entraverait le droit pour l'administration d'effectuer tout contrôle, analyses et inspections conformément aux dispositions du code et de ses textes d'application. En cas de récidive, les sanctions seront doublées.*

Dans ce dernier cas, le cadre légal libanais est très riche, mais la pratique au Liban se traduit par la réalisation des études d'impact environnemental qui se fait parfois après l'achèvement des travaux. Cela « revient à dire que les décideurs agissent en dépit de tout bon sens, en toute ILLÉGALITÉ, en dépit de toute responsabilité et aux risques et périls d'affliger des catastrophes supplémentaires »[1355] dans ce petit pays de 10,452km^{2}de superficie. Le fossé séparant le système juridique de ses modalités d'application pratique est particulièrement marqué. « Imaginez-vous une seule seconde qu'on puisse construire un bâtiment sur un flanc de colline sans étude préalable pour vérifier si la modification structurelle de la colline pourrait engendrer des inondations en aval, ou un quelconque glissement de terrain? C'est pourtant ce qu'on a pu voir par exemple entre Hadath et Baabda[1356], avec un remblai illégal qui malheureusement constitue aujourd'hui un danger quotidien pour les habitants de Hadath, recevant désormais à chaque saison de pluie tous les résidus qui auraient dû s'écouler naturellement dans le collecteur de pluie qui se situait dans la vallée à cet endroit au préalable. Il est important de prendre en considération les impacts que cela aura sur la sphère sociétale, économique et environnementale du pays »[1357].

Deuxièmement, selon l'article 59 de la loi no.444/2002 :

est passible d'une peine de prison variant de 1 mois à un an et d'une amende de 2 à 10 millions de livres libanaises ou de l'un des vices deux peines seulement, toute personne qui n'appliquerait pas les dispositions du code et de ses textes d'application pour la protection de l'air, du milieu marin, des ressources hydrauliques, du sol et du sous-sol. Les peines seront doublées en cas de récidive.

Troisièmement et conformément à l'article 63, « *toute autre violation des dispositions du code de l'environnement et de ses textes d'application est sanctionnée d'une amende variant entre 500 mille à 5 millions de livres libanaises et les peines seront doublées en cas de récidive* ».

En outre, le code de l'environnement dispose que « *les sanctions prévues dans le code ne font pas obstacle à l'application pénale en vigueur, à celle des mesures et sanctions administratives ou à l'obligation d'indemnisation au titre de la responsabilité civile* ». Cela revient à dire que les sanctions au niveau du droit public et privé sont indépendantes. Par

[1355] *Cf.* Société Libanaise d'Information et d'Etudes, « Les Etudes d'Impact Environnementales dans le droit libanais et leur champ d'application. Généralités et cas spécifique de l'incinération ». (2/11/2015). Disponible sur le site : http://greenarea.me/fr/88938/les-etudes-dimpact-environnementales-dans-le-droit-libanais-et-leur-champ-dapplication-generalites-et-cas-specifique-de-lincineration/.

[1356] Deux grandes régions au Liban avec une densité de population élevée.

[1357] « Les Etudes d'Impact Environnementales dans le droit libanais et leur champ d'application. Généralités et cas spécifique de l'incinération » (novembre 2, 2015), *op.cit*.

conséquent, « le ministère de l'environnement a le droit de faire une transaction aux dommages occasionnés à l'environnement conformément aux dispositions du code de l'environnement et de ses textes d'application - à condition toutefois que cette transaction n'excède pas la moitié des amendes ou des indemnités»[1358]. Or, la « majorité des pollueurs sont souvent des personnes morales dont la responsabilité pénale ne peut être engagée en droit libanais que suivant les dispositions de l'article 210 du code pénal de 1943. En bref, ce sont essentiellement des amendes prononcées à l'égard des pollueurs, amendes dont les montants ne sont pas toujours dissuasifs (dépréciation monétaire, textes et montants rarement mis à jour, etc.) »[1359].

665. Le code de l'environnement a englobé d'une manière claire et riche toutes les infractions portant atteinte à l'environnement. Il a énuméré les cas de l'inapplication des études d'impacts lorsque ces dernières sont obligatoires, tout comme il a laissé un grand rôle à la jurisprudence de bénéficier des articles 51 et 63 afin d'englober toute « autre » infraction pouvant entraîner un dommage environnemental.

Ce qui est étonnant, c'est que le rôle décisif que donne le code dans son article 63 au ministère de l'environnement consiste à « faire une transaction aux dommages occasionnés à l'environnement ». Ceci se traduit par le non-respect du principe de base de séparation des pouvoirs par la République Libanaise. Nous rappelons toujours dans ce cas, que l'important réside dans la bonne application des dispositions légales. Le ministère doit jouer un rôle indépendamment des pressions politiques. Le Liban[1360] dispose d'un arsenal juridique assez important et favorisant la protection de l'environnement dont on peut bénéficier pour promouvoir la construction durable. Mais le vrai défi, est le contrôle en présence des agressions continues à l'environnement et dans l'absence des décrets d'application. Le Liban est le deuxième pays arabe le plus pollué après l'Egypte[1361], ce qui rend impératif la valorisation et la promotion du rôle du citoyen libanais « en tant qu'acteur dans la protection de l'environnement et non comme un simple spectateur»[1362]. Chaque membre de la société doit donc être conscient qu'il a un rôle crucial à jouer, d'abord en tant qu'un individu soucieux de la qualité de l'environnement, de la santé et de la qualité de vie des générations à venir; ensuite, en tant que citoyen capable d'influencer les décisions politiques surtout qu'il est un producteur direct de pollution ; enfin en tant que consommateur de biens et de services dans son environnement.

§2. La Loi environnementale sous l'approche du droit public

666. L'approche sous l'angle du droit public de la loi environnementale au Liban se traduit par des mesures administratives (A) ainsi que par des mesures exonératoires (B).

[1358] Article 66 de la loi no.444/2002.

[1359] *Cf.* Gaby, Chahine. « Droit des affaires et environnement. L'expérience libanaise-Droit des affaires et environnement. L'expérience libanaise, » *Lebanon Lawyers.* Disponible sur le site : https://www.lawyerslb.com/user/AdminLawyersLB/article-display?id=73

[1360] L'État libanais refuse de donner aux ONGs le droit d'ester en justice pour sanctionner les atteintes graves à l'environnement.

[1361] Selon « l'index de la pollution au Liban », le pourcentage est 88.91%. Disponible sur le site : https://www.numbeo.com/pollution/country_result.jsp?country=Lebanon

[1362] « La charte du citoyen pour l'environnement au Liban » a été adoptée par le conseil des ministres au Liban en 2002.
Cf. Suzanne Baaklini, « L'environnement a désormais sa charte au Liban, » *L'Orient-Le Jour*, 27/11/2002, *op.cit.*

A. Les mesures administratives

667. **Constat.-** les lacunes libanaises en matière d'environnement ne résident pas dans les législations en matière de responsabilité, mais dans la détermination claire d'une réflexion, suivie d'une stratégie d'action sérieuse, visant à faire coïncider environnement et construction et à responsabiliser les contrevenants.

Le secteur de la construction dans ses différents éléments et phases est une cause principale des incidences néfastes provoquant la pollution de l'environnement. Promouvoir des contraintes environnementales dans le droit de la construction libanais implique « des mesures publiques et administratives qui doivent être décidées impliquant une coopération inter-administrative sur le plan interne, interétatique et inter-régionale sur le plan externe, et de nature à garantir un suivi efficace contre la pollution et la détérioration de l'espace»[1363]. Ces mesures ne peuvent être efficace que si elles se traduisent par une stratégie qui garantissent la présence d'une équipe pluridisciplinaire composée des personnels compétents des autorités publiques, nationales et locales un capables d'examiner de près la légalité des actions qui risquent d'avoir des incidences graves sur l'environnement.

Les lois et les règlements sont les stipulations principales renforçant l'opération de la construction verte pour conserver les ressources naturelles par l'intermédiaire d'une nouvelle codification basée sur une étude fondée sur les exigences légales, administratives, techniques et institutionnelles de la situation libanaise.

668. **Les mesures administratives.-** L'article 57 du code no.444/2002 dispose que:

> *L'application des sanctions pénales ne fait pas obstacle au pouvoir de toute autorité compétente de prendre, après notification écrite d'une mise en demeure les mesures suivantes :*
>
> *-L'obligation de remplir les conditions déterminées pour pouvoir poursuivre une activité et l'application de mesures préventives d'auto surveillance et/ou d'audit environnemental ;*
>
> *-L'interdiction d'une activité pour des motifs d'atteinte à la qualité de l'environnement ;*
>
> *-Des actions correctives, aux frais de l'auteur de l'infraction, pour la remise en l'état telles que la décontamination, le reboisement, l'entretien des sites endommagés,*
>
> *-L'application d'astreintes et amendes ;*
>
> *-Toute autre mesure visant à prévenir ou à limiter l'atteinte portée à l'environnement.*

C'est dire que le rôle de la police administrative peut être primordial dans la responsabilisation des contrevenants. En fait, les sanctions administratives sont indépendantes des sanctions pénales. Les deux sanctions peuvent être imposées. « La police administrative est habilitée à dresser des procès-verbaux (nécessitant par la suite être communiqués au procureur général et notifiés au ministère de l'Environnement) à l'encontre des contrevenants, et à surveiller le respect de ceux-ci »[1364]. « Les juges uniques dans chaque région auront à juger des cas soumis et leurs jugements sont susceptibles uniquement d'appel »[1365]. « Pour cela et en vue de contrôler le respect des dispositions du

---

[1363] *Cf.* Hyam Mallat, *Le droit de l'urbanisme, de la construction de l'environnement et de l'eau, op.cit.,* p. 121.

[1364] *Cf.* Cynthia-Yaoute Eid, « Le droit et les politiques de l'environnement dans les pays du bassin méditerranéen : approche de droit environnemental comparé », *op.cit.,* p. 66.

[1365] *Cf.* Hyam Mallat, *Le droit de l'urbanisme, de la construction de l'environnement et de l'eau, op.cit.,* p.154.

code et de ses textes d'application, les officiers et agents ainsi que les contrôleurs du ministère de l'environnement peuvent : pénétrer dans les enceintes et bâtiments des installations, exploitations et établissements couverts par le code, inspecter toute installation, ouvrage, équipement, dépôt ; avoir accès à tout document relatif aux modalités et conditions de gestion environnementale (…) et de l'activité visée ; et opérer les prélèvement et les mesures pour les analyses nécessaires[1366]». « Cependant, lorsque l'exercice de telles prérogatives doit avoir lieu dans d'autres emplacements, il est alors nécessaire d'obtenir l'autorisation écrite préalable du procureur général et de se faire accompagner par des membres des Forces de Sécurité Intérieure»[1367].

Pour pouvoir atteindre les buts administratifs, une rectification au niveau de la structure organisationnelle et des textes juridiques existants se rapportant à ce sujet s'avère nécessaire.

669. La réforme au niveau des points énumérés ci-après seront importants pour réaliser :

- la conservation des ressources et imposer la réglementation et la catégorisation des régions et des villes en plus de la spécification de l'usage des terrains pour créer un paysage urbain et rural homogène et pour juguler l'urbanisation chaotique ;
- la réglementation des différents secteurs reliant environnement et construction pour préserver l'harmonisation du paysage libanais et assurer les objectifs du développement durable (les carrières, les excavations, les extractions des produits, les concasseurs, etc.) ;
- la réglementation de la construction et des infrastructures en réduisant la consommation énergétique et en maximisant le recours aux énergies renouvelable (la loi de la construction, l'appropriation, l'exploitation) ;
- l'interdiction, la démolition et/ou l'arrêt des constructions en infractions ;
- la réglementation des sites naturels, des sites archéologiques, la direction des propriétés publiques, des propriétés privées d'État (les fleuves, les plages, les immeubles historiques, les sites naturels, etc.), en recrutant des fonctionnaires expérimentés et qualifiés pour bien évaluer le patrimoine archéologique et historique libanais ;
- la réglementation de l'usage des ressources naturelles (l'exploitation des cailloux, et du sable des fleuves et de la mer, l'usage de l'eau des propriétés publiques, l'usage des eaux souterraines, l'usage des carrières et la prospection du pétrole, etc.) ;
- la sensibilisation du public par des politiques de promotion de la construction verte et durable puisque des réformes non reconnues par le public ni par les medias n'iront peut-être pas très loin ;
- l'indépendance et l'autonomie administratives aux établissements locales (municipalités et fédérations des municipalités) pour garantir les constructions respectueuse de l'environnement.

670. Afin de gommer les anomalies précitées et de réaliser les buts susmentionnés, trois points essentiels devront être pris en considération :

1. La participation des différentes administrations officielles concernées et l'harmonisation entre elles lors de la réglementation : Ceci doit être accompagné d'une réglementation claire, nette et précise des responsabilités de chaque administration pour éviter l'enchevêtrement des pouvoirs.
2. La nécessité de réglementation sur tous les plans (les opérations de planification, d'étude, du permis, de fondation, d'exploitation).

[1366] *Ibidem.*

[1367] *Cf.* Cynthia-Yaoute Eid, « Le droit et les politiques de l'environnement dans les pays du bassin méditerranéen : approche de droit environnemental comparé », *op.cit*., p. 66.

3. Le procureur environnemental doit jouer un rôle important qui n'est pas discrétionnaire. Il doit coordonner avec les deux polices : administrative et environnementale pour assurer la meilleure application de la loi de la protection de l'environnement. Ainsi, chaque citoyen doit avoir l'intérêt et la qualité requise de poursuivre les infractions au nom de la nature et de l'environnement.

671. Un contrôle de l'application des règles appartenant au droit de la construction doit être obligatoire ainsi que l'adaptation de construction aux besoins de l'environnement. Nous remarquons une carence de cadre méthodologique d'évaluation et de réglementation de la construction ainsi que de la responsabilisation.

672. Dans certains cas, il existe des exclusions générales de la responsabilité. Quelles sont ces cas dans le cadre de la responsabilité environnementale ? Et quelles en sont les causes ? Nous étudierons les uns et les autres sous (B).

B. Les mesures exonératoires

673. « Les définitions des termes atteinte à l'environnement peuvent varier suivant les pays et les polices. L'analyse des exclusions ne peut donc être vraiment pertinente qu'au regard du libellé exact des définitions, et plus généralement du texte général de la police».[1368]

Toute personne ayant commis une atteinte à l'environnement est considérée responsable et est obligée de la réparer. La loi cadre de l'environnement au Liban no.444/2002 ne décrit pas les conditions d'exonération. Il revient donc au droit commun de trancher le champ d'application des exclusions de la responsabilité. Ainsi, la preuve de l'existence d'une force majeure, faute de la victime[1369] et faute du tiers[1370] exclut la personne accusée de la faute et par le fait même de l'indemnisation. La législation libanaise en matière d'exonération environnementale n'est pas claire. Ce qui nous intéresse dans le domaine de la construction, c'est donc la force majeure comme cause exonératoire principale.

674. **Définition de la force majeure**.- Le législateur libanais n'a pas donné une définition claire à la force majeure. Plusieurs articles[1371] ont mentionné l'extinction des obligations dans le cas de la force majeure mais sans aucune définition du terme. La doctrine et la jurisprudence sont constantes dans la qualification de la force majeure comme dans la qualification du droit français. C'est dire la réunion des 3 caractéristiques qui sont l'imprévisibilité, l'irrésistibilité et l'extériorité.

Traditionnellement, la définition de la force majeure se traduit par « tout événement imprévisible, irrésistible et extérieur aux parties. L'imprévisibilité, qui signifie que l'événement ne pouvait être ni attendu ni prévu. Elle est une propriété de la force majeure que rien ne peut combattre ou arrêter, car « à l'impossible, nul n'est tenu»[1372]. En effet, la

---

[1368] Association pour le Management des Risques et des Assurances de l'Entreprise (AMRAE), « Etat des lieux en Responsabilité Civile : Les exclusions, In *Cahiers techniques* (France : AMRAE 2010), p .8.

[1369] Exonération partielle.

[1370] V. no.291, no.296, no.673 et no.620.

[1371] Article 243 COC : « Lorsque l'exécution d'une obligation ou d'un faisceau d'obligations devient impossible en dehors du fait du débiteur, cette obligation ou ces obligations s'éteignent par cela même, conformément à l'article 341. Lorsqu'il s'agit d'obligations dérivant d'un contrat synallagmatique, les obligations correspondantes sont éteintes par contre-coup ; en sorte que tout se passe comme si le contrat lui-même était dissous de plein droit et sans intervention de la justice » ;
Art. 341 COC : « L'obligation s'éteint lorsque, depuis qu'elle est née, la prestation qui en fait l'objet est devenu impossible, naturellement ou juridiquement, sans le fait ou la faute du débiteur ».

[1372] *Cf.* Charles-Éric CLESSE, *Le traité des êtres humains* (Cork: Primento Digital Publishing, 2013), p. 500. <http://public.ebookcentral.proquest.com/choice/publicfullrecord.aspx?p=2088319>.

force majeure révèle pratiquement « un événement à la fois imprévu, insurmontable et indépendant de la volonté d'une personne »[1373]. Juridiquement, la force majeure est susceptible de libérer le débiteur de sa responsabilité ou de le débarrasser de son propre engagement contractuel. Elle peut être admise aussi bien en matière contractuelle qu'en matière délictuelle[1374].

Cependant, « l'extériorité signifie que l'événement est indépendant de la volonté de celui qui est intervenu dans la réalisation du dommage. Comme le souligne le doyen Carbonnier, la force majeure exclut la faute, parce qu'un résultat ne peut être imputé qu'à celui qui avait le pouvoir de l'empêcher »[1375]. Or, la force majeure éloigne la recherche de toute responsabilité et exclut ainsi la notion de la faute. Si la force majeure n'est pas prouvée, la personne responsable doit obligatoirement indemniser la victime.

675. Au Liban, il n'y a pas de définition précise de la force majeure, alors que la loi française l'a déterminée en matière contractuelle avec ses conséquences en la définissant comme suit : « elle est constituée lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur »[1376]. Le nouveau texte de la même loi française a précisé les conséquences de la force majeure comme suit :

- « Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue, à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat ;
- Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations »[1377].

Or la réglementation libanaise dispose 3 effets de la force majeure : une exécution partielle, une suspension ou une résiliation.

676. En cas d'absence de la force majeure et de la preuve d'atteinte à l'environnement par des travaux exécutés par l'homme ayant eu lieu, des sanctions civiles, pénales et administratives seront imposées à la personne ayant commise l'infraction. Après avoir étudié la responsabilité environnementale sous toutes ses approches sous la (section 1), nous étudierons sous la (section 2), le champ d'application espéré et recommandé de responsabilité environnementale dans le secteur de la construction verte au Liban.

Section 2 : Le champ d'application recommandé de la responsabilité environnementale dans la construction verte

677. **Généralités.**- Rappelons qu'au Liban, la loi cadre no.444/2002 a consacré la protection environnementale ainsi que « *le droit de l'être humain à un environnement sain et stable* »[1378]. En contrepartie, « chaque citoyen doit veiller à la protection de l'environnement afin d'assurer les besoins des générations présentes et futures. Par

---

1373 *ibidem*.

1374 C'est-à-dire avec ou sans contrat.

1375 *Cf.* Jean Carbonnier, *Droit Civil : les Obligations* Tome 4 *(*Paris: Presses universitaires de France, 1994), p.271

1376 Code civil, le nouvel article no.1218.

1377 Conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1 du code civil.

1378 Article 3 Code de l'Environnement Libanais no.444/2002.

conséquent, la loi prévoit deux applications majeures : l'environnement est d'abord un droit; l'environnement est ensuite un devoir »[1379]. Mais la problématique majeure qui se pose est la suivante : dans quelle mesure peut-on bénéficier de la responsabilité environnementale pour pouvoir encourager et faciliter la construction verte au Liban?

678. Un droit spécifique de la construction verte doit être élaboré pour éviter les atteintes à l'environnement dues au secteur de la construction. Ainsi une responsabilité environnementale est prévue et recommandée être applicable à ce niveau au Liban. Pour cela, il faudra d'abord favoriser et encourager le principe « pollueur-payeur » (§.1), qui est donc une caractéristique de la responsabilité environnementale recommandée au Liban, pour ensuite valoriser les dispositions liées à ce secteur (§.2).

§1: Favoriser la stratégie prévue du principe pollueur-payeur

679. Rappelons que la responsabilité environnementale se traduit clairement par la bonne application du principe pollueur-payeur. Favoriser la stratégie du principe pollueur-payeur prévu s'interprète donc, par l'élargissement de son champ d'application (A) et par la clarification des caractéristiques de la responsabilité civile environnementale (B).

A. Élargissement du champ d'application

680. **Domaine d'application prévu**.- « Le système de gestion environnementale peut justement permettre de réduire la fréquence des infractions, et fort probablement leur gravité le cas échéant »[1380]. Rappelons qu'au Liban, le respect de l'environnement est imposé par l'article 4 du code no.444/2002 « *à toute personne, physique ou morale, publique ou privée* ». Dans cette clause, se manifeste un équilibre entre les personnes privées et publiques dû au fait que l'environnement appartient à tous. Ainsi, le degré de protection de l'environnement doit être imposé aux populations, par l'État et ses institutions. Une surveillance et un suivi continus doivent être appliqués par des organismes spécialisés, d'où la mise en œuvre d'un « système de management environnemental » préconisé est une garantie de conformité aux lois. Le plus important c'est qu'il y ait une « procédure documentée permettant d'évaluer périodiquement la conformité à la réglementation et à la législation environnementale applicable »[1381].

681. Concernant les contraintes environnementales dans le secteur de la construction, le principe pollueur-payeur[1382] se manifeste par la bonne application de l'article 52 de la loi no. 444/2002 qui stipule que, « *les responsables de tout dommage causé à l'environnement par des travaux réalisés sans autorisation ou sans respect des dispositions légales et réglementaires, notamment celles relatives aux études d'impact sur l'environnement, ont l'obligation de prendre à leurs frais, toutes les mesures de nature à supprimer le dommage* ». Le code de l'environnement ne dispose pas les moyens de réparation. Il n'introduit ni une méthode claire de calcul, ni une règle de référence pour évaluer le dommage. D'ailleurs, quelle que soit la cause « *toute personne doit contribuer à la*

[1379] *Cf.* Cynthia-Yaoute Eid, « Le droit et les politiques de l'environnement dans les pays du bassin méditerranéen : approche de droit environnemental comparé », *op.cit*., p. 62.

1380 *Cf.* Corinne Gendron, *La gestion environnementale et la norme ISO 14001* (Montréal: Presses de l'Université de Montréal, 2004), p. 161 et suivantes. Disponible sur le site : http://site.ebrary.com/id/10176872.

[1381] *ibidem*, Corinne Gendron, p. 166.

[1382] Article 4 Code de l'Environnement Libanais no.444/2002.

réparation des dommages qu'elle occasionne à l'environnement »[1383], ce qui montre que « la responsabilité d'une personne pourrait être engagée en cas d'atteinte à l'environnement ». Il s'avère difficile de définir un dommage environnemental et de choisir un fondement de réparation appropriée[1384]. Rappelons[1385] donc que ce principe[1386] s'analyse alors comme une internalisation partielle qui permet d'imposer des taxes ou redevances de dépollution aux pollueurs sans faire supporter la dépollution par l'ensemble de la collectivité »[1387].

682. Ce principe d'efficacité économique plutôt que d'efficacité juridique, d'équité ou de responsabilité «est un principe régulateur. À la différence des règles au contenu juridique précis, il oriente une action, une politique ou une décision en laissant une marge importante d'appréciation à l'autorité qui lui est soumise. Il ne dicte pas un régime ou une solution de façon absolument contraignante ou déterministe »[1388]. Il revient à la jurisprudence et à la doctrine libanaise de l'interpréter en fonction du principe de précaution et de prévention de la loi no.444/2002, en supprimant la théorie des droits acquis à nuire avec des activités néfastes pour l'environnement. « Les traditions et principes juridiques liés au droit de propriété pèsent lourdement sur les divers mécanismes d'autorisation administrative en matière d'environnement. Les titulaires de ces autorisations ont tendance à considérer qu'ils sont en possession d'un acte administratif individuel, créateur du droit et donc intangible»[1389].

683. Cela dit, la législation ne peut s'enrichir qu'avec la jurisprudence et la doctrine. À ce jour, le principe pollueur-payeur est toujours un principe adolescent dans le système judiciaire libanais. On sait que le chemin est trop long et épineux pour que ce principe fondamental devienne enraciné dans le cadre légal libanais. Il est à noter qu'au Liban ni la pratique ni la réglementation ne participent à l'imposition des normes gérant l'antipollution. À partir du moment où les contraintes environnementale dans le secteur de la construction deviennent des obligations ou des préoccupations majeures, il n'y a plus d'obstacles à ce que les pouvoirs publics assurent d'une façon sérieuse des services publics spécialisés chargés de bien gérer ce secteur. Ne pas pouvoir contrôler l'environnement considéré d'intérêt public, ni imposer des normes ou des redevances, constituent une violation sure et certaine du principe pollueur-payeur.

684. **Intention matérielle**.- « L'intention criminelle n'est pas un élément de constitution de l'infraction ; sa preuve ne doit donc pas être rapportée. La loi libanaise no.444/2002 confirme et adopte cette approche, elle ne fait nulle part mention de l'intention de porter atteinte à l'environnement. L'élément matériel tel que décrit par la loi, forme, à lui seul, l'infraction et engage la responsabilité de son auteur »[1390] .

[1383] Selon les termes de l'article 4 de la Charte de l'environnement.

[1384] V. no.348, no.356, no.359 et no.360.

[1385] V.no.358.

[1386] La théorie des externalités de Pigou qui nait de l'écart entre le coût privé (c'est dire ce qu'on paye comme investisseurs) et le cout social (c'est dire le cout que l'activité fait subir à la société dans son ensemble).

[1387] *Cf.* Michel Prieur, « les principes généraux du droit de l'environnement » (cours no.5 pour M2 : « Droit international et comparé de l'environnement »), *op.cit*, p.99.

[1388] *Cf.* Stéphane Leyens et Alexandra De Heering, *« Stratégies du développement durable: Développement, environnement ou justice sociale »* (Presses universitaires de Namur, 2010), p.197.

[1389] *Cf.* Michel Prieur, « les principes généraux du droit de l'environnement » (cours no.5 pour M2 : « Droit international et comparé de l'environnement »), *op.cit*, p. 107.

[1390] *Cf.* Cynthia Yaoute Eid, « Le droit et les politiques de l'environnement dans les pays du bassin méditerranéen : approche de droit environnemental comparé », *op.cit.*, p. 64.

685. Ayant provoqué le dommage à l'environnement, le pollueur est obligé de payer la remise en état de l'environnement affecté. Une compensation financière peut être efficace dans les cas « des dommages environnementaux non réparables »[1391].

686. **États des lieux**. - Ce principe est nécessaire et doit être sévèrement appliqué, car la pollution atmosphérique chronique règne partout au Liban. Une impureté importante de l'air prévaut surtout dans la capitale Beyrouth, dans sa banlieue et même dans la région de la montagne, si bien qu'aucune région n'est épargnée. La pollution affecte les quartiers et les banlieues. Sa cause principale est le secteur de la construction et les violations aux principes de base de l'environnement. La dégradation de la qualité de l'air est citée au premier rang des risques. Parfois, les dommages causés sont irréparables. Les travaux de construction regroupent divers acteurs responsables de la pollution de l'environnement ; Nous citons : le constructeur, le maître d'œuvre ou d'ouvrage, les habitants, le contrôleur technique, le consultant, le gardien, etc. En plus de la pollution émanant des travaux de construction, il existe celle provenant des carrières, des concasseurs, des incinérateurs, des déchets, etc. De fait, au regard de la responsabilité environnementale les victimes sont toujours la nature, le patrimoine et l'héritage historique et architectural.

687. Ainsi, la préservation de l'environnement dans le secteur de la construction implique la mise en application et l'exécution des indicateurs environnementaux. C'est la raison pour laquelle il faut prendre en considération le besoin non seulement du confort du citoyen mais surtout la santé des occupants, en limitant l'impact des travaux de construction sur l'environnement qui peuvent avoir un effet néfaste. Alors, la construction responsable doit utiliser au maximum les ressources naturelles et locales. Du coup, le chantier lié à une construction verte se traduit donc par une amélioration de la performance de l'ouvrage et une réduction de l'empreinte énergétique ce qui n'est pas le cas au Liban[1392].

688. Malgré l'«envergure désormais universelle du principe pollueur-payeur, parfois, il demeure la cible de plusieurs critiques. Ce principe signifie que le pollueur doit supporter le coût des mesures de prévention et de lutte contre la pollution »[1393]. « De fait, il s'agit concrètement de faire financer les mesures de lutte contre la pollution, décidées par les puissances publiques et les entreprises polluantes elles-mêmes, sans pour autant les obliger à faire cesser leur activité, source de ladite pollution. Il est dès lors évident que la pérennité du système pollueur-payeur repose sur le fait que son coût demeure inférieur aux profits engendrés par l'activité nuisible à l'environnement»[1394]. Comme l'a dit M. Le professeur Untermaier[1395] résumant cette politique par un adage surprenant : « Je paie, donc je pollue ». Cet adage doit être seulement interprété « du point de vue économique, sans jamais être considéré comme un droit à polluer ou à légaliser les activités néfastes à l'environnement. Car « les pollueurs sont incités à réduire les dommages causés par leur pollution dès qu'ils doivent en supporter les coûts. Il y va de leur propre intérêt. Du point de vue juridique, le principe doit se combiner avec le principe de prévention (…). Par conséquent, le principe du pollueur-payeur doit nécessairement intégrer une dimension préventive »[1396].

[1391] V.no.356.

[1392] Pour une couverture plus ample, il faut rendre obligatoire les contrats d'assurance pour lutter contre la pollution des travaux de construction. Ce qui par conséquent rend nécessaire la création de contrats spécifiques.

[1393] Article 4 du code de l'environnement libanais no.444/2002.

[1394] *Cf*. Gaby Chahine, « Droit des affaires et environnement. L'expérience libanaise-Droit des affaires et environnement. L'expérience libanaise », *op.cit*.

[1395] *Cf.* Jean Untermaier: Professeur à l'Université Jean Moulin-Lyon III, Directeur de l'Institut de droit de l'environnement (1992).

[1396] *Cf*. François Ost et Serge Gutwirth, « Quel avenir pour le droit de l'environnement, » *in* Actes du colloque organisé par le CEDRE (Centre d'étude du droit de l'environnement - F.U.S.L.) et le CIRT (Centrum

689. Qu'en est-il de ce principe en droit libanais ? « En l'absence d'une instance étatique s'occupant de la réglementation de l'environnement, nous pouvons nous inspirer de l'Union Européenne, pour instaurer des sanctions pénales qui peuvent garantir et imposer le respect de l'environnement, afin de combler les lacunes du savoir en adoptant et intégrant les principes environnementaux fondamentaux - intégrer des instruments de réglementation environnementale »[1397]- afin de réduire les préjudices écologiques purs. Notons que « le préjudice écologique pur désigne expressément le préjudice subi uniquement ou exclusivement par la nature»[1398].

690. Les dommages environnementaux ne sont pas toujours réparables, ou le sont mais de manière insuffisante. Une question subséquente à celle-ci consiste à vérifier comment améliorer les mécanismes se rapportant à la responsabilité environnementale, dont ceux de prévention et de réparation, tant en matière d'effectivité qu'en matière d'efficacité. Cependant, l'administration peut prendre des mesures sévères pour diminuer les atteintes graves à l'environnement pouvant être provoquées par les travaux de construction. Au Liban, on rappelle que l'arsenal juridique en matière d'environnement est riche. Il ne manque qu'une prise de décision politique pour valoriser des stratégies gouvernementales sérieuses et efficaces.

691. Après avoir étudié le domaine d'application du principe de pollueur-payeur qui stipule, comme son nom l'indique, que « toute personne ayant causé la pollution doit payer », il existe d'autres caractéristiques de la responsabilité environnementale dont on espère et recommande l'adoption et l'application au Liban. Nous les étudierons ci-après.

B. Caractéristiques de la responsabilité environnementale recommandée

692. Les caractéristiques de la responsabilité environnementale espérée se traduisent par la responsabilité objective (1) et par la canalisation de la responsabilité liée à l'évaluation du dommage écologique (2).

1. **La responsabilité objective**

693. Nous ne pouvons pas dénaturer la responsabilité civile du droit commun, mais une obligation doit être absolue : les pollueurs doivent payer et indemniser les dommages qu'ils ont causés à l'environnement. La preuve de la faute est une notion difficile à cerner surtout si le demandeur ou les victimes d'un dommage écologique n'ont pas pu présenter une preuve soit pour des raisons techniques, soit parce qu'ils ne sont pas des experts dans le domaine de l'environnement. Donc la preuve d'une faute va poser un grave problème au législateur libanais tenu d'établir le principe de responsabilité environnementale en matière de construction, surtout que le pollueur peut s'exonérer de sa responsabilité s'il prouve la présence d'une force majeure, de la faute de la victime, ou de la faute d'un tiers. Il devient donc indispensable à la jurisprudence d'élargir la définition de la faute en matière environnementale.

---

interactie recht en technologie - V.U.B.), tome 71, Publications des Facultés universitaires Saint-Louis (Bruxelles: Travaux et recherches, 1996), p. 244.

[1397] *Cf.* Cynthia-Yaoute Eid, « Le droit et les politiques de l'environnement dans les pays du bassin méditerranéen : approche de droit environnemental comparé, » *op.cit*., p. 275.

[1398] *Cf.* Flore Jean-François, « Responsabilité civile et dommage à l'environnement » (Thèse de doctorat, Université des Antilles, 2018), p. 27.

694. Or, pour que le droit libanais apporte une nouveauté au système judiciaire applicable, l'annulation de la notion de faute comme base de réparation civile en matière environnementale doit être effectuée. « L'automaticité de la responsabilité objective correspond mieux cependant au principe pollueur-payeur »[1399]. La personne concernée doit être consciente des risques à entamer lors de son exploitation et être consciente du fait que ses activités peuvent polluer l'environnement. Cependant, l'adoption du régime de responsabilité objective s'avère nécessaire en adoptant pour exemple le système de la « Convention du Conseil de l'Europe » particulièrement la « sixième conservation de la Convention de Lugano », en « considérant l'opportunité d'établir dans ce domaine un régime de responsabilité objective tenant compte du principe «pollueur-payeur » et du « Livre Vert de la Commission Européenne sur la réparation des dommages causés à l'environnement ». En outre, la « communication de la commission des communautés européennes au Conseil et au Parlement Européens et au Comité Économique et Social du 14 mai 1993 » qui dispose que « le régime de responsabilité sans faute présente l'avantage de favoriser la mise en œuvre du principe pollueur-payeur » peut aussi être adopté. C'est la seule et unique solution pour indemniser les dommages causés à l'environnement en application du dommage de la construction sur l'environnement au Liban.

695. Au cas où le pollueur parviendra à s'exonérer de sa responsabilité en prouvant la présence d'une force majeure ou d'une faute de victime ou d'une faute d'un tiers, le juge doit imposer aux auteurs économiques du dommage écologique la réparation des dommages causés à l'environnement par l'exécution de leurs activités. La collectivité n'est pas censée réparer un dommage causé par d'autres agents économiques, ni par conséquent par des constructeurs. Un régime de responsabilité objective et non un régime basé sur la faute doit être instauré en droit libanais. Cela dit, comment pouvoir faciliter l'évaluation du dommage écologique dans le domaine de construction? Nous l'étudierons sous (2).

2. La canalisation de la responsabilité liée à l'évaluation du dommage écologique

696. **Généralités.-** Dans le domaine de construction, le dommage est causé par l'homme qu'il soit constructeur, maître d'œuvre ou d'ouvrage, habitants, contrôleur technique, consultant, gardien, etc. La victime est par conséquent la nature qui est un « intérêt collectif ». Causer un dommage étant insuffisant, un lien de causalité doit exister entre le dommage et le travail exécuté.

697. Le régime civil de droit commun sera appliqué *in solidum* à tous les auteurs et agents ayant causé un dommage environnemental. À ce sujet, le Livre Vert sur la responsabilité environnementale a indiqué « qu'il devient injuste que la victime poursuit d'abord la partie qui possède le plus d'avoir financiers plutôt que celle qui a causé le plus de dégâts »[1400].

Cependant, connaître la source du dommage est nécessaire, car c'est une situation difficile à cerner. Le droit libanais doit insérer la notion « de canalisation de la responsabilité » pour qu'il puisse lier l'activité de construction dommageable au pollueur, en l'incitant à

[1399] *Cf.* Michel Prieur, « les principes généraux du droit de l'environnement » (cours no.5 pour M2 : « Droit international et comparé de l'environnement »), *op.cit.*, p. 99.

[1400] *Cf.* CÉDRE (Centre d'étude du droit de l'environnement); SERES (Séminaire de droit de l'urbanisme et de l'environnement), *Sols contaminés, sols à décontaminer* (Bruxelles :Facultés universitaires Saint-Louis. 1996), p.119.

améliorer les mesures de sécurité et à encadrer le mieux possible son domaine d'exploitation. Il revient à la jurisprudence, plus précisément au procureur de l'environnement, de « canaliser la responsabilité » environnementale objective « en matière de construction et d'urbanisme au Liban ».

698. Si dans un même groupe de travail plusieurs personnes sont responsables, il sera difficile de pouvoir identifier le responsable. La preuve du dommage causé doit être le résultat de l'activité d'un de ces réseaux de personnes. C'est une condition suffisante pour que l'auteur concerné soit obligé d'indemniser la victime. Dans un cas pareil, la responsabilité collective peut être la solution au problème du dommage cumulatif en matière de construction. Comment s'effectue la valorisation des dispositions dans le secteur de la construction au Liban ? Nous l'étudierons sous (§2).

§2. La valorisation des dispositions liées au secteur de la construction

699. La valorisation des dispositions liées au secteur de la construction se traduit par l'application sérieuse des sanctions (A), ainsi que par la valorisation des rôles du contrôleur (B).

A. La valorisation des sanctions en droit libanais de la construction

700. Le tableau ci-dessous démontre les violations et leurs sanctions selon les lois libanaises qui sont en relation avec le secteur de construction sur le plan environnemental. Ces violations[1401] affectent directement les contraintes environnementales pouvant être insérées en droit de construction. Le but principal se traduit donc, par la bonne application de ces sanctions ainsi que par leur amendement, en prenant en considération des contraintes environnementales. Les lois ne doivent pas être « symboliques », mais appliquées de façon équitable et sérieuse. En matière de construction verte il faut impérativement des obligations. Le mot « obligation » signifie dans « le vocabulaire courant, tout devoir qui pèse sur une personne ». Juridiquement, l'obligation est le lien de droit par lequel une ou plusieurs personnes (le ou les créanciers) peuvent exiger d'un ou d'autres (le ou les débiteurs), l'exécution d'une prestation de faire, de ne pas faire ou de donner »[1402]. L'obligation est donc définie comme : « *un rapport juridique qui assigne à une ou plusieurs personnes, physiques ou morales, la position de débiteur vis-à-vis d'une ou de plusieurs autres qui jouent le rôle de créanciers* »[1403].

En effet, dans le secteur de construction « *l'objet de l'obligation peut consister dans un fait* (obligation de faire), *dans une abstention* (obligation de ne pas faire), *ou dans un transfert de propriété* »[1404]. Il faut reconnaître que les ressources naturelles sont limitées et que la conciliation entre développement et la garde de l'environnement sont des obligations qui s'imposent aux citoyens.

[1401] C'est nous qui traduisons SELDAS, (2004), *op.cit.*

[1402] *Cf.* Fady Nammour, Remy Cabrillac, Séverine Cabrillac et Hervé Lecuyer, *Droit des obligations, Droit Français –Droit libanais, perspectives européennes et internationales* (Bruxelles : Bruylant, Paris : Delta, LGDJ, 2006).

[1403] L'article premier du Code des Obligations et des Contrats libanais (COC).

[1404] L'article 187 COC évoquant la prestation.

701. Toute violation dans le secteur de la construction est sanctionnée si elle n'est pas conforme au permis de construire accordé ni aux règles de l'urbanisme, et particulièrement au cas où la faute commise porte atteinte à l'environnement. Quelles sont les sanctions imposées aux constructeurs face à la violation des règles de construction ? Nous les examinerons dans le tableau ci-dessous qui montre de façon détaillée chaque violation et sa sanction.

Violation	**Sanction**	
	Peine de prison	**Amende**
Violation des dispositions de la loi de construction[1405]. (Sans précision)	3 jours à une semaine.	De 80.000 L.L. à 4.000.000 L.L. ou une de ces deux peines.
Non-respect du recul des côtes des cours d'eau, leurs passages ; et les canaux d'irrigation, et de décharge lors des excavations (moins que 3 mètres)[1406].	Jusqu'à un an.	Jusqu'à 500.000 L.L. (ou une des deux peines).
La construction dans une région interdite pour plusieurs raisons (dont celles archéologiques)[1407] sans aucune mention des sites naturels.	La démolition des travaux sans indemnisation et au frais du contrevenant et à sa responsabilité.	
La non-conformité des travaux de construction aux règlements, aux lois et au plan d'urbanisme[1408].	La démolition des travaux menés aux frais du contrevenant (à la demande de la municipalité ou des départements techniques spécialisés).	
La prévention de la circulation de l'eau lors des travaux de construction[1409].	L'administration prend des mesures nécessaires comme la construction, la démolition, la restauration ou le changement, au détriment de la personne responsable.	
Travaux sans permis ou déclaration[1410].	Arrêt et établissement d'un procès-verbal à l'encontre du contrevenant.	
La décharge des gravats et des terreaux[1411]	Peine de prison de deux semaines à un mois Et la confiscation du véhicule de transport pour une durée d'un mois.	De 20.000 à 50.000 L.L.

[1405] Décret-loi no.148/1983 (droit de la construction et ses amendements, article 33).
[1406] Décret-loi no. 340/1943 et ses amendements- code pénal article 745.
[1407] Décret no.479/1989 et ses amendements.
[1408] Décret-loi no.148/1983 (droit de la construction et ses amendements, article 22).
[1409] Décret no.6600/1930 article 1.
[1410] Décret-loi no.148/1983 (droit de la construction et ses amendements, article 22).
[1411] Décret no.8735/1974 (article 21).

Continuer le travail après l'arrêt obligatoire[1412].	Peine de prison allant d'une semaine à 15 jours.	De 160.000 L.L. à 800.000 L.L. (ou l'une des deux sanctions).
Evacuation des pierres, de sable, etc.[1413]	Jusqu'à un an.	Jusqu'à 500.000 L.L. (ou une des deux sanctions).

B. La valorisation du rôle de contrôle dans le secteur de construction

702. **État des lieux.-**.Vu que la loi est l'un des aspects de la vie sociale, politique et économique, le crime de la pollution environnementale est une nouvelle image des crimes exprimant un nouvel aspect méconnu. Il y a quelques années et du point de vue législatif ou juridique[1414], un contrat de responsabilité civile de droit commun « ne peut pas couvrir le coût d'une remise en état ordonnée par le préfet sans dommages aux tiers »[1415]. La responsabilité civile de droit commun n'est pas une mesure déterminante susceptible de réparer le dommage environnemental du fait que seul « le préjudice causé à autrui serait réparable ».

703. Vu que le secteur des assurances n'est pas encourageant sur la scène libanaise bien qu'il soit parfois obligatoire[1416], et afin d'éviter les dégâts sur les chantiers au Liban, il serait nécessaire de rendre efficace le contrôle technique et le rôle d'un coordonnateur SPS[1417].

704. **Un contrôle technique efficace. -** Pour que la responsabilité environnementale s'applique dans le cas du Liban, la création d'un mécanisme clair d'évaluation du dommage environnemental s'avère nécessaire. Ce système d'évaluation doit obligatoirement comporter le rôle des bureaux de contrôle technique après l'insertion des missions environnementales et le rôle des coordinateurs SPS. « Il faut des critères précis et sincères de compensation ce qui n'est pas toujours évident face à un État qui s'avère être le plus important constructeur et qui pourrait être tenté d'être à la fois juge et partie. En outre, le danger d'une financiarisation de la biodiversité est bien présent »[1418].

705. En France, il existe un « coordonnateur Sécurité Protection de la Santé (SPS) ayant pour mission d'assurer la coordination d'un chantier sous l'angle de la sécurité et de la protection de la santé des équipes. Il établit le plan de prévention et contrôle l'exécution des

[1412] Décret-loi no.148/1983 (droit de la construction et ses amendements, article 23).
[1413] Décret-loi no. 340/1943 et ses amendements- code pénal, article 745.
[1414] Le risque de la pollution est un risque nouvellement déclenché dans le domaine des responsabilités et le marché des assurances.
[1415] Civil, 1er, 27/3/2001, no.98-20.007
[1416] V. no.634.
[1417] V.no.647.
[1418] *Cf.* Mustapha Mekki, « Responsabilité civile et droit de l'environnement vers un droit de la responsabilité environnementale,?» *op.cit*.

travaux à chaque phase. Le maître d'ouvrage lui attribue les moyens d'accomplir sa mission »[1419].

706. **Mission du coordonnateur SPS[1420]**.- au cas où les travaux présentent des risques, le coordonnateur SPS peut intervenir et arrêter le chantier. Les missions qui lui sont accordées sont inscrites dans son contrat avec le maître d'ouvrage. L'objectif de la mission du coordonnateur est de réduire la gravité des accidents corporels surtout quand deux entreprises collaborent sur un même chantier. Le coordonnateur SPS peut être un architecte ou une entreprise générale. Il doit avoir une expérience professionnelle en matière de construction sachant qu'une attestation de compétence lui est délivrée et actualisée tous les 5 ans. « Le maître d'ouvrage qui n'aurait pas désigné de coordonnateur alors que cela était nécessaire, encourt une amende »[1421].

707. En résumé, l'objectif de la mission du coordonnateur a été défini comme suit :
une coordination en matière de sécurité et de santé des travailleurs est organisée pour tout chantier de bâtiment ou de génie civil où sont appelés à intervenir plusieurs travailleurs indépendants ou entreprises, entreprises sous-traitantes incluses, afin de prévenir les risques résultant de leurs interventions simultanées ou successives et de prévoir, lorsqu'elle s'impose, l'utilisation des moyens communs tels que les infrastructures, les moyens logistiques et les protections collectives[1422].

708. **« Un cercle vicieux ». -** le déclin de l'importance des moyens de contrôle sollicite des dérogations continues dans le domaine de la construction au Liban. « Pourtant, ce secteur est caractéristique des principaux dysfonctionnements de la vie économique, sociale et politique du Liban. Dysfonctionnements qui s'appellent clientélisme, prédation, spéculation, négation de l'intérêt général tout comme des droits individuels, culture rentière, frein à la compétitivité des secteurs productifs, et dégradation des ressources naturelles. (…).Le pays vit une véritable dichotomie entre, d'une part, une administration qui plaide pour la rationalisation et pour l'intérêt général, et une classe politique qui joue le jeu contraire, celui de l'irrationnel porté par les intérêts particuliers, et qui entraîne les injustices, les pertes et les gaspillages qui viennent d'être évoqués. C'est une situation inextricable dont on ne pourra sortir que par la persévérance dans l'introduction de changements successifs et cumulatifs »[1423] qui ouvre la voie vers un contrôle continu pour pouvoir introduire la démarche de la construction verte « porteuse d'un modèle de développement durable, des pratiques qui produisent une régénération de ressources naturelles en péril, (…) et de la qualité architecturale et urbaine. »[1424]

[1419]Disponible sur le site : www.apec.fr/tous-nos-metiers/services-techniques/coordonnateur-sps-construction.html
[1420] Loi no. 93-1418 du 31 décembre 1993.
[1421] Article L. 4532-1 et suivants du code du travail, article L. 4744-4 du code du travail, articles R. 4532-1 et suivants du code du travail français.
[1422] L'article L. 4532-2 du code du travail français.
[1423] Fouad Awada, « Quel programme socio-économique pour le Liban ?, » *Relations du public et du privé dans la production et l'appropriation des espaces construits : objectifs et modalités de la privatisation et de l'intégration des externalités, risques d'excès et modes de régulation, op.cit,* p.7.
[1424] *ibidem,* p.8.

Conclusion du titre II

709. Quelle que soit la construction (une maison individuelle, un bâtiment, un immeuble, un complexe, ou un centre commercial), le constructeur peut être tenu responsable à l'égard du maître d'ouvrage. Sa responsabilité de plein droit (après la réception) ou de droit commun (avant et après la réception) peut être engagée.

710. Dans le code des obligations et contrats libanais (COC), le législateur a proprement parlé des obligations des constructeurs basées sur deux principes essentiels : l'accomplissement du travail qu'il faut livrer au maître d'œuvre et la garantie des travaux exécutés. Mais l'entrepreneur peut avoir des obligations annexes édictées dans le contrat de louage d'ouvrage conclu entre lui et le maître d'œuvre, exigeant aux contractants des devoirs supplémentaires à exécuter, surtout si les deux parties souhaitent appliquer un projet de construction durable. C'est la raison pour laquelle le contrat a un rôle vital dans le domaine de la construction. En effet, c'est un moyen de preuve clair, net et précis des obligations des contractants, leur permettant d'éviter ultérieurement les litiges qui peuvent survenir lors de l'exécution du travail et après son achèvement.

711. Vu la variété des travaux exécutés dans la construction, plusieurs législations environnementales civiles, pénales, administratives et textes juridiques spéciaux ont été décrétés à ce sujet au Liban pour encourir les risques de l'acte de construire. Ensuite et dans le but d'encadrer les obligations et responsabilités des parties dans le domaine de construction, le régime de responsabilité et des polices d'assurance doit être claire et précis. Cela peut contribuer aux indemnités dues aux dégâts provoqués par négligence en toute connaissance de cause à l'environnement. Il est à noter que le dommage environnemental ne peut être toujours réparé. En effet et en réalité « la réparation en nature, même comprise dans un sens large, peut être impossible, insuffisante ou excessive pour le responsable ; fréquemment, seule une restauration partielle sera faisable »[1425].

712. Les législations libanaises en vigueur ont sanctionné les irrégularités de la construction par des amendes, sans prendre toutefois en considération les contraintes environnementales dans un projet de construction. En conséquence et en ce qui concerne les atteintes à l'environnement et à la responsabilité environnementale, on note à ce sujet une absence quasi totale de mesures contraignantes, à l'exception de quelque textes qui obligent à s'éloigner des sites naturels et historiques et l'application du principe pollueur-payeur.

713. « Les toutes victimes n'est pas du ressort de la responsabilité civile (…) il faut se tourner vers une autre voie, si chacun d'entre nous n'est pas victime, la victime, puisqu'il en faut bien une si l'on entend fonder l'action sur la responsabilité civile, c'est l'environnement ».[1426]

[1425] *Cf.* Eckard Rehbinder, *«* Évaluation et réparation du dommage écologique : rapport général », in Le droit écologique en droit interne, communautaire et comparé. » In colloque de Nice et de la Société Française de Droit de l'Environnement, Economica, Collection Droit et économie de l'environnement, 1992, p.118. In Stéphane Pelzer, « Le régime de la responsabilité environnementale et le secteur agricole en France, une portée limitée par le droit communautaire», in *Revue Géographique de l'Est*, vol. 53 / 1-2 (2013). Disponible sur le site : http://journals.openedition.org/rge/4614

[1426] *Cf.* Matthieu Poumarede, « L'accès à la justice et la réparation des atteintes à l'environnement,» Presses de l'Université Toulouse 1, LGDJ - Lextenso Éditions, (2016), p.247 et suivantes In Julien Bétaille, *Le Droit d'Accès à la Justice en Matière d'Environnement*, p.216. no.26, (presse de l'université Toulouse 1 capitole, 2016). DOI : https://doi.org/10.4000/books.putc.1027.

714. Les dommages environnementaux du secteur de la construction ne sont pas toujours réparables, ou le sont de manière insuffisante. Une question subséquente à celle-ci consiste à vérifier comment améliorer les mécanismes se rapportant à la responsabilité environnementale, dont ceux de prévention et de réparation, tant à leur effectivité qu'à leur efficacité. Dans la présente thèse, nous avons recommandé un système que nous espérons voire un jour applicable, en vue d'encourager la construction verte au Liban et en vue de réduire l'impact environnemental dus aux travaux. Cette partie a mis en relief le besoin de contrôle de l'environnement libanais et l'accomplissement de nouveaux devoirs d'une responsabilité environnementale plus accentuée de la part de l'État.

715. Par ailleurs, ce titre a analysé les exigences essentielles pour améliorer l'état de l'environnement au Liban. Il concernent particulièrement: le respect de la préservation et la conservation des éléments d'un environnement sain dépourvu de pollution et de polluants ainsi que le besoin de couverture des dommages causés parce que nous vivons dans un environnement dont nous tirons nos forces et les raisons de notre existence, ainsi que l'évolution sociale, morale, intellectuelle et matérielle de notre espèce. Malgré toutes les raisons précitées, le citoyen libanais n'a jamais pensé aux liens qui le rattachent à son environnement. Il viole les principes de base de la conservation des ressources naturelles sans se rendre compte du mal engendré par ses exploitations nocives. Ainsi, la responsabilisation civile et l'indemnisation doivent-elles devenir obligatoires pour mettre un terme à ces multiples dommages environnementaux corporels, matériels, économiques ou moraux.

716. Ce titre (II) a permis d'examiner les régimes de responsabilité, d'assurance et de responsabilité environnementale au Liban, et d'étudier les règles applicables aux différents intervenants à l'acte de construire.

717. Le législateur libanais s'est superficiellement occupé de l'encadrement des contrats d'assurances obligatoires dans le secteur de construction. Le droit libanais souffre de l'inexistence d'une réglementation spéciale des contrats d'assurance de pollution. Une comparaison entre les dispositions légales relatives à la responsabilité environnementale et à l'assurance dans les deux lois libanaise et française, laisse apparaître un grand fossé, surtout que le cadre légal libanais dégage d'éventuelles faiblesses.

718. La nécessité d'une réforme législative au Liban s'avère urgente, au sujet de l'atteinte et de la responsabilité environnementale, les textes en la matière, s'ils existent, sont riches mais dispersés. En pratique, l'absence de responsabilité fait partie intégrante du manque de culpabilisation en cas de pollution environnementale. « Les deux notions vont de pair et sont étroitement entremêlées, dans une relation de réciprocité »[1427]. Une mauvaise responsabilisation encourage et incite à l'atteinte à l'environnement. En fait, le Liban est absent de la liste des pays qui ont développé la responsabilisation environnementale.

719. A ce jour, la notion de responsabilité environnementale n'existe pas au Liban que dans certains textes légaux et dans une approche et une structure désorganisées, d'où la nécessité de créer un cadre approprié aux innovations de la construction. Le rôle de l'État exagérerait d'instituer un cadre légal clair définissant les règles techniques qui ont guidé les innovations dans le domaine de la construction.

720. Il est fortement souhaitable de mener des réformes qui ne sont pas restreintes pour assurer le développement de l'assurance et appliquer le principe pollueur-payeur. Il faut par

[1427] *Cf.* Salam Abdel Samad, « Les rigidités et faiblesses du Droit libanais des Sociétés » (Thèse de Doctorat Université Panthéon-Assas Paris 2 École Doctorale de Droit Université Libanaise, (2013), p. 599.

conséquent que le public, au sens large, et de ce fait chaque individu, puisse jouer pleinement et concrètement son rôle de conservateur de son cadre de vie.

721. Cependant, à partir de 2005[1428], les promoteurs et même les constructeurs devaient désormais faire appel à des ingénieurs agréés pour garantir la sécurité de leur construction ou de leur mise en conformité. Malgré la promulgation de ce décret, il existe toujours des projets réalisés qui ne sont pas soumis à un contrôle technique, ce sont certains ouvrages du secteur privé. Plusieurs anomalies existent dans le domaine de la construction au Liban et entravent gravement l'intégration des contraintes environnementales. Aucun contrôle continu des chantiers n'est appliqué, même les formations des nouveautés appartenant au domaine de la construction ne sont pas à jour. Elles doivent être imposées au sein de l'Ordre des Ingénieurs et des Architectes, pour que les connaissances et les informations à ce sujet soient récentes, comme c'est le cas dans tous les pays. En pratique, la formation des ingénieurs est nécessaire pour que ces derniers restent au courant de toute nouveauté dans le domaine de la construction afin d'améliorer la qualité du bâtiment et de remédier aux aspects négatifs. Rappelons qu'aucun examen d'entrée à l'Ordre des Ingénieurs et des Architectes n'est imposé surtout sur la sécurité et sur l'éthique professionnelle. Pour cette raison, il faut impérativement imposer une garantie d'exécution décennale si le législateur libanais estime intégrer la construction durable et améliorer la qualité des travaux et de vie.

722. En ce qui concerne les acteurs au Liban, il faut rappeler que jusqu'aujourd'hui les actions de l'État en matière d'environnement se sont appuyées dans une large mesure sur des règlementations et des contrôles n'impliquant que le gouvernement et les industries. La notion de partage des responsabilités devrait désormais exiger une participation active de tous les acteurs économiques sur une base plus large, à savoir les pouvoirs publics, les entreprises publics et privés et, surtout, les individus en tant que citoyens et consommateurs. Le but de cette mobilisation interactive des acteurs économiques consistera donc à instaurer un nouvel équilibre entre les intérêts à court terme des personnes, des entreprises et des administrations et les intérêts à long terme de l'ensemble de la société. Les bonnes intentions ou les pétitions de principe ne suffisent à produire les meilleurs résultats dans le droit de l'environnement. Une liste des mesures proposées sous « propositions de thèse » figure dans (l'annexe A) de cette recherche.

[1428]Liliane Mokbel, « Les Bureaux Techniques. Une réelle protection contre l'insécurité, *» op.cit.*

Conclusion de la deuxième partie

723. « Le Liban est un pays de très vieille civilisation s'étendant sur la majeure partie de l'antique Phénicie. Témoin des tournants de l'Histoire, les vestiges et les monuments archéologiques sur son territoire constituent un patrimoine considérable des civilisations passées et actuelles du Proche-Orient ancien et moderne »[1429]. C'est pourquoi la sauvegarde et la protection de ce qui reste de ce patrimoine culturel et architectural ne peut s'effectuer qu'avec une promotion de la construction verte et durable.

724. Au moment où les études comparatives acquièrent une importance majeure et les règles de la construction verte penchent pour l'incorporation au niveau national, il serait grand temps - pour les décideurs et les parties concernées au Liban, de surmonter cet handicap juridique en droit de la construction, de l'environnement, de la responsabilité des constructeurs et surtout de la responsabilité environnementale.

725. Dans cette deuxième partie de notre travail, nous avons démontré comment en pratique les déficiences existantes au Liban dans les cadres légaux, techniques et institutionnels, ainsi que la mauvaise gouvernance environnementale entravent l'existence d'une construction durable. Toutes ces carences ont engendré un paysage urbain chaotique. L'établissement d'un cadre réglementaire exhaustif à la construction verte s'avère nécessaire car l'urbanisme pèse lourd sur les ressources naturelles du Liban, ainsi que sur le paysage urbain et rural.

726. Le défi serait donc de rapprocher le concept de construction durable des enjeux écologiques afin de créer un paysage urbain et rural durables et équilibrés. La solution passe subséquemment par une rénovation des législations en vigueur, pour couvrir la nouvelle ère de la technique de construction intelligente et verte. Le nouveau paradigme de la construction exige un élargissement des normes techniques et légales du secteur de la construction verte. En effet, la croissance contemporaine et le développement ont poussé à l'évolution d'une série de droits selon les exigences des sociétés et de leurs besoins. Tels sont les cas de droit de l'urbanisme, de construction et de l'environnement au Liban. Tenant compte du développement, ces droits se doivent d'identifier leurs textes existants et de les confronter aux réalités, aussi de déterminer les déficiences afin d'établir les mécanismes pratiques d'application. Notre étude vise à connaitre les législations existantes en matière d'urbanisme, de construction et d'environnement et à savoir si elles sont toujours conformes à l'état actuel du pays. Etant donné que la législation libanaise s'inspire de la législation française, nous avons retenu cette dernière comme référence. La règlementation au niveau de la construction verte doit être rapprochée de celle française. Les contraintes environnementales devraient influencer la responsabilité des acteurs pour proposer des éléments de réformes pour l'organisation de génie écologique. Ce rapprochement pourrait animer un débat sur le règlement de l'environnement et de la construction au Liban, favorisant l'établissement d'un projet de loi sur la construction verte.

727. Il est à noter que l'adhésion aux conventions internationales de l'environnement est insuffisante et l'application du règlement juridique international de la protection de l'environnement ne se fait qu'avec la ratification de ces traités et conventions.

[1429] *Cf.* Hyam Mallat, *Le droit de l'urbanisme, de la construction de l'environnement et de l'eau, op.cit.*, p.168.

728. L'absence d'un cadre réglementaire et institutionnel ralentit la construction écologique au Liban. L'«adoption de solides mesures stratégiques, juridiques et réglementaires ainsi que des mesures de promotion des initiatives volontaires pour améliorer la durabilité et le rendement de l'environnement »[1430] s'avère nécessaire.

729. Cependant, sous le (Titre I), nous avons prouvé que l'adoption d'un régime juridique de la construction verte au Liban est nécessaire mais ne peut réussir qu'avec un permis de construire conditionné par des contraintes environnementales et par la diminution des dérogations en droit de la construction qui affecte négativement l'environnement.

730. En fait, pour que l'administration puisse surveiller les travaux et encourager la construction verte, les travaux requérant un permis de construire ou une déclaration doivent obligatoirement inclure le respect des plans d'urbanisme en vigueur au moment de sa délivrance en plus des réglementations thermiques. La loi libanaise a listé les travaux nécessitant une déclaration. La différence qui existe à ce sujet avec la loi française, c'est qu'en droit libanais le seuil minimal de superficie, pour exempter les travaux d'un permis de construire, n'est pas exigé.

731. Au Liban, selon les critères environnementaux, la réglementation de la construction commence par une valorisation des législations existantes en matière de construction, d'environnement et d'urbanisme pour continuer avec les exigences des nouvelles législations.

732. En pratique, on ne peut réussir que si on surmonte les obstacles qui entravent la protection de l'environnement tel que l'insuffisance du contrôle et le manque de formation.

733. Les éléments primordiaux primaires ou indispensables à la construction verte au Liban impose une organisation du cadre juridique au niveau de : la gestion de l'eau, la préservation de la biodiversité et des ressources naturelles, la règlementation des déchets solides et du secteur de l'énergie[1431], la lutte contre la pollution invisible (l'air et le bruit), la réglementation de la pollution à l'intérieur des bâtiments (les personnes, les ascenseurs, les équipements, etc.) comme à l'extérieur (bruit routier, aérien, etc.), la suppression des raccordements illégaux sur le réseau de distribution d'électricité et d'eau, l'utilisation de l'eau après son épuration et la limitation de la consommation excessive de l'eau par les citoyens, comme c'est le cas en France.

734. Même si au Liban le secteur de la construction est actif, il est peu réglementé et contrôlé au niveau environnemental. En fait, les travaux qui imposent des études d'impact sont limités au grand projet de construction des immeubles (plus de 28 mètres). La qualité thermique des logements est médiocre, engendrant ainsi une surconsommation d'énergie. Pour cette raison, les programmes d'efficacité énergétique dans la construction s'avèrent nécessaires et l'amélioration technique par l'introduction des innovations à ce sujet est essentielle.

735. Nous avons traité aussi des éléments primordiaux mais secondaires pour un bâtiment écologique libanais pouvant être proposés en incitant des techniques intelligentes et économes dans le but de promouvoir la construction verte aux bâtiments existants et neufs -

---

[1430] *Cf.* « Bulletin de documentation du Ministère de l'écologie et du développement durable » Ministère de l'écologie et du développement durable no.149-152, (France : 2003), p. 80.

[1431] « Le cout faible de l'énergie au Liban (le KW) se répercute négativement sur l'encouragement des investissements et des matériaux durables. Entretien personnel qui nous a été accordé par Joseph Chatta, le directeur General du bureau Veritas au Liban, le 10/7/2020.

comme le chauffe-eau solaire, les compteurs individuels et collectifs, etc. en plus de la réglementation des déchets des travaux de construction et de démolition - qui actuellement sont inexistantes au Liban. Le « Plan d'Action » proposé pour le cycle de vie du bâtiment traite les éléments importants du cycle de vie, auxquels tous les bâtiments devront se conformer pendant toute la phase d'utilisation d'un bâtiment vert. Imposer une réglementation verte dans le droit de la construction verte nous met devant « un droit hétérogène. Hétérogène dans sa logique interne et dans ses implications externes ».[1432]

736. Sous le (Titre II), et afin de réussir une construction durable, l'adoption de régimes juridiques d'assurance et de responsabilité environnementale rénovée au Liban est nécessaire et fondamentale. Un retard frappant et étonnant paraît affecter le début d'un chemin de la bonne application du principe pollueur-payeur. Le code de l'environnement a besoin des décrets pour encadrer une meilleure application parce qu'une loi sans décret est une loi « handicapée ». Des dispositions éparpillées existent entre les lois, règlements, décisions et circulaires, caractérisées par la contradiction et l'ancienneté.

737. Le législateur libanais réussira-t-il à résoudre le problème de la responsabilité environnementale causé par la pollution et la dégradation de l'environnement ? Malheureusement, les réponses s'avèrent incomplètes. « La lutte contre la corruption n'a jamais été une priorité pour le pouvoir législatif »[1433]. Le législateur libanais est donc obligé de régler cette problématique en procédant à la satisfaction des besoins d'intérêt public et commun.

738. En résumé, au Liban, « l'absence d'intégrité et de régimes de pouvoir justes et le manque de transparence sont les principaux problèmes et points de dysfonctionnement qui ne favorisent pas l'application de la démocratie d'une manière permettant aux membres de la société de vivre dans un milieu libre au sein de l'État de droit et des institutions. Les problèmes et les points de dysfonctionnement dont pâtit le régime libanais sont : la faible capacité de planification, de programmation et de conception des politiques et la lenteur des exécutions des projets, ce qui rejaillit négativement sur le coût de l'exécution de ces projets et aboutit également au gaspillage des ressources. L'indignation des citoyens quant au recul du niveau des services qui se traduit par la routine administrative, et quant aux exactions dont ils sont victimes en raison de la complexité et de l'ambiguïté des procédures, souvent délibérément fomentées, ce qui retarde la réalisation des formalités. La corruption et le clientélisme découlant essentiellement du confessionnalisme, et rejaillissent négativement sur l'efficacité, le rendement, et la crédibilité de l'État quant à l'instauration de la cohésion sociale tant recherchée et, par conséquent, sur l'économie, le développement et l'investissement. Le manque de soutien suffisant à l'organe chargé de développer et de moderniser l'administration publique. L'extrême fragilité du contrôle, de la responsabilisation et de l'imputabilité dans le régime politique et le règlement administratif du Liban. Enfin, la perte de confiance entre le citoyen et l'administration publique, qui rejaillit négativement sur la confiance aussi bien dans l'État que dans le régime politique au Liban»[1434].

[1432] *Cf.* Gaby Chahine, « *Droit des affaires et environnement. L'expérience libanaise-Droit des affaires et environnement. L'expérience libanaise,* » *op.cit.*

[1433] Association Libanaise pour le renforcement de la transparence – Non corruption, publication réalisée avec l'aide de l'Union Européenne : étude sur le système nationale d'intégrité Liban (2014), p. 42.

[1434] *ibidem.*

CONCLUSION

724. **Etude objective.-** Le résumé de cette étude nous permet de parvenir à plusieurs conclusions et pistes de réflexions ultérieures. Il est tout d'abord clair que le droit libanais, vu son histoire et sa géographie, a subi les influences des droits des pays composant ces régions. Notre étude critique, objective et comparative des contraintes environnementales dans le droit de la construction libanais, a permis l'émergence des stratégies et des politiques d'amélioration en vue d'une plus grande intégration des politiques françaises. L'approche comparative suivie dans cette étude s'est donc imposée dès lors. Elle a permis de mettre à jour les liens de filiation et les sources d'inspiration. Elle nous a encouragée aussi à chercher dans les jurisprudences et doctrines de ces différents pays, les voies de l'amélioration du droit interne libanais. En mettant ainsi côte à côte les principales dispositions du droit libanais et celles du droit français, il a été possible d'appréhender les similitudes et les différences respectives et de mieux apprécier l'utilité, voire la nécessité, de telle ou telle modification du droit local.

725. Face au silence de la loi libanaise en matière de construction verte, à la quasi-absence d'une réglementation spéciale et à l'incohérence de la matière, le droit français constitue à beaucoup de niveaux, le meilleur modèle à suivre. Cette carence législative nécessite l'intervention urgente du législateur libanais dans le secteur du génie écologique. À l'heure où le droit comparé gagne une importance majeure et les règles de la construction verte penchent vers l'intégration, il serait grand temps au Liban entendons pour le législateur, les juristes et les praticiens - de surmonter ce handicap juridique dans le secteur de la construction et de l'environnement et spécifiquement de mettre en application le principe pollueur-payeur, pierre angulaire et clé de voûte de la responsabilité environnementale.

726. Cette thèse a été l'occasion de livrer une étude comparative sur la construction, l'urbanisme et l'environnement entre la France et Liban. L'analyse présentée a tenté de créer un état alarmant de la situation environnementale au Liban. Guidée par une étude comparative entre les deux pays, elle démontre qu'il est contraignant d'initier une loi sur la construction verte, dans l'intérêt de tous les libanais, et de déduire, par la suite, un cadre intégral en ce sens. Dans le passé, le Liban a déjà essayé d'établir une stratégie pour un futur durable en ne s'appuyant que sur des volontés et des stratégies politiques immédiates, et en menant une analyse de la situation passée et actuelle, mais sans succès.

727. **La démarche.-** Le droit libanais s'est peu occupé de la construction responsable et durable qui est encore abordée aujourd'hui à travers un angle très superficiel par le législateur et par la majorité des composantes[1435] de la société. Le droit du pays des Cèdres souffre en effet de l'absence d'une réglementation spéciale dans le domaine des contraintes environnementales dans le droit de la construction. Il est pour cela primordial de privilégier « une orientation, une vision et des stratégies nationales pour la croissance verte qui sont essentielles pour intégrer les objectifs de croissance verte aux plans et politiques de développement existants et pour susciter l'adhésion aux priorités nationales en partenariat avec les acteurs publics, privés et de la société civile. Il faudra ensuite valoriser les actifs naturels et offrir des incitations conformes aux objectifs des politiques de croissance verte se fait par les taxes, les réglementations et les politiques d'investissement ; les politiques de l'innovation et la recherche du développement ; la politique de renforcement des

[1435] Par exemples : les établissements publics et privés, les promoteurs immobiliers, ect.

compétences et enfin par la politique de résilience et d'adaptation au changement climatique»[1436].

728. Dans cette optique, plusieurs mesures préventives peuvent être envisagées notamment pour prévenir les délits d'atteinte à l'environnement dans le secteur de la construction. Ce délit d'atteinte à l'environnement, pour être efficacement combattu, doit être poursuivi et sanctionné en tant que tel par la législation pénale. En parallèle, rien n'empêchera le recours aux voies civiles pour l'annulation des opérations incriminées et la réparation des dommages et atteintes à l'environnement. La nécessité de créer un organisme d'experts juridiques dont le rôle est de rechercher les nouveaux besoins de la protection de l'environnement est une autre tâche prioritaire à laquelle les décideurs du pays devront s'atteler.

729. **Les obstacles.-** Le problème central dépasse néanmoins le simple cadre de la question environnementale afin de la justifier aux yeux d'une société ballotée par les difficultés, comme une préoccupation majeure malgré tout. Les conflits internes, les chaos financier et monétaire ainsi que les problèmes économiques ont en effet conduit les pouvoirs publics et les politiques de gouvernance à donner la priorité à la reconstruction, à la sécurité et aux approvisionnements. Si les politiques des gouvernements persistent dans un immobilisme au niveau de réformes, un scénario catastrophique attend l'environnement au Liban, catastrophe dont la facture ne cessera d'augmenter avec le temps si aucune mesure n'est prise pour corriger le tir.

Il est impératif à cet égard, que la construction durable devienne le principe moteur de la croissance économique et sociale future, non dans le sens d'un environnement idéalisé, loin des réalités, mais dans celui d'une prise en compte effective et continue des impératifs environnementaux et de la préservation de l'avenir. Mais la mise en œuvre d'une telle stratégie de développement durable exigera d'importants changements dans presque tous les domaines reliés à la construction. C'est là un chantier titanesque sur lequel il est difficile de livrer le moindre pronostic quant au fait qu'il puisse être mené à bien.

730. En fait, les grands principes des décisions politiques doivent découler d'une approche préventive et s'appuyer sur un concept de partage des responsabilités, ce qui suppose notamment la mise en œuvre effective du principe pollueur-payeur. La prise en compte des priorités environnementales dans tout projet de développement et surtout de construction s'avère donc indispensable. En particulier, les objectifs de développement durable[1437]

[1436] Organisation de Coopération et de Développement Économiques (OCDE). *« Placer la croissance verte au cœur du développement,* » (Paris: OECD, 2013), p. 14. https://www.oecd.org/fr/cad/environnement-developpement/DCD%20Brochure%20FRENCH%20WEB-light.pdf

[1437] Faisant suite au Sommet de La Terre Rio (1992) et au plus récents Objectifs du développement durable proposés par les Nations Unies pour lequel 193 pays sont engagés (Sommet des Nations Unies : 2015) ce qui nous intéresse dans ce projet de thèse sont les objectif suivants:**« Objectif 9 : Industrie, innovation et infrastructure** :Investir durablement dans les infrastructures et l'innovation est un vecteur clé de croissance économique et de développement. Avec plus de la moitié de la population mondiale qui vit désormais dans les villes, (…) les énergies renouvelables deviennent de plus en plus importants, (…). Les progrès technologiques permettent en outre de mettre au point des solutions durables aux défis, tant économiques qu'écologiques, tels que (…) la promotion de l'efficacité énergétique. Favoriser une industrie durable ainsi qu'investir dans la recherche et l'innovation scientifiques, constituent deux moyens importants pour faciliter le développement durable. **Objectif 11: Villes et communautés durables :** Le rythme de la croissance urbaine a été sans précédent. Près de 4 milliards de personnes vivaient dans des villes en 2015, soit plus de la moitié de la population mondiale. Cependant, bien que les villes soient des foyers d'innovation et permettent de favoriser la croissance de l'emploi et de l'économie, l'urbanisation rapide entraîne des problèmes considérables, dont des logements inadaptés, une intensification de la pollution atmosphérique et un manque d'accès à des services et à des infrastructures de base. **Objectif 6 : Accès à l'eau salubre et à l'assainissement. Cet** objectif vise à relever les défis en matière d'eau potable, d'assainissement et d'hygiène

devront viser à revoir l'aménagement urbain, industriel et rural de manière à offrir à tous un environnement sain et durable, un accès aux services de base, à l'énergie, au logement, au transport, aux espaces publics verts et autres, tout en améliorant l'utilisation des ressources et en réduisant leurs impacts environnementaux.

Le fait est que le pays se trouve actuellement - et surtout après l'explosion du 4 août 2020- dans une situation alarmante et désastreuse sur les plans environnemental, économique, social, financier et institutionnel. La promotion d'un secteur de construction respectueux de l'environnement demeure exceptionnellement requis, rarement appréciée à sa juste valeur, concrètement et presque jamais respecté sur le territoire libanais. Les efforts dont on nous parle depuis des années, au gré des discours politiques, demeurent largement dépendants d'initiatives stériles de la part des responsables et des politiciens. Il faut donc et dans l'urgence mettre en place une stratégie basée sur l'encouragement de la construction verte.

731. Les membres de la société civile dévoués à ces causes sont peu écoutés mais restent malgré tout très mobilisés pour sauver le pays de la démission de quelques-uns, du suivisme des autres et de l'anarchie tous azimuts. Mais l'individualisme aveugle empêche les libanais de réaliser l'urgence d'agir ensemble pour préserver le reste de leur patrimoine et de leur nature verte. Faire face à la crise économique, sécuritaire et au grave déséquilibre démographique dû à la crise en Syrie - qui a considérablement aggravé la situation - devient une obligation. Ces perturbations entraînent une perte de confiance généralisée non plus seulement entre le peuple et nombre de ses représentants, mais surtout chez les gens, eux-mêmes. C'est la raison pour laquelle il n'y a actuellement au Liban, qu'une base fragile en matière d'environnement et notamment, dans le domaine des bâtiments verts et de l'écoconstruction.

732. En fait, « au Liban, la loi cadre no. 444/2002 sur la protection de l'environnement, oblige la prise en compte de l'environnement via les études d'impact pour tous les projets de développement et de construction à partir d'un certain seuil. La prise en compte de l'environnement est de plus en plus une nécessitée morale pour tout engagement vers la durabilité des ressources et des espaces. Elle s'impose donc comme une nécessité incontournable de la planification territoriale »[1438]. Le texte ajoute que « tout projet de construction devra répondre à des règles strictes en matière de protection de l'environnement. Dans le cas du Liban, en attendant d'être rendue obligatoire la mission d'un contrôle technique pour le respect des dispositions réglementaires relatifs à la

---

pour les populations, ainsi que les problèmes concernant les écosystèmes aquatiques. (…). **Objectif 7 : Recours aux énergies renouvelables :** l'accès universel à des services énergétiques **à** un coût abordable, et qui soient fiables et durables exige d'étendre l'accès à l'électricité ainsi qu' à des technologies et des combustibles non polluants pour cuisiner, améliorer l'efficacité énergétique et accroître l'utilisation de l'énergie renouvelable. Pour atteindre cet objectif, des politiques et des financements plus audacieux sont nécessaires, mais il faut aussi que les pays soient amplement disposés à adopter de nouvelles technologies. **Objectif 13 : Lutte contre le changement climatique** Le réchauffement de la planète s'est poursuivi en 2016 et a atteint un nouveau record, la température ayant augmenté d'environ 1,1 degré celsius par rapport aux niveaux préindustriels. La superficie de la glace de mer dans le monde a diminué et a fini par couvrir 4,14 millions de kilomètres carrés en 2016, soit la deuxième étendue la plus faible mesurée. Afin d'atténuer les changements climatiques et leurs répercussions, il faudra mettre à profit la dynamique créée par l'Accord de Paris sur les changements climatiques. Il s'agit aussi de redoubler d'efforts pour renforcer la résilience et limiter les phénomènes climatiques et les catastrophes naturelles liées au climat. **Objectif 17 : Partenariats pour la réalisation des objectifs** Il importe de s'engager plus fermement en faveur du partenariat et de la coopération pour atteindre les objectifs du développement durable. Pour ce faire, il faudra assurer la cohérence des politiques et instaurer un environnement favorable en vue de la mise en œuvre du développement durable à tous les niveaux et par tous les acteurs ».
Pour consulter les ODD, *cf.* le site suivant: https://www.undp.org/content/undp/fr/home/sustainable-development-goals.html

[1438] Entretien personnel qui nous a été accordé par Ghaleb Faour, le Directeur du Centre National du Télégestion, le 30/60/2020.

protection de l'environnement, il est souhaitable de missionner un contrôleur technique indépendant pour assurer la mission environnementale facultative conformément au décret Libanais 7964 d'avril 2012 »[1439]. Or, tout projet de construction doit absolument être conçu dans une optique environnementale afin de limiter le recours ultérieur à l'atténuation de ses effets nocifs. L'évaluation des normes, la conception du projet et la planification doivent s'effectuer de façon à parvenir à un résultat durable, en suivant des stratégies d'adaptation à l'environnement.

733. **Le dialogue de sourds.-** Malgré les réglementations existantes, l'environnement est dégradé en permanence. Il est donc impératif de militer pour une réforme constitutionnelle afin d'intégrer l'environnement comme un intérêt commun et retenir le développement durable qui devrait être fondamental. La reconnaissance du droit des générations futures ne doit-elle pas être nécessaire? Cet héritage, même imparfait, qui nous a été légué par les générations qui nous ont précédés, ne devrons-nous pas le transmettre intact aux générations qui nous suivent? Pour toutes ces raisons, une nécessité essentielle et obligatoire pour garantir le développement durable doit être prise en considération par la prévention des risques, les études d'impact et le contrôle de la mise en œuvre d'un aménagement viable au niveau technique.

734. C'est à la lumière de tous ces éléments que nous pouvons conclure que l'élaboration et l'adoption d'un code de la construction verte au Liban est un projet porteur d'avenir, qui devrait s'articuler autour de deux objectifs, débattus et connus permettant alors de formuler quelques réflexions et propositions. « Le premier objectif consiste, comme toute recodification, dans une simplification dans la forme. Il correspond en quelque sorte, à l'attente d'un nouveau tracé. Le second objectif réside, quant à lui, dans une simplification au fond, certaines règles et normes de construction devant être révisées. Cet objectif correspondrait alors à l'apparition de nouvelles variétés »[1440].

735. Le diagnostic fait dans cette étude nous permet de dire que le Liban possède un arsenal juridique qu'il est possible de moderniser afin qu'il réponde efficacement à une meilleure intégration de la construction verte sur le territoire libanais. En outre, il faut que le législateur libanais opte pour un nouveau regard, pour éviter de tomber dans les écueils de son propre intérêt privé dans le secteur de la construction et transposé son regard vers l'intérêt public national. Il n'y a pas de normes communes applicables dans l'absolu. Il faut établir des priorités pour pouvoir identifier les moyens nécessaires pour y parvenir.

736. **Manque de vision.-** L'État libanais n'a jamais eu une vision claire l'habilitant à anticiper les évolutions présentes et à venir dans le domaine de la construction verte. Le Liban ne dispose pas d'un arsenal juridique conforme aux normes juridiques, ni internationales, ni françaises, dans le secteur de l'écoconstruction. Les gouvernements libanais successifs depuis la fin de la guerre civile ont mis en péril les deux secteurs public et privé. Le gouvernement doit donc dépasser le cadre traditionnel de sa fonction régalienne et de son rôle d'État d'entrepreneur en permettant aux autorités locales, surtout aux municipalités, de jouer leur rôle d'acteur de proximité, et tout en engageant les ressources nécessaires afin d'assurer une mise en œuvre des politiques durables prévues.

737. Au Liban, « les véritables problèmes résident dans l'insécurité juridique et les difficultés de mise en œuvre et des sanctions. Ces problèmes sont révélateurs des faiblesses de l'État de droit du Liban (…). Au-delà des outils juridiques dont il dispose, le Liban

[1439] Entretien personnel qui nous a été accordé par Roland Marie, le 1/7/2020.

[1440] *Cf.* Gwenaëlle Durand-Pasquier, « Vers la réécriture du code de la construction et de l'habitation : quelques réflexions et propositions en attendant l'ordonnance, » *Revue de Droit Immobilier* (Paris : Dalloz, 2020), p. 34.

aurait intérêt à faire jouer à l'État tout son rôle dans la mise en œuvre de politiques publiques équilibrées et adaptées. C'est un vaste et vrai chantier, auquel il faut donner une nouvelle impulsion au plus vite »[1441].

738. Cette étude ne pourrait pas être conclue sans faire référence ; d'abord aux changements mondiaux survenus dans le secteur de la construction après la pandémie du coronavirus (COVID19) ; ensuite après les deux explosions qui ont dévastées Beyrouth en août 2020.

739. **Le COVID 19**.- Le monde entier ainsi que l'humanité vont obligatoirement pencher vers « une nouvelle ère »[1442] dans la construction, l'environnement et l'urbanisme. « Revenir à la normalité serait très grave. La normalité est une des causes de ce désastre. Il est temps d'introduire un nouveau mode de vie. C'est le moment de prendre des décisions courageuses et pragmatiques. Dans le cas contraire, les villes se transformeront en bombes de contamination»[1443].

740. **La tragédie après l'explosion**.- Le patrimoine architectural de Beyrouth est complètement dévasté par la dernière explosion du 4 août 2020. Ce qui nous intéresse dans cette étude est que les stratégies de la reconstruction qui doivent être faites d'une façon urgente nécessitent impérativement de prendre en considération les techniques de construction durable. À cet effet, ce projet de thèse consiste à introduire une démarche d'intégration du génie écologique au Liban. Cette tragédie peut être le point de départ d'une nouvelle politique dans le secteur de l'immobilier garantissant une reconstruction durable. «La législation en vigueur ne favorise pas la conservation du patrimoine. La loi actuelle, datant de 1933, est inadaptée car elle ne protège que les constructions antérieures au XVII^{ème} siècle. En réalité, les demandes de démolition sont traitées au cas par cas par le ministère de la culture. Dans les faits, les interdictions de démolir sont très souvent contournées. Du fait de la forte demande pour des biens neufs et des sommes faramineuses en jeu, ce sont plutôt les promoteurs immobiliers qui obtiennent gain de cause. »[1444]. Il faut sauver ce qui reste de notre patrimoine. Personne ne peut nier que le processus de la reconstruction est long et douloureux surtout si les gouvernements et les hommes au pouvoir prouvent une fois de plus leur échec dans la création d'une loi cadre qui garantit une construction durable. Selon L'UNESCO, 640 bâtiments historiques ont été touchés par l'explosion du 4 août 2020[1445]. « Cette tragédie est une preuve de plus de l'incompétence de la classe politique qui a gouverné le Liban depuis plusieurs décennies».[1446] « Beyrouth

[1441] *Cf.* Afif Daher, « La consolidation de l'État de droit du Liban, condition de la convergence avec les normes européennes et internationales» *Revue juridique de l'Ouest, op.cit.,* p. 488.

[1442] « Corona virus vers une nouvelle ère pour l'urbanisme après le confinement, » *Futura maison*, 6/5/2020. https://www.futura-sciences.com/maison/actualites/urbanisme-coronavirus-vers-nouvelle-ere-urbanisme-apres-confinement-80895/.

[1443] Voilà ce qu'a asséné le président de la Triennale de Milan, l'architecte italien Stefano Boeri, *ibidem.*

[1444] *Cf.* Margot De Metz, « Le Liban fait un pas en faveur de son patrimoine architectural,» *Le petit journal,* 01/11/2017. https://lepetitjournal.com/beyrouth/le-liban-fait-un-pas-en-faveur-de-son-patrimoine-architectural-160804

[1445] *Cf.* May Makarem, « Plus de 600 bâtiments historiques touchés par l'explosion du 4 août, » *L'Orient Le Jour*, 14/8/2020. https://www.lorientlejour.com/article/1229296/plus-de-600-batiments-historiques-touches-par-lexplosion-du-4-aout.html#

[1446] Antoine Fleyfel, philosophe et théologien franco-libanais, vivant en France.
Cf. « Double explosion à Beyrouth : 300.000 personnes sans domicile, des quartiers entiers ravagés». *SudOuest* avec AFP, 5/8/2020. https://www.sudouest.fr/2020/08/05/double-explosion-a-beyrouth-300-000-personnes-sans-domicile-des-degats-dans-la-moitie-de-la-ville-7720570-4803.php

est devenue les Hiroshima et Nagasaki de l'Orient »[1447]. De même, on espère que « le crime du siècle »[1448] qui nous a coûté notre passé et notre présent, notre histoire et notre patrimoine, notre mémoire et notre espoir et qui a fait qualifié de Beyrouth « une ville dévastée », pourra être le point de départ pour reformer notre régime politique corrompue et incapable, qui ne vise à protéger ni l'homme ni la pierre, et ce en légiférant[1449] en faveur de la construction et la reconstruction verte. Par conséquent, il ne faut pas se mentir : la reconstruction des quartiers représente un chantier titanesque que l'État ou le secteur bancaire du pays, tous les deux en situation de quasi-faillite, ne seront pas en mesure de financer. C'est donc vers la communauté internationale et la diaspora que le Liban devra se tourner, ce qui rend encore plus impérieuse la nécessité de préparer en amont un plan de réhabilitation des quartiers détruits qui sorte des schémas classiques d'urbanisation privilégiant la rentabilité à une stratégie plus « verte », avec une facture de départ plus onéreuse, mais des bénéfices beaucoup plus avantageux sur le long terme pour les populations actuelles et à venir. En cas de succès, ce chantier pourra enfin servir de catalyseur pour enclencher le processus de transformation complète de Beyrouth, en ce qui pourrait peut-être devenir - soyons fous - la première véritable ville verte du Moyen-Orient.

741. Enfin, préserver notre patrimoine débute par un changement de la vision architecturale. Les tentatives personnelles ne peuvent seules réussir, car les dégradations continues au Liban marquent les échecs de toute les stratégies de changement. Ce constat, effarant mais réaliste, de la pratique libanaise dans le domaine de la construction confirme que la nouvelle politique générale espérée doit être compatible avec la notion de préservation des intérêts publics et privés. Les infractions au Liban sont un témoignage de l'incapacité de l'État de faire face au clientélisme et à l'absence presque totale de vision cohérente.

Cette lecture objective de la situation libanaise illustre l'échec de toute tentative dans le domaine de la construction. Ceci est dû au manque de contrôle ainsi qu'à l'absence de responsabilisation. Analyser la réalité de la construction et de l'environnement libanais implique l'urgence de sortir de l'isolement des textes, en les intégrant dans un projet de réévaluation du cadre juridique et institutionnelle libanais. Les deux droits - construction et environnement - dans leur application actuelles semblent contradictoires, voire incompatibles. Notre patrimoine architectural sera en danger ainsi que notre avenir, si l'urbanisation anarchique continue à ce rythme.

C'est pour toutes ces raisons que les propositions de la thèse en Annexe A gagneraient à être appliquées.

[1447] Anthony Kheir - Secrétaire et fondateur de l'association « les amis du Liban », le 05/08/2020 à 18h19. Disponible sur le site : https://france3-regions.francetvinfo.fr/occitanie/haute-garonne/toulouse/toulouse-apres-explosion-beyrouth-amis-du-liban-appellent-rassemblement-ce-mercredi-soir-au-capitole-1860320.html

[1448] Explosion d'un entrepôt rempli de matière hautement explosive. 2750 tonnes de nitrate d'ammonium.

[1449] On espère que les aides et les dons étrangers obligent l'État Libanais à reconstruire, construire et rénover en protégeant l'environnement déjà en péril ; Cela signifie que des aides devraient être conditionnées par une démarche orientée vers la construction durable.

Bibliographie

I - Dictionnaires et encyclopédies

A. Dictionnaire de la langue française
- Larousse Français https://www.larousse.fr/encyclopedie/divères/environnement/48488

B. Dictionnaires et encyclopédies juridiques
-Cornu, Gérard et Henri Capitant. *Vocabulaire juridique*. Paris: PUF : 2011.
-Cornu , Gérard. *Vocabulaire juridique*. Dictionnaires Quadrige, PUF : 2000.
-André-Salvini, Béatrice. 2008. *Le code de Hammourabi*. Paris: Réunion des Musées Nationaux, 2008.
-Le Dictionnaire foncière. http://www.comby-foncière.com/dictionnaire_foncière.pdf

II-Références Portant sur le droit Français

A. Ouvrages Généraux

-**Académie De Droit International De La Ha.** Recueil Des Cours, Recueil des Cours Séries (126), 1969. Leiden : Martinus Nijhoff Publisher : 1970.
-**Boesiger, Willy, Oscar Stonorov** et Le Corbusier. *Œuvre complète* Volume 1: 1910-1929: Volume 1: 1910-1929. Berlin : Basel Birkhäuser, 2015.
-**Cadiet, Loïc et Emmanuel Jeuland**. *Droit Judiciaire Privé*. 10ème édition. Paris: LexisNexis, 2017.
-**Carbonnier, Jean.** *Droit Civil*. *Les Obligations*. Paris: Presses universitaires de France, 1994.
-**CÉDRE (Centre d'étude du droit de l'environnement); SERES (Séminaire de droit de l'urbanisme et de l'environnement)**. *Sols contaminés, sols à décontaminer*. Bruxelles : Facultés universitaires Saint-Louis, 1996
-**Chanut, Véronique**. *L'évaluation : affaire d'Etat ou question d'organisation* ? In: Politiques et management public, vol. 20, no. 4. Numéro spécial : « L'évaluation de l'action publique : pour quand ? », (2002), p. 26. DOI : https://doi.org/10.3406/pomap.2002.2766
- **Clarke, Robin, Judi Palmer et Robert Lamb**. *The Human Environment, Action or Disaster?*. London: 1977.
-**Clesse, Charles-Éric.** *La Traite des Êtres Humains.* Cork: Primento Digital Publishing, 2013.
-**Cornu, Gérard et Jean Foyère**. *Procédure Civile,* Série Thémis, 3ème édition, PUF, Paris, 1996.
-**Fichier, Jérôme**. « Causalité, Imputation, Imputabilité, Les Liens de la Responsabilité Civile ». in Libre droit: mélanges en l'honneur de Philippe le Tourneau. Paris: Dalloz, 2007.
-**Gallez, Caroline et Aurore Morncini**. *Le Manager et l'Environnement : Outils d'Aide à la Décision Stratégique et Opérationnelle*. Tome 18, Collection Gérer l'environnement, PPUR presses polytechniques, 2003.
-**Garancher, Thomas**. *Études d'Impact Environnemental : Principes-Acteurs-Champs d'Application-Procédure*. (Paris : Édition Le Moniteur)
-**Gérard, Philippe, François Ost et Michel van de Kerchove**. *L'accélération du temps juridique*. Bruxelles: FUSL, 2000.

-**Lenoble-Pinson, Michèle**. *Dire et Écrire le Droit en Français Correct : Au Plaisir des Gens de Robe.* Bruxelles: Bruylant, 2019.
-**Marie-Claude, Smouts**. *Le développement durable: les termes du débat*. Paris: A. Colin, 2005.
-**Monzer, Rabih**. *La Négociation des Contrats Internationaux, une Harmonisation des Régimes juridiques romano-germaniques et anglo-saxons*. Bruylant, LGDJ, Delta : 2008
-**Mustar, Philippe**. *L'entrepreneuriat en action, ou comment de jeunes ingénieurs créent des entreprises innovantes*. Paris : Presses des Mines : 2020.
-**Orban, Edmond**. *La Dynamique de la Centralisation dans l'Etat Fédéral : un Processus Irréversible?* Montréal: Québec/Amérique, 1984.
-**Osborn, Fairfield**. *Our plundered Planet*. Little, Brown and Company, Boston : 1948, la traduction française : La planète au pillage. Payot, Paris : 1949.
-**Penneau, Anne**. *Règles de l'art et normes Techniques*. Paris, LGDJ, 1989.
- **Picard, Etienne**. « L'Etat du droit comparé en France en 1999. » In Revue Internationale de Droit Comparé, Vol. 51 No.4, Paris : R.I.D.C, Octobre-décembre 1999.
-**Planiol, Marcel Fernand, et Georges Ripert**. *Traite Pratique de Droit Civil Français*. Paris: Librairie générale de droit et de jurisprudence, éd. 1952-1954.
-**Reveret, Jean-Pirre, Delwende Brice Rodrigue Sorgho et Emilienne Lionelle Ngo-Samnick** . *Cartographie de l'évaluation environnementale et sociale dans la Francophonie*. Institut de la Francophonie pour le développement durable : 2019.
-**Rodier, René**. *Introduction au Droit Comparé*. Paris : Dalloz, 1979.
- **Roulet, Claude-Alain.** *Santé et Qualité de l'Environnement Intérieur dans les Bâtiments*, Science & Ingénierie de l'Environnement. Lausanne : PPUR presses polytechniques, 2004.
- Rouvière, Frédéric. ***Le Droit Civil*. Que sais-je. Paris : Humensis, 2019**
- **Sadeleer, Nicolas De**. *Les principes du pollueur-payeur, de prévention et de précaution: essai sur la genèse et la portée juridique de quelques principes du droit de l'environnement*. Bruxelles: Bruylant, 1999. <http://public.ebookcentral.proquest.com/choice/publicfullrecord.aspx?p=2088319>.
-**Saint-Marc Philippe**. « Socialisation de la nature, 1971. ». In Sophie Giacchi « Tout le monde n'a pas la chance d'avoir une âme de héros ! Si ?, 210. Petit guide d'écologie : 2019.
-**Terre, François, Philippe Similer et Yves Lequette**. *Les obligations*. 9e éd., no. 697. Paris : Dalloz, 2005.

B. Ouvrages Spéciaux

-Adolphe, Luc. *Ambiances Architecturales et Urbaines*. Marseille: Editions Parenthèses, 1998.
-**Ajaccio, François-Xavier, Caston Albert et Porte Rémi.** *L'assurance Construction: Régime Juridique, Responsabilités, Obligations Contractuelles*. Paris: Le Moniteur, 2019.
- **Alexandre, Anne-Gwenn**. *Risques Environnementaux: Approche Juridique et Assurantielle. Europe et Amérique du Nord*. Cork: Primento Digital Publishing, 2012. http://public.ebookcentral.proquest.com/choice/publicfullrecord.aspx?p=2085666
-**Alexandra Aragao**. « Principe d'Intégration. » In Charles- Hubert Born et François Jongen *D'urbanisme et d'Environnement : Libère Amicorum Francis Haumont*, p.408. Bruxelles: Bruylant, 2015.
-**Amziane, Sofiane et Laurent Arnaud.** *Les Bétons de Granulats d'Origine Végétale : Application au Béton de Chanvre*. Mécaniques et ingénierie des *matériaux*. Paris : Lavoisier , 2013.
-**Andre, Pierre, Claude Delise et Jean-Pierre Revert**, *L'Évaluation des Impacts sur l'Environnement : Processus, Acteurs et Pratique pour un Développement Durable.* Presses internationales Polytechnique : 2010.
-**Auge, Etienne F.** *Liban.* De Boeck Supérieur : 2018.

-**Bigot, Jean et Jean Beauchard**. *Traité de Droit des Assurances*. Tome 3. Paris: LGDJ, 2014.
-Blin-Franchomme, Marie-Pierre, Desbarats Isabelle, Jazottes Gérard, Vidalens Virginie. *Entreprise et Développement Durable: Approche Juridique pour l'Acteur Économique du XXIe siècle.* Collection Lamy axe droit- France : 2011.
-**Boutonnet, Mathilde**. « L'accueil des principes environnementaux en droit de la responsabilité civile ». In Chantal Cans, *La responsabilité environnementale : prévention, imputation, réparation.* Paris : Dalloz, « Coll. Thèmes et commentaires » Actes, 2009.
-**Caballero, Francis**. *Essai sur la notion juridique de nuisance*. (Paris : Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence (LGDJ), 1981.
-**Camproux Duffrene, Marie-Pierre**. « L'accès au juge civil français en cas d'atteinte à l'environnement : une diversité d'actions pour réponse à la diversité des préjudices.» In Julien Bétaille *Le Droit d'Accès à la Justice en Matière d'Environnement*, p.216. no.26. Presse de l'Université Toulouse 1 capitole : 2016. DOI : https://doi.org/10.4000/books.putc.1027.
-**Carpentier, Élise et Pierre Soler-Couteaux.** *Droit de l'urbanisme.* Paris : Dalloz : 2019
-**Carval, Suzanne Galand**. « La causalité », in *Les responsabilités environnementales dans l'espace européen*, 71. Bruylant : 2006.
-**Casu, Gatien**. *La Garantie Décennale d'un Désordre Apparent a la Réception : Distinguer pour Bien Juger*. RDI : 2019.
-Charles-Hubert, Born. « Mobiliser la Société par L'éducation et la Sensibilisation, à l'environnement et au développement durable : une priorité à l'heure de l'anthropocène ». In Charles- Hubert Born et François Jongen *D'urbanisme et d'Environnement : Liber Amicorum Francis Haumont*. Bruxelles: Bruylant, 2015.
-**Charlot Valdieu, Catherine et Philippe Outrequin**. *Eco-quartier, Mode d'Emploi*. Paris : Eyrolles : 2009.
-**Chautard, Guy**. « Développement durable et construction ». In Bertrand Zuindeau *Développement durable et territoire* p. 285-296. Villeneuve-d'Ascq: Presses universitaires du Septentrion, 2010.
-Cheryl Desha, Karlson Hargoves, Michael Smith, Peter Stasinopoulos et Ernst Von Weizsacker. *Facteur 5: Comment transformer l'économie en rendant les ressources 5 fois plus productives*. Planète en jeu, traduction faite par Olivier Descout, De Boeck Supérieur : 2013.
-Cottereau, Gérard et Gilles Martin, *Synthèse à deux voix, dans la responsabilité environnementale, prévention, imputation,* Paris : Dalloz, thèmes et commentaires, Actes, 2009.
-**Deetjen, Pierre-Antoine**. « La traduction juridique d'un dommage écologique : le préjudice écologique ». In: *Revue Juridique de l'Environnement*, no.1, 2009. DOI: https://doi.org/10.3406/rjenv.2009.4842 www.pèresee.fr/doc/rjenv_0397-0299_2009_num_34_1_4842
-Deffairi, Meryam et Maryse Deguergue. *La Patrimonialisation en Droit de l'Environnement*. Tome 61. Paris : IRJS, 2015.
- **De la Vaissiere, François, Rémi Grand, Julien Moreau, Olivier Poindron et Bruno Wertenschlag.** *Loi ELAN I- Aménagement, Urbanisme, Construction, et Logement : Ce qui Change en Pratique pour le Logement et la Construction*. Editions législatives Paris : Dalloz Décryptage, 2019.
-**Deshayes, Philippe**. *Le Secteur du Bâtiment Face aux Enjeux du Développement Durable : Logiques d'Innovation et/ou Problématiques du Changement.* Laboratoire de Modélisation et de Management des Organisations, École Centrale de Lille : 2012.
-**Doussan, Isabelle**. *Les Services Écologiques un Nouveau Concept pour le Droit de l'Environnement.* Paris : Dalloz, 2009.
- **Durand- Pasquier, Gwénaëlle**. *Bâtiments et performance énergétiques : données techniques, contrats responsabilité*. France : Wolters Kluwer, Axe Droit, 2011.

-Durand-Pasquier Gwenaëlle, Bertrand de Gérando, Bertrand Hannedouche , Alexandre Hego Deveza-Barrau et Jérôme Bertinet. *Bâtiments et Performance Énergétique : Données Techniques, Contrats, Responsabilité.* Lamy axe de droit : 2011.
-**Dutry, Georges.** *L'Assurance de la Responsabilité Civile : Principalement de l'Architecte et Subsidiairement de l'Entrepreneur*. Bruxelles : Leemans & Loiseau, 1969.
-Ebert, Thilo, Nathalie Ebig et Gerd Hauser. *Green Building Certification Systems: Assessing sustainability - International system comparison - Economic impact of certifications.* Detail Green Books, Walter de Gruyter: 2011.
-Gendron, Corinne. *La gestion environnementale et la norme ISO 14001*. Montréal: Presses de l'Université de Montréal, 2004. http://site.ebrary.com/id/10176872
-Gobin, Christophe. *Réussir une Construction en Ecoconception: L'Anticipation du Cycle de Vie. L'Exigence de Chacun des Acteurs*. Presses des MINES, Collection Développement Durable : 2010
- **Guerriat, Adeline**. *Maisons passives: principe et réalisations.* Paris : L'inédit, 2008
-Gueye, Doro. *Le préjudice écologique pur*. Saint-Denis: Connaissances et savoirs, 2016
-Halley, Paule et Julia Stousek. *L'environnement, Notre Patrimoine Commun et son Etat Gardien, Aspects Juridiques Nationaux, Transnationaux et Internationaux.* Cowansville : Yvon Blais, 2012.
-**Hannoun, Charley**. *L'éclairage interculturel des consentements et la nation.* Bruxelles : Bruylant, 2002.
-**Haumont, Francis et Charles-Hubert Born**. *Natura 2000 et le Juge : Situation en Belgique et dans l'Union Européenne*. Bruxelles, Bruylant, 2014.
-**Hegger, Manfred**. *Construction et énergie : architecture et développement durable.* PPUR Presses polytechniques : 2011.
-Hertig, Jacques-André. *Etudes d'impact sur l'environnement*. Deuxième Edition, vol. 23. PPUR presses polytechniques : 2006
- **Hoepffner, Helene**. *Les Garanties des Constructeurs en Droit Public.* LGDJ : 2018.
-Jollivet, Marcel. *Pour une transition écologique citoyenne.* France : Éditions Charles Léopold Mayer, 2016.
-**Labouze, Éric**. *Bâtir avec l'environnement, enjeux écologiques et initiatives industrielles.* Paris : Editions de l'Entrepreneur, 1993.
-Larroumet, Christian. *La responsabilité civile en matière d'environnement. Le projet de convention du conseil de l'Europe et le Livre Vert de la Commission des Communautés européennes.* Paris : Dalloz, 1994.
- **Leduc, Fabrice**. « Causalité civile et imputation. » In Université de Rennes I. *Les distorsions du lien de causalité en droit de la responsabilité*. No.40 supplément. Paris : Revue Lamy Droit Civil. 2007.
-Levesque, Christian. *Environnement et Diversité du Vivant*. Collection Explora. Paris : Pocket, 1994.
-Leyens, Stéphane et Alexandra De Heering. *Stratégies du développement durable: Développement, environnement ou justice* sociale. Presses universitaires de Namur, 2010.
-Libaert, Thierry. *La Communication Verte.* Collection 360^0, OIC éditions : 2007.
-Maes, Pascale. *Labels d'efficacité énergétique : HQE, BBC- Effinergie, Maison Passive, RT 2005/2012, Qualité*. Paris : Eyrolles, 2011.
-Malaurie, Philipe, Laurent Aynès et Pierre-Yves Gautier. *Cours de droit civil. Civils et commerciaux : vente, mandat, bail, contrat d'entreprise, échange, location-vente, crédit-bail, contrats de distribution, dépôt, prêts, jeu et pari, rente viagère, transaction, clause compromissoire, compromis*. 13ème édition. Paris : Cujas, 1999.
-**Malingrey, Philippe. -***Droit de l'environnement - Comprendre et appliquer la réglementation.* Paris: Editions Tec & Doc-Lavoisier, 2016.
-Introduction au Droit de l'Environnement, (Paris : Lavoisier 5eme Édition, 2011)

-**Malinvaud, Philippe, Philippe Jestaz, Patrice Jourdain, et Olivier Tournafond**. *Droit de la promotion immobilière*. Paris: Dalloz, 2015.
-**Malinvaud, Philippe**. *Droit de la construction.* Paris : Dalloz, 2018-2019.
-**Martin, Gilles.** Le *Livre blanc sur la responsabilité environnementale*. JCP : 2000.
-**Mazeaud, Henri, Léon Mazeaud, Jean Mazeaud, François Chabas, et Henri Capitant**. *Traité théorique et pratique de la responsabilité civile, délictuelle et contractuelle.* Tome 3*,* second volume. Issy-les-Moulineaux: LGDJ, 2014.
-**Mollot, François Etienne**. *Le contrat de louage d'ouvrage et d'industrie, expliqué aux ouvrières et à ceux qui les emploient, selon les lois, règlements et usages, et la jurisprudence des conseils de prud'hommes*. Paris: Napoléon Chaix et Cie 1846.
-Morand-Deviller, Jacqueline *.Droit de l'environnement*. Coll. « Que sais-je ? », 11ème éd., no. 2334. Paris : Presses universitaires de France/Humensis, DL 2019.
-**Moscarelli, Fernanda**. *Développement durable en France enseignements à partir des Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) Grenoblois et Montpelliérain*. Editions Le Harmattan: Editions Le Harmattan, 2016. <http://www.harmatheque.com/ebook/9782343067162>.
-**Neyret, Laurent et Gilles MARTIN**. *Nomenclature des préjudices environnementaux.* Paris : LGDJ Lextenso, 2012.
-**Neyret, Laurent**. *La réparation des atteintes à l'environnement par le juge judiciaire.* Paris : Recueil Dalloz, 2008.
-**Norberg-Schulz, Christian**. *Système Logique de l'architecture.* 4ème édition. Sprimont: Pierre Mardaga éditeur, 1998.
-Orange, Gérald **et Jean-Luc Pissaloux**. *La ville durable après le Grenelle de l'environnement.* Paris : Editions L'Harmattan : 2013.
Organisation de coopération et de développement économiques (OECD). *Examens environnementaux de l'OCDE: France 2016*. Paris : OECD, 2016
-Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE). *Placer la croissance verte au cœur du développement*. Paris: OECD, 2013. https://www.oecd.org/fr/cad/environnement-developpement/DCD%20Brochure%20FRENCH%20WEB-light.pdf
-Ourliac, Jean-Paul, Jean-Louis Gazzaniga, Philippe Marc et Xavière Larrouy-Castera. *Le droit de l'eau*. Collection : Litec professionnels, environnement, 3ième édition, Paris: LexisNexis-Litec, 2011.
-**Pays, Liliane et Françoise-Hélène Jourda.** *Bâtir en favorisant la biodiversité Texte imprimé un guide collectif à l'usage des professionnels publics et privés de la filière du bâtiment*. Fiche 10. (Paris : Victoires éditions et Natureparif, DL 2012), https://www.arb-idf.fr/sites/arb-idf/files/document/ressources/batir_en_favorisant_la_biodivèresite.pdf
-Pelletier, Philippe, Véronique Lagarde, Olivier Ortega, Hélène Cloez, Sidonie Fraiche-Dupeyrat et Grégory Gutierrez. *Immeuble durable – Outils juridiques, fiscaux et financières*. Lamy Conformité. Rueil-Malmaison : Lamy, Wolters Kluwer France, 2013.
- **Perinet-Marquet, Hugues, Jean-Bernard Auby et Rozen Noguellou**. *Droit de l'urbanisme et de la construction.* LGDJ : 2017.
-**Poumarede Matthieu**. « L'accès à la justice et la réparation des atteintes à l'environnement », In Julien Bétaille *Le Droit d'Accès à la Justice en Matière d'Environnement*, p.216. no.26, (presse de l'université Toulouse 1 capitole, 2016). DOI :https://doi.org/10.4000/books.putc.1027.
-**Prieur, Michel**. -*Droit de l'environnement.* Paris : Dalloz, 2019.
-*La pollution atmosphérique en droit français*, Lyon : PPS, 1976.
-*Le droit de l'environnement*. Bruxelles :Bruylant, 2014.
-**Ramade, François**. *Écologie appliquée action de l'homme sur la biosphère*. Paris : Dunod, Editions science International, 1995.

-**Riopel, Diane, Marc Chouinard, Suzanne Marcotte, Ait-Kadi Daoud** . *Ingénierie et gestion de la logistique inverse vers des réseaux durables*. Paris: Hermes Science publications. Lavoisier, 2011
-**Roche, Catherine**. *L'essentiel du droit de l'environnement*. Gualino, éditions Lextenso : 2013-2014.
-**Romi, Raphaël**. *Droit de l'environnement et du développement durable.* s.l. LGDJ, 2018
-**Romi, Raphaël**. « *Droit de l'environnement et du développement durable*.» 10ème Paris : LGDJ, 2018), *in* Philippe Malingrey, *«Introduction au droit de l'environnement »*. Paris : Lavoisier, 5ème édition, 2011.
-**Schneidère-Maunoury, Grégory**. *La Responsabilité Environnementale* : *De l'État à l'Entreprise, en France et aux Pays-Bas, en Allemagne.* Paris : Le Harmattan, 1999
-**Smets, Henri**. *Le droit à l'environnement, un droit fondamental dans l'Union européenne*. Funchal Madère, Portugal: Conseil européen du droit de l'environnement, 2001.
-**Soine, Bernard**. *La responsabilité des ingénieurs et des entrepreneurs après la réception des travaux*, LGDJ, 1968.
- **Untermaier, Jean.** « *Les dimensions scientifiques de la responsabilité environnementale ».* In *La responsabilité environnementale : prévention, imputation, réparation.* Ch. CANS, Dalloz, Thèmes et commentaires : Actes, 2009.
-**Van Lang, Agatha**. *Droit de l'environnement*. Thémis droit, PUF : 2016.
-**Van Lanv, Agathe**. « *L'enracinement constitutionnel de la responsabilité environnementale ».*in Chantal Cans *La responsabilité environnementale : prévention, imputation, réparation.* Paris : Dalloz, Thèmes et commentaires : Actes, 2009
-**Vu, Brigitte , Patrice Hernu et Nelly Olin**. *Construire ou rénover en respectant la Haute Qualité Environnementale: Édition revue et mise à jour de la RT 2005 et de la certification Cequami.* Paris : Eyrolles: 2011.
-**Yves, Jegouzo**. « Le droit de l'urbanisme au péril de l'environnement. » In Charles-Hubert Born et François Jongen *D'urbanisme et d'Environnement : Liber Amicorum Francis Haumont*. Bruxelles : Bruylant, 2015.
- Zaccai, Edwin. *Le développement durable. Dynamique et constitution d'un projet*. Écopolis no.1, PIE-Peter Lang, Presses Universitaires européennes : 2002.

C. Thèses , Essais et Mémoires

-**Alexia Fabia**. « les conséquences de la suppression du coefficient d'occupation des sols par la loi ALUR ». Mémoire. Université de droit D'Aix-Marseille et l'institut d'urbanisme et d'aménagement régional, 2016/2017. www.dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01611654/document
-**Bouroubat, Khadija**. « La construction durable : étude juridique comparative / Maroc-France.» Thèse de doctorat. Versailles St-Quentin-en-Yvelines, 2016.
-Emmanuel, Treuil. « La preuve en droit de l'environnement. » Thèse de doctorat, (Paris : Paris 1, 2002),
-**Jean-François, Flore.** « Responsabilité civile et dommage à l'environnement.» Thèse de Doctorat. Université des Antilles, 2018.
-**Resendiz-Vazquez, Aleyda**. « L'industrialisation du Bâtiment : Le cas de la Préfabrication dans La construction Scolaire en France (1951-1973) ». Thèse de doctorat. Paris: Conservatoire National des Arts et Métier Centre d'Histoire des Techniques et de l'Environnement, 2010.

D. Notes de Cours

-**Prieur, Michel.** «les principes généraux du droit de l'environnement». (Cours no.5 pour M2 : Droit international et comparé de l'environnement, formation à distance, campus numérique « Envidroit ») http://www.foad-mooc.auf.org/IMG/pdf/module_5.pdf

E. Articles

- Association pour le Management des Risques et des Assurances de l'Entreprise (AMRAE). « Etat des lieux en Responsabilité Civile : Les exclusions ». *Cahiers techniques*. France : AMRAE 2010..
-**Brunette, Claude**. In ***50 citations inspirantes sur l'écologie : il est temps de relever le défi !*** **Disponible sur le site :** https://blog.defi-ecologique.com/50-citations-inspirantes-relevère-defi-ecologique/
- **Durand- Pasquier, Gwenaëlle**. « Vers la réécriture du code de la construction et de l'habitation : quelques réflexions et propositions en attendant l'ordonnance ». *Revue de Droit Immobilière*, Paris : Dalloz, 2020
- **Guide de la prise de décision en urbanisme**. « Règlement sur les permis et les certificats en urbanisme », disponible sur : https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-tèreritoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/reglement-sur-les-pèremis-et-les-cèretificats-en-urbanisme/
-**Farjat, Gérard**. « Entre les personnes et les Choses, les Centres d'Intérêt – Prolégomènes pour une Recherche ». *Revue Trimestrielle de droit civil*, Paris : Dalloz, 2002.
-**Fillion, Emmanuelle et Torny Didier**. « De la Réparation Individuelle à L'élaboration d'une Cause Collective. L'engagement des victimes du Distilibène», Revue française de science politique Fondation Nationale des Sciences Politiques vol. 65, no.4, Paris : 2015, p.583. https://halshs.archives-ouvèretes.fr/halshs-01214232/document
-Guide de « construire sain » de 2015. https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/sites/default/files/Guides_construire_sain_2015.pdf
-Jean-Luc, Fagnart, et Hakim Boularbah. « La garantie et la responsabilité en matière de dommages causés par les produits ». In *Droit Des Affaires En Évolution : Recherche Et Développement D'Un Produit : 11. Journée Du Juriste D' Entreprise, 26.10.1999).* Disponible sur le site : https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/138217/1/Le%20droit%20des%20affaires%20en%20%C3%A9volution%2C%20Vol.%20XI%2C%202000%2C%20pp.%2093-152.pdf
-Jouanno, Chantal. Ministère de l'écologie de l'énergie du développement durable et de la mère, « le plan d'actions-déchets 2009-2012, le conseil national des déchets, (9/9/2009). Disponible sur https://www.scribd.com/document/37285869/16-Dossière-Presse-9-Septembre-2009-MEEDDM
-Lafayette, Claudette et Laurent Thevenot. « Une justification écologique? Conflit dans l'aménagement de la nature », *In Revue française de sociologie*, Vol .34, Paris : Presses de Sciences Po, 1993.
-Lepee, Jérôme et Gaëlle Ezan. Les collectivités territoriales et l'amélioration de l'efficacité énergétique. AJCT : 2016
-Martin, Gilles. « De quelques évolutions du droit contemporain à la lumière de la réparation du préjudice écologique par le droit de la responsabilité civile. » In Revue des juristes de Sciences Po. Etude-no.18, Janvier 2020.
-Michelot, Agnès. « La dette écologique en questions : propos introductifs ». *Vertigo - la revue électronique en sciences de l'environnement*. Hors-série 26. (1/10/2016). http://journals.openedition.org/vèretigo/17751».
-Pelzer, Stéphane. « Le régime de la responsabilité environnementale et le secteur agricole en France, une portée limitée par le droit communautaire.» *Revue Géographique de l'Est*, vol. 53 / 1-2 | 2013, URL : http://journals.openedition.org/rge/4614
-**Philippe, Billet.** « Décret du 23 avril 2009 : Clefs de lecture du nouveau régime de responsabilité environnementale. » *La Semaine Juridique Entreprise et Affaires* no. 26, (25

Juin 2009), 1661.- Jacques Theys, « Le développement durable face à sa crise : un concept menacé, sous-exploité ou dépassé ? », *Développement durable et territoires* Vol. 5, no.1 | Février 2014 DOI : https://doi.org/10.4000/developpementdurable.10196
-Potiron, Virginie. « Zones exposées à la sécheresse et à la réhydratation des sols: la réalisation d'étude géotechnique ». *Logement/immobilière, Institut national de la consommation,* 29/11/2019
-Radisson, Laurent. « Loi sur la responsabilité environnementale. » Un guide méthodologique du commissariat général au développement durable (CGDD) : 2012. https://www.actu-environnement.com/ae/news/responsabilite-environnementale-loi-LRE-methodes-equivalence-guide-CGDD-16703.php4
-**Vivien, Zalewski-Sicard**. La responsabilité civile et le défaut de souscription des assurances-construction : Gazette du Palais. 23/2/2016, no. 8.
-**Vivien, Zalewski-Sicard**. La responsabilité pénale et le défaut de souscription des assurances-construction : Gazette du Palais 10/5/2016.
-**Xavier, Thunis et Nicolas De Sadeleer**. « Le principe du pollueur- payeur : idéal régulateur ou règle de droit positif ? *Aménagement -Environnement* .» No. Spécial, Urbanisme et environnement : réparation et sanctions, 1995.

F. Articles Sans Auteur

- La fédération française de l'assurance. « Le préjudice écologique et l'assurance des entreprises »,28/01/2019. https://www.ffa-assurance.fr/infos-assures/le-prejudice-ecologique-et-assurance-des-entreprises#Que%20signifie%20la%20responsabilit%C3%A9%20civile%20du%20fait%20du%20pr%C3%A9judice%20%C3%A9cologique%20pour%20une%20entreprise%20?
-Le confort acoustique en construction durable. https://isolation-phonique.com/isolation-phonique-logement/confort-acoustique-en-construction-durable/
-« Corona virus vers une nouvelle ère pour l'urbanisme après le confinement ». *Futura maison*, 6/5/2020. https://www.futura-sciences.com/maison/actualites/urbanisme-coronavirus-vères-nouvelle-èree-urbanisme-apres-confinement-80895/
- « Travaux réalisés sans permis de construire : comment faire pour régulariser?», 21/9/2011. https://www.dossierfamilial.com/immobilier/proprietaire/travaux-realises-sans-permis-de-construire-comment-faire-pour-regulariser-81852
-Cahier thématique juridique-« Fiche 1 : Le Coordonnateur SPS ». http://extranet.ucanss.fr/contenu/public/EspaceExpèretiseImmobilièree/Publications/fiches_dei/fiche1_dei.html#11
-Nations Unies, « La création D'une Cour Internationale de Justice sur l'Environnement Demandée à la Commission pour la Prévention du Crime et la Justice Pénale, » Communiqué de Presse (22/5/1996). Disponible sur le site : https://www.un.org/press/fr/1996/19960522.SOCSTU77.html
-Agir Pour L'environnement, « Créons L'Organisation Mondiale de l'Environnement,» Campagne (juillet 2003).Disponible sur le site : https://www.agirpourlenvironnement.org/pdf/REAGIR_OME.pdf

G. Colloques

-Marin, Jean-Claude. Le juge est-il toujours la bouche de la loi ? La conférence débat « club Châtelet-chambre des notaires de Paris », 23 /11/2011, Disponible sur le site : https://paris.notaires.fr/sites/default/files/club_du_chatelet_novembre_2011_discours_de_jean-claude_marin_le_juge_est-il_toujours_la_bouche_de_la_loi_discours.pdf
- **Ost, François et Serge Gutwirth**. *« Quel avenir pour le droit de l'environnement »,* actes du colloque organisé par le CEDRE (Centre d'étude du droit de l'environnement - F.U.S.L.)

et le CIRT (Centrum interactie recht en technologie - V.U.B.), tome 71, Publications des Facultés universitaires Saint-Louis Bruxelles: Travaux et recherches, 1996.

H. Études et Rapports

-Le Rapport de l'OMS publié le 30 mars 2011 .
-Le rapport annuel du PNUE 2000, programme des Nations Unies pour l'environnement, UNEP/Earthprint : 2000.
-Bulletin de documentation, du Ministère de l'écologie et du développement durable, Ministère de l'écologie et du développement durable, France : no.149-152, 2003.

I. Jurisprudences

1. Juridictions Judicaires
    a. Cour de Cassation

Cass., Chambre commerciale, 30/1/2019, no. 17-27.494.
Cass.3e Civ., 21/11/2019, no. 16-23.509.
Cass. 3e Civ., 17/10/2019, no. 18-11.103, F-D : JurisData no. 2019-018131.
Cass. 3e Civ., 17/10/2019, no.18-21.996.
Cass., 3e Civ., 18/4/2019, no. 18-13.734.
Cass., 3e Civ., 21/3/2019, no.17-28.021: JurisData no.2019-004176.
Cass. 2e Civ., 7/2/2019, no.18-10.727, F-P+B : JurisData no.2019-001541.
Cass., 3e Civ., 30/1/2019, no. 18-10197- 18-10699.
Cass. 3e Civ., 22/11/2018, no. 17-22.112.
Cass. 3e Civ., 8/11/2018, no. 17-24.488.
Cass. 3e Civ., 8/11/2018, no. 17-13.833.
Cass. 3e Civ., 8/11/2018, no. 17-24.488.
Cass. 3e Civ., 12/7/ 2018, no. 17-20.627.
Cass. 3e Civ., 12/7/2018, no. 17-19.701.
Cass. 3e Civ., 16/11/2017, no. 16-24.528.
Cass., 3e Civ., 16/11/2017, no. 16-24537.
Cass. 3e Civ., 20/5/2017, no. 16-13.259 : JurisData no. 2017-008055.
Cass. 3e Civ., 18/5/2017, no.16-11260.
Cass. 3e Civ., 19/1/2017, no. 15-26.770.
Cass. 3e Civ., 19/1/2017, no.15-27205.
Cass. 3e Civ., 5/1/2017, no.16-13539.
Cass. 3e Civ., 15/12/2016, no. 15-21.630 .
Cass. 3e Civ., 24/11 2016, no.15-25415.
Cass. 2e Civ., 30/6/2016, no. 15-18.206.
Cass., 3e Civ., 16/6/2016, no.14-27222.
Cass. 3e Civ., 19/5/2016, no. 15-16.248.
Cass., Chambre criminelle, 22/3/2016, no.13-87650.
Cass. 3e Civ., 4/2/2016, no. 14-29.790.
Cass. 3e Civ., 4/2/2016, no. 14-29.790.
Cass. 3e Civ., 4/2/2016, 15-12.128 : Juris Data no. 2016-001590.
Cass. 3e Civ., 29/12/2015, no.14-16729.
Cass. 3e Civ., 7/7/2015 no.14-17115.
Cass. 3e Civ., 21/1/2015, no. 13-25.268 : Juris Data no. 2015-000702.
Cass., 3e Civ., 20/5/2014, no.13-14.803.
Cass. 1 ère Civ., 9/4/2014, no. 13-13.772.
Cass. 3e Civ., 25/3/2014, no. 13-11.184: Juris Data no. 2014-006081.

Cass. 3e Civ., 15/1/2014, no. 11-28.781.
Cass., 3e Civ., 8/10/2013,no. 12-25370.
Cass.3e Civ., 14/5/2013, no. 12-12064 12-18451.
Cass. 3e Civ., 16/4/2013, no. 12-18.230.
Cass. 3e Civ., 16/4/2013, no. 12-18230.
Cass. 3e Civ., 27/3/2013, no. 12-13.840.
Cass. 3e Civ., 13/2/2013, no. 11-28.376.
Cass. 3e Civ., 30/1/2013, no.11-27.792.
Cass. 3e Civ.,18/12/2012, no.11-23590.
Cass. 3e Civ., 5/12/2012, no. 11-23.756.
Cass. Chambre criminelle, 25/9/2012, no.10-82.938.
Cass. 3e Civ.,21/11/2012, no.11-25200.
Cass. 1 ère Civ., 12/6/2012, no. 11-18.277.
Cass. 3e Civ. 29/2/2012, no. 10-28174.
Cass. 3e Civ., 11 /1/ 2012 no.1026898.
Cass. 3e Civ., 13/12/2011, no. 11-10.014 : Juris Data no. 2011-028425.
Cass. 3e Civ., 4/10/2011, no. 10-22.991 : Juris Data no. 2011-021274.
Cass. 3e Civ., 21/9/2011, no.10.20.638.
Cass. 3e Civ., 6/7/2011, no. 10-17.965.
Cass. 2e Civ., 28/4/2011, no. 10-14.516.
Cass. 2e Civ., 28/4/2011, no. 08 – 13760.
Cass. 3e Civ., 2/3/2011, no. 09-72.576 : Juris Data no. 2011-002602 ; Bull. Civ. III, no. 30.
Cass. 3e Civ., 1/3/2011, no. 10-15.208.
Cass. 3e Civ., 9/2/2011, no. 09-71.570 et 09-72.494.
Cass. 3e Civ., 8/1/2011 no.09-69894.
Cass. 3e Civ., 20/10/2010, no. 09-15.093.
Cass. 3e Civ., 14/4/2010, no. 09-10.5.
Cass. 3e Civ., 14/4/2010, no. 09-10.515.
Cass. 3e Civ., 27/1/2010, no. 09-10.484.
Cass. 3e Civ., 27/1/2010, no. 08-20.938: Juris Data no. 2010-051311; Bull. Civ. 2010, III, no. 21
Cass. 3e Civ., 13/1/2010, no. 08-13.582.
Cass. 3e Civ., 16/12/2009, no. 09-65.697.
Cass. 3e Civ., 8/9/2009, no. 08-17.336.
Cass. 3e Civ., 4/6/2009, no. 08-13.239.
Cass. 3e Civ., 4/6/2009, no. 08-13.239.
Cass. 3e Civ.,30/5/2009, no. 08-18.410.
Cass. 3e Civ., 8/4/2009, no. 07-20.706.
Cass. 3e Civ., 4/11/2008, no. 07-18.021: Juris Data no. 2008-045730; RD imm. 2009.
Cass. 2e Civ., 16/10/2008, no. 07-16967.
Cass. 2e Civ.,16/10/2008, no.07-16967.
Cass. 3e Civ., 16/10/2008, no. 07-16967.
Cass. 3e Civ., 21/5/2008, no. 07-13.769.
Cass. 3e Civ.,4/7/2007, no.06-14761.
Cass. 3e Civ., 19/6/2007, no. 06-14.980.
Cass. 2e Civ., 14/6/2007, Bull. Civ. II, no. 157.
Cass. 2e Civ., 15/3/2007, no. 06-11.571.
Cass. 3e Civ., 19/12/2006, no. 05-18.447.
Cass. 2e Civ., 7/12/2006, no. 05-20.297, Env. 2007, com. no. 63.
Cass. 3e Civ., 22/11/2006, no. 05-18.672).
Cass. 3e Civ., 8/11/2006, no. 04-18.
Cass. 3e Civ., 1/3/2006, Bull. Civ. no.49.
Cass. 3e Civ., 23/11/2005 : RDI. 2006.

Cass. 3e Civ., 12/10/2005.
Cass. 3e Civ., 28/9/2005, no. 04-14.472.
Cass. 3e Civ., 2/3/2005, no. 03-16.583.
Cass. 3e Civ., 2/3/2005, no. 03-16.561.
Cass., 3e Civ., 16/2/2005, RDI. 2005.
Cass. 3e Civ., 4/11/2004, no. 03-13.821.
Cass. 3e Civ., 20/10/2004, no. 03-13.599.
Cass. 1 ère Civ., 12/10/2004, RDI. 2004.
Cass. 3e Civ., 22/9/2004, no. 02-13.847.
Cass. 3e Civ., 11/5/2004, no. 02-16.569.
Cass. 3e Civ., 17/12/2003, no. 02-16.096.
Cass. 3e Civ., 13/11/2003, no. 02-13.974: Juris Data no. 2003-020914; Bull. Civ. III, no. 201.
Cass. 3e Civ., 9/7/2003, no. 02-10.270.
Cass. 3e Civ., 18/2/2003, no. 99-12.203 : Juris Data no. 2003-017953.
Cass. 1 ère Civ., 18/12/2002, no. 99-16.
Cass. 2e Civ., 6/6/2002, no.00-17.733.
Cass., 3e Civ., 4/4/2002, no.00-15.166.
Cass., 2e Civ., 5/7/2001, Bull. II, no.135.
Cass., 2e Civ., 5/7/2001, Bull. II, no.135.
Cass. 3e Civ., 27/6/2001, no. 99-21.017.
Cass., 1ère Civ., 27/3/2001, no.98-20.007.
Cass. 3e Civ., 14/3/2001, no. 99-18.348 : Juris Data no. 2001-008637.
Cass. 1 ère Civ., 13/3/2001 : Bull. Civ. I, no. 67.
Cass. 2e Civ., 31/5/2000, no. 98-17.532.
Cass. 3e Civ., 14/3/2000, no. 97-18.854.
Cass. 3e Civ., 9/2/2000, no. 98-13.931.
Cass. 3e Civ., 18/1/2000, no. 97-18.145 : Constr.-Urb. 2000, comm. 124.
Cass. 2e Civ., 11/2/1999, no. 97-11.832 : Juris Data no. 1999-000643.
Cass. 3e Civ., 20/1/1999, no. 97-15.104.
Cass. 2e Civ., 14/1/1999, no. 97-10.678 : Juris Data no. 1999-000177.
Cass. 3e Civ., 9/12/1998, no. 97-13.416.
Cass. 3e Civ., 6/10/1998, no. 96-20.296.
Cass. 3e Civ., 30/9/1998, no.96-221.146.
Cass. 3e Civ, 20/5/ 1998, Bull III no.105. P.70 RDI 1998, 374.
Cass.3e Civ., 18/3/1998, no.96-19.016.
Cass. 1 ère Civ., 3/3/1998, no. 95-10.293.
Cass. 3e Civ., 28/1/1998, no. 96-13.460 : Juris Data no. 1998-000233 ; Bull. Civ. III, no. 19 ; JCP G 1998, I, 187, no. 30, note G. Viney ; RD imm. 1998.
Cass. 1 ère Civ., 10/6/1997, no. 95-15. 523.
Cass. 1 ère Civ., 10/6/1997, no. 95-15. 523.
Cass. 1 ère Civ., 29/4/1997, no. 95-10.187.
Cass.3e Civ., 10/4/1997, no 94-13157.
Cass. 3e Civ., 26/3/1997, no. 94-21.808.
Cass. 3e Civ., 12/3/1997 : RGDA 1997, 609.
Cass., 3e Civ., 27/3/1996 no.93-21.572.
Cass. Civ.,26/3/1996, Bull. III, no.69, p.45, RDI. 1997.
Cass. 1 ère Civ., 13/3/1996 Juris Data no. 1996-000837 ; Bull. Civ. 1996, I, no. 130 ; RD imm. 1996
Cass. 3e Civ., 28/2/1996, no.94-15665.
Cass. 3e Civ., 13/12/1995, no.92-11.637.
Cass., 3e Civ., 13/12/1995, no. 92-11.637 : Juris Data no. 1995-003751 ; Bull. Civ. III, no. 255 ; RD imm. 1996.

Cass. 1 ère Civ., 10/7/1995 : Bull. Civ. 1995, I, no. 315.
Cass. 3e Civ., 22/3/1995, no. 93-15.233.
Cass. 3e Civ., 8/3/1995, no.93-11.267.
Cass. 3e Civ., 25/1/1995, no. 93-13.576.
Cass. 3e Civ., 11/1/1995, no.93-11939.
Cass. 3e Civ., 9/11/1994, no. 90-21.516.
Cass. 3e Civ., 12/10/1994, no. 92-17.428.
Cass. 1ère Civ., 8/7/1994, Bull. Civ. I, no. 237.
Cass. 1 ère Civ., 2/2/1994, no. 91-21.370.
Cass. 3e Civ., 25/1/1994, no. 92-16.203.
Cass. 3e Civ., 3/11/1993, no. 92-10.322 : Juris Data no. 1993-003039 ; RDI. 1994, 271.
Cass. 1ère Civ., 7/7/1993, no. 91-10.071.
Cass. 3e Civ., 12/5/1993, no.91-21.921.
Cass. 1 ère Civ., 5/5/1993, no.90-18.331, Bull. 1993, I, no 158.
Cass. 3e Civ., 28/4/1993, no 91-14215.
Cass. 1ère Civ., 3/2/1993, no. 90-13.263.
Cass. 1 ère Civ., 3/2/1993, no. 90-13.263 : Juris Data no. 1993-000171 ; Bull. Civ. 1993, I, no. 50.
Cass. Chambre criminelle, 9/12/ 1992, no. 92-80.540.
Cass. 3e Civ., 9/12/1992, no 91-10.195.
Cass. 1 ère Civ., 4/11/1992, Bull. Civ. I, no.276.
Cass. 1 ère Civ., 23/6/1992, no. 90-19.913.
Cass. 3e Civ., 11/3/1992, no. 90-15.633.
Cass. 3e Civ., 12/2/1992, no. 89.
Cass. 3e Civ., 29/1/1992 no.90-17.659.
Cass. 1 ère Civ., 4/6/1991, no. 89-16.060.
Cass. 3e Civ., 13/3/1991 no.89-14.173.
Cass. 3e Civ., 14/2/1990 no.88-18.692.
Cass. 1 ère Civ., 22/11/1989, no. 87-17.203.
Cass. 3e Civ., 4/10/1989, no. 88-10.362 no. 1989-703039.
Cass. 3e Civ., 10/5/1989, no. 87-20.286.
Cass. 1 ère Civ., 14/2/1989, no. 87-16.402.
Cass. 3e Civ., 25/1/1989, no. 86-11.806.
Cass. 3e Civ., 25 /1/1989, no. 86-11.806.
Cass. 3e Civ., 13/4/1988, no. 86-17.824.
Cass. 2e Civ., 19/11/1986, Bull. Civ. II, no.172.
Cass. 3e Civ., 16/4/1986, no.84-16.731.
Cass. 3e Civ., 12/3/1986, JCP, 1986, IV, n.4.
Cass. 2e Civ., 21/3/1984 : Juris Data no. 1984-700428.
Cass. 3e Civ., 26/2/1980, JCP, 1980 VI, no.184, RDI 1981.75.
Cass. Civ, 21/3/1979, cité par : Liet – Veaux : J.C. Respon. civ, Fasc., 355-4-2.
Cass. 2e Civ., 31/5/1978, Bull. II no. 144.
Cass., 3e Civ., 8/6/1977, Bull. Civ. III, no.281.
Cass. 2e Civ., 15/3/1972, no. 70 – 13571.
Cass. 3e Civ., 4/2/1971 Bull. civ. III, no. 80.

b. Juridictions du fond

- Cours d'Appel

CA Nouméa, 25/2/2014, no. 11/00187.
CA Paris, 2 /3/2011, no. 07/06132.
CA Caen, 17/3/2009.
CA Toulouse, 14/1/2008, Juris-Data no.2008-360134.

CA Grenoble, 24/4/2007, no. 05/01430.
CA Rouen, 7/3/2007, no. 05/04297 : Juris Data no. 2007-340513.
CA Rouen, 15/11/2006, no. 05/02935 : Juris Data no. 2006-322383.
CA Nîmes, 17/10/2006, no. 04/00868 : Juris Data no. 2006-317490.
CA Rennes, 23/3/ 2006, no. 05-01.913.
CA Agen, 15/3/2006, no. 05/00609 : Juris Data no. 2006-304258.
CA Aix-en-Provence, 13/3/2006, no. 428/M/200.
CA Pau, 20/2/2006, no. 04/03703 : Juris Data no. 2006-316490.
CA Toulouse, 15/3/2004, no. 03/03028 : no.2004-237560.
CA Toulouse, 6/2/2003.
CA Paris, 9/5/1999, AJDI 2000.
CA Paris, 29/4/1999, Juris-Data no.02023.
CA Paris, 12/1/1999.
CA Paris, 14/1/1998, no. 95/20693 : JurisData no. 1998-020272.
CA Paris, 12/11/1997, JurisData, no.23383.
CA Paris, 26/11/1997 : no. 1997-023394.
CA Rennes 5/7/1996, no. 95/01694.

2. Juridictions administratives
   a. Conseil Constitutionnel

Cons. Const. 19/6/2008, no. 2008-564 DC.

b. Cour Administrative d'Appel

CAA Bordeaux, 4ème chambre, 16/11/2018, no.16BX02996.
CAA Lyon, 10/7/2018, no. 16LY02230 : AJDA 2018. 2324.
CAA Bordeaux, 8/2/2018, no. 15BX01701.
CAA Nantes, 15/11/2017, no. 15NT02780.
CAA Marseille, 9ème chambre, 24/6/2016, no.14MA01340.
CAA Bordeaux, Chambre 1, 3/3/2016 - no. 14BX02096.
CAA Lyon, 15/11/2012, no. 11LY02971.
CAA Marseille, 7ème chambre, 10/6/2011, no.09MA01837.
CAA Bordeaux, 24/5/2011 no.09BX0035.
CAA Nancy, 16/11/2009, no. 07NC00903.
CAA Nantes, 9/5/2008, no. 07NT01200.
CAA Versailles, 7/6/2005, no. 03VE02415 : AJDA, 2005. 1859.
CAA Paris, Plénière, 23/3/1992, 90PA00887.

c. Conseil D'État

CE, 6 et 5 chambres réunies, 25/2/2019, no.410170 et no. 410171.
CE, 15/4/2015, no. 376229.
CE, 10/7/2013, no.359100.
CE, 24/11/2008, no. 291539.
CE, 26/4/2006, no. 275071.
CE, 29/6/2005, no.262328.
CE, 6/3/2002, RDI, 2003, 361.
CE, 8/12/1999, no. 138651.
CE, 30/12/1998, no.188854.
CE, 25/9/1998, **no. 194348.**
CE, 29/1/1993, no.122491.
CE, 17/2/1992, no.90630.

CE, 22/11/1991, no.64603.
CE, 21/6/1991, RDI, 1991, 576, observation Lorens et Terneyre.
CE, 21/6/1991, RDI, 1991, 576, observation Lorens et Terneyre.
CE, 14/6/1989, no. 82067.
CE, 9/6/1989, **no. 73946.**
CE, 27/4/1984, no.35466.

d. Tribunal Administratif

TA Paris, 4/7/2019, req. no. 1814405/4-3.
TA Paris, 4/7/ 2019, req. no. 1810251/4-3.
TA Montreuil, 25/6/2019, req. no. 1802202.

3. Juridictions européennes et communautaires

Cour de Justice de l'union européenne, 9/3/2010-no. C378/08.

4. Juridictions internationales

CJCE, 5/5/1998, affaire C- 157/96 National Farmers' Union.

J. Traités et conventions

-Traité d'Amsterdam.
-Déclaration de Stockholm.
-Déclaration de Rio.
-Convention de Barcelone.
-Convention de Bale.
-Convention de Stockholm.
-Convention - cadre des Nations Unies sur le changement climatique.
-Déclaration des Nations Unies sur l'environnement.
-Sommet de Johannesburg.

K. Textes juridiques

1. Constitution
-Déclaration Universelle des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789.
-Charte de l'environnement de 2004.
-Loi constitutionnelle no. 2005-205 du 1 mars 2005 relative à la Charte de l'environnement.

2. Lois
-Le code de la construction et de l'habitation.
-Le Code de l'énergie.
-Le code des assurances.
-Le code de l'urbanisme.
-Le code de travail.
-Loi no. 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative au diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment.
-Loi no.2018-1021 du 23/11/ 2018 pour évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).
-Loi no.0184 du 9/8/2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages.

-Loi no. 2015-992 du 17 août 2015(LTECV) relative à la stratégie nationale du développement à faible intensité de carbone (SNBC) » est devenue inscrite dans le cadre des obligations internationales et européennes de la France.
-Loi « ALUR » no.2014-366 du 24/3/2014 relative à l'accès au logement et à un urbanisme rénové.
-Loi no.2014-366 du 24/3/2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).
-Loi no.2010/788 du 12/8/2010 (relative au respect de l'environnement).
- Loi no. 2010-788 du 12/7/ 2010 Grenelle (II).
- Loi no. 2009-967 du 3/8/2009 Grenelle (I).
-Loi no.2009/323 du 25/3/2009.
-Loi de Programmation fixant les Orientations de la Politique Énergétique » français dite loi (POPE) du no. 2005-781 du 13 juillet 2005.
-Loi no.2006/872 du 13/8/2006.
-Loi no. 2004/1343 du 9/12/2004.
-Loi « SRU » no. 2000-1208 du 13 /12/ 2000 relative « à la solidarité et au renouvellement urbains.
-Loi cadre no. 96/1236 du 30 /12/1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie.
-Loi no. 93-1418 du 31/12/1993 relative au Coordonnateur (SPS).
-Loi no.92-1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.
-Loi no.78-12 du 4/1/1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.
-Loi no.61-842 du 2/8/1961 relative à la lutte contre les pollutions atmosphériques et les odeurs.
-Loi no. 76-629 du 10/7/ 1976 relative à la protection de la nature.
-Loi du 19/7/1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) abrogée actuellement.

3. Arrêtés

-Arrêté préfectoral no.71-2018 du 10 /8/2018 « relatif la restriction des usages de l'eau après la situation de sécheresse ».
-Arrêté du 13/3/ 2017 « relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments existants lors de travaux de rénovation importants ».
-Arrêté du 30 /3/ 2017 « relatif au certificat d'urbanisme, au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme »
-Arrêté du 21/12/ 2017 « relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performances énergétiques applicables aux bâtiments collectifs nouveaux et aux parties nouvelles de bâtiment collectif ».
-Arrêté du 19/4/2017 relatif au « dispositif national de surveillance de la qualité de l'air ambiant »
-Arrêté du 25/7/2016 « relatif au critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification ».
-Arrêté du 27 /11/2012 « relatif à l'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique applicable en France métropolitaine aux bâtiments d'habitation neufs ».
-Arrêté du 19/04/2011 « relatif à « l'étiquetage des produits de construction ou de revêtement de mur ou de sol et des peintures et vernis sur leurs émissions de polluants volatils ».
-Arrêté du 21/10/ 2010 « relatif aux « modalités de surveillance de la qualité de l'air et à l'information du public ».
-Arrêté du 8/9/2009 « relatif au cahier des clauses administratives générales pour les marchés des travaux ».

-Arrêté du 21/08/2008 « relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et extérieur des bâtiments ».
-Arrêté du 6 /4/2007 « relatif aux critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification ».

4. Décrets

-Décret no.2016-1105 du 11/7/2016 relatif à « l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location ».
-Décret no.2016-849 du 28/6/2016 relatif « au plan climat-air-énergie territorial ».
-Décret no.2016-710 du 30/5/2016 relatif « à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs».
-Décret no.2016-711 du 30/5/2016 «relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables».
-Décret no.2011-544 du 18/5/2011 et arrêté du 11/10/2011 relatif « aux attestations de prise en compte de la réglementation thermique et de réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie pour les bâtiments neufs ou les parties nouvelles de bâtiments»**.**
-Décret no.2010-1250 du 21/10/2010 relatif « à la qualité de l'air les dispositions relatives à la qualité de l'air extérieur ».
-Décret no. 2009-468 du 23/4/2009 relatif « à la prévention et à la réparation de certains dommages causés à l'environnement ».
-Décret no.2010-349 du 31/3/2010 et Arrêté du 16/4/ 2010 définissant « les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'inspection périodique des systèmes de climatisation et des pompes à chaleur ».
-Décret no. 2010-368 du 13/4/2010 précise « les contours de l'obligation de remise en état du site incombant à l'exploitant ».
-Décret no.2001-222 du 6/4/2001 modifiant le décret no. 72-1120 du 14/12/1972 relatif « au contrôle et à l'attestation de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur ».
-Décret no.95-408 du 18/4/1995 relatif « à la lutte contre les bruits de voisinage et modifiant le code de la santé publique ».

6. Directives

-Directive no.2014/24/UE du parlement européen et du conseil du 26/2/2014 sur la passation des marchés publics.
-Directive no.2012/27/UE sur l'efficacité énergétique.
-Directive no.2010/31/UE du 19/5/2010 sur la performance énergétique des bâtiments.
-Directive no.2010/31/UE du 19/5/2010 relative à la performance énergétique des bâtiments.
-Directive no.2008/50/CE du 21/5/**2008** relative à la qualité de l'air extérieur au niveau européen.
-Directive 2004/35/CE du 21/4/2004 sur la responsabilité environnementale en ce qui concerne la prévention et la réparation des dommages environnementaux.
-Directive no. 2009/91/CE du 16/12/2002 de la performance énergétique des bâtiments.
-Directive communautaire no.91/2002 du 16/12/2002 relative à la performance énergétique des bâtiments.
-Directive no.96/51/CE du 24/9/1996 est liée à « la protection à la prévention et à la réduction intégrées de la pollution codifiée par la directive 2008/01/CE du 29 janvier 2008 ».
-Directive de 1996 no.96/62/CE relative à la qualité de l'air extérieur au niveau européen.

-Directive no. 89/106/CEE du 21/12/1988 sur la performance énergétique.
-Directive no.75/442/CEE du 15/7/1975 sur La réglementation applicable aux déchets.
-Directive de 1980 no. 80/770/CE relative à la qualité de l'air extérieur au niveau européen.

7.circulaire

Circulaire du 21/4/2015 relative « aux orientations de politique pénale en matière d'atteinte à l'environnement.

III. Références portant sur le Droit Libanais

A. Ouvrages Spéciales

a. En langue française

-**Ghorayeb, Marlène**. L'urbanisme de la ville de Beyrouth sous le mandat français. In: *Revue du monde musulman et de la Méditerranée*, no.73-74, 1994. Figures de l'orientalisme en architecture, sous la direction de C. Bruant, S. Leprun et M. Volait. pp. 327-339.DOI : https://doi.org/10.3406/remmm.1994.1685

-**Lamy, Sébastien et Sami Ibrahim**. *Recueil des textes relatifs au droit de l'urbanisme et de la construction au Liban.* Lebanon : Majal, Obsèrevatoire Académique urbain, ALBA, 2014.

-**Richaud, Isabelle**. *Réflexions sur une nouvelle ère écologique et citoyenne: L'humanité face au miroir*. Paris: Editions Le Harmattan, 2017. http://ezproxy.ushèrebrooke.ca/login?url=http://www.harmatheque.com/ebook/9782343116969

b. En langue arabe :

-**Nassif, Elias**. *Encyclopédie des contrats civils et commerciaux*. Beyrouth: éditions juridiques Al Halabi, partie 18, contrat d'entrepreneur, 1ère édition.

B. Ouvrages Généraux

a. En langue arabe

-**AL Sanhouri, Abdul Razzak Ahmad**. *Explication de la nouvelle loi civile, Contrats sur travaux, entrepreneur, mandat, garantie, et la garde*. Tome 7, Beyrouth : Liban.
-**Aoji, Mustapha**. *Droit civil.*Tome II, Beyrouth: Al Halabi, 2016
-**Chanab, Mohamad Labib.** *Établissement des connaissances*. Alexandrie, sans édition.
-**Mahmoud, Tarek Ahmad**. *La science et la technologie de l'Environnement*. Iraq : la Maison du livre pour l'impression et la diffusion, Université El Mossoul, 1988
-**Nadawi, Noureddine**. *La protection Pénale de l'Environnement*. Le Caire : Edition Al Nahda, 1985.
-**Naim, MEGHABGHAB**. « *Les contrats de construction privé et ses effets, étude comparée*, Beyrouth: Halabi, 2009.
-**Yakan, Zuhdi**. *L'explication du COC libanais*. Tome 11. Beyrouth: Dar Althakafa.

b. En langue française

-**Nammour Fady, Rémy Cabrillac, Hervé Lécuyer et Séverine Cabrillac**. *Droit des obligations, Droit Français –Droit libanais, perspectives européennes et internationales*. Bruylant, Delta, LGDJ, 2006.

C. Thèses, Essais et Mémoires

-**Abdel Samad, Salam**. « Les rigidités et faiblesses du Droit libanais des Sociétés. » Thèse de Doctorat, Université Panthéon-Assas Paris 2 et École Doctorale de Droit Université Libanaise, 2013.
-**Ayachi Shaaban**. « Garantie décennale pour les architectes et entrepreneurs de construction en droit civil algérien, Étude comparative. » Master, département des contrats et de responsabilité, Université de Constantine, 1988.
-**Ben Abdul Kader, Zahra**. « La garantie décennale des constructeurs, étude comparative entre la législation algérienne et française. » Thèse de doctorat, Faculté de Droit et des Sciences Politiques, Université Batna 2006.
-**Verdeil, Éric**. « Une ville et ses urbanistes : Beyrouth en reconstruction.» Thèse de doctorat, Université Paris I-Panthéon-Sorbonne, 2002.
-**Yaoute- Eid, Cynthia**. « Le droit et les politiques de l'environnement dans les pays du bassin méditerranéen : approche de droit environnemental comparé. » Thèse de doctorat, Université Paris Descartes - Paris V, 2007. www.tel.archives-ouvèretes.fr/ tel-00422285v2

D. Articles

-**Nadine, Fenianos**. « Ayant Besoin d'un changement Radical .L'environnement, Nouvel enjeu Mondial et Grand Défi pour le Liban.» *La Revue du Liban*, no.4260. 1 au 8 /5/2010.
-**Marot, Bruno et Serge Yazigi**. « La reconstruction de Beyrouth : vers de nouveaux conflits ?. »In *Métropolitiques*, 11/5/2012. URL : https://www.metropolitiques.eu/La-reconstruction-de-Beyrouth-vères.htm
-**Revue Sader issue de l'Organisation Arabe de L'éducation, de l'Enseignement et des Sciences**. En collaboration avec le Programme des Nations Unies des Affaires Environnementales. UNEP : 1976.
-**Cornet, Bérangère et Claire Moucharafieh**. « Au Liban, la citoyenneté est à inventer » :l'expérience de l'association sociale et culturelle. », In *Construire La paix* ». Tome 56. Paris : dialogues et documents pour le progrès de l'homme (DPH), documents de travail de la fondation pour le progrès de L'homme (fph) Fondation Charles Léopard Mayère pour le progrès de l'Homme, 1993.
-**Daher, Afif**. « La Consolidation de l'État de Droit du Liban, Condition de la Convergence avec les Normes Européennes et Internationales.» In *Revue juridique de l'Ouest*, 2010-4, https://doi.org/10.3406/juro.2010.4286
-**Davie, Michael F.** « De l'utilité géopolitique des espaces libanais. » *Outre-Terre* no 13. 2005. https://www.cairn.info/revue-outre-tèrere1-2005-4-page-355.htm#:~:text=Le%20Liban%20et%20ses%20%C3%A9chelles%20g%C3%A9opolitiques&text=Par%20embo%C3%AEtements%20successifs%2C%20le%20Liban,enveloppe%20extèrene%20d'espaces%20distincts.
-**De Metz, Margot**. « Le Liban fait un pas en faveur de son patrimoine architectural. » *Le petit journal,* 01/11/2017. https://lepetitjournal.com/beyrouth/le-liban-fait-un-pas-en-faveur-de-son-patrimoine-architectural-160804
-**Makarem, May.** « Plus de 600 bâtiments historiques touchés par l'explosion du 4 aout. » ***L'Orient-le Jour***, 14/8/2020. https://www.lorientlejour.com/article/1229296/plus-de-600-batiments-historiques-touches-par-lexplosion-du-4-aout.html#

-**Anthony Kheir** - Secrétaire et fondateur de l'association « les amis du Liban.» In *France 3,* Toulouse : après l'explosion à Beyrouth, "les amis du Liban", 5/8/2020. https://france3-regions.francetvinfo.fr/occitanie/haute-garonne/toulouse/toulouse-apres-explosion-beyrouth-amis-du-liban-appellent-rassemblement-ce-mèrecredi-soir-au-capitole-1860320.html
-**Baaklini, Suzanne**. « Rapport de Greenpeace : Le Liban surclasse l'Egypte avec le plus haut taux de décès prématurés. » ***L'Orient-le Jour***, 24/6/2020.
-**Verdeil, Éric, et Christèle Allés**. « La réforme du secteur de l'eau au Liban-Sud face à l'urgence de la reconstruction après la guerre de juillet 2006. » *Géocarrefour.* 2: 2010. www.geocarrefour.revues.org/7852
- **Villamore Martín, Enrique De**. « L'économie circulaire : repenser la façon dont nous produisons et consommons est une opportunité pour un développement intelligent en Méditerranée.» Secteurs stratégiques : Économie et territoire, Annuaire IEMed de la Méditerranée : 2016 https://www.iemed.org/observatori/arees-danalisi/arxius-adjunts/anuari/med.2016/IEMED_MedYearBook_Economie_circulaire_Intelligent_developpement_Med_Villamore.pdf
-**Vincent Geisser et Caecilia Pieri.** « L'État libanais : le grand absent des politiques de l'habitat ?.», in *Les Carnets de l'Ifpo. La recherche en train de se faire à l'Institut français du Proche-Orient,* 25/2/2014. http://ifpo.hypotheses.org/5779
- Boulos, Carole. « Devenir un parfait éco-citoyen au Liban », *Le commerce du levant.*30/11/2018 www.lecommèrecedulevant.com/article/28683-devenir-un-parfait-ecocitoyen-au-liban
- **Ghiotti, Stéphane et Roland Riachi.** « La gestion de l'eau au Liban : une réforme confisquée.» *Études rurales* 192 - 2013, 24/2/2016.URL:http://journals.openedition.org/etudesrurales/9941; DOI : https://doi.org/10.4000/etudesrurales.9941
- **Khalaf, Maya**. « Le dictionnaire de toutes les assurances. » *Le Commerce du Levant,* 1/9/2001. https://www.lecommèrecedulevant.com/article/3806-le-dictionnaire-de-toutes-les-assurances
- **Daher, Karim, Nasri Antoine Diab et Joseph Otayek**. « Pour une administration publique souple. », *Le Commerce du Levant,* 5/6/2020. https://www.lecommercedulevant.com/article/29824-pour-une-administration-publique-souple
-**Daher, Afīf**. « La consolidation de l'État de droit du Liban, condition de la convergence avec les normes européennes et internationales. » In: *Revue juridique de l'Ouest*, 2010-4. pp. 471-488. DOI : https://doi.org/10.3406/juro.2010.4286
-**Association Libanaise pour le renforcement de la transparence** – Non corruption. « Étude sur le système nationale d'intégrité Liban (2014). » Transparency International publication et l'Union Européenne : 2014.
-**Perrier, Marion**. « L'absence de législation freine la construction écologique », *Commerce du Levant*, 30/9/2011. https://www.lecommèrecedulevant.com/article/19612-labsence-de-lgislation-freine-la-construction-cologique
-**Société Libanaise d'Information et d'Etudes**. « Les Etudes d'Impact Environnementales dans le droit libanais et leur champ d'application. Généralités et cas spécifique de l'incinération. » 2/11/2015. http://greenarea.me/fr/88938/les-etudes-dimpact-environnementales-dans-le-droit-libanais-et-leur-champ-dapplication-genèrealites-et-cas-specifique-de-lincinèreation/
-**République libanaise, Présidence du Conseil des Ministres**, « compendium statistique national sur les statistiques de l'environnement au Liban. » Eurostat. Administration centrale de la statistique. 2006. http://www.cas.gov.lb/images/PDFs/enviromment.pdf
-**United Nations Development Programme (UNDP) / Global Environmental Finance (GEF), et Ministry of Public Works and Transport(MPWT) /DGU** . «Project Capacity Building for the Adoption and Application of Thermal standard for buildings, energy

analysis». UNDP / GEF et MPWT /DGU: 2005. https://taqaway.net/sites/default/files/Thèremal_Standards%20for%20buildings_2005.pdf
-**Conseil des ministres**. « *statistical yearbook 2007* ». Central Administration of statistics, 2008.
http://www.cas.gov.lb/index.php/statistical-yearbook
-**Chahine, Gaby**. « Droit des affaires et environnement. L'expérience libanaise-Droit des affaires et environnement. L'expérience libanaise. » *Lebanon Lawyers.* Disponible sur https://www.lawyèreslb.com/usère/AdminLawyèresLB/article-display?id=73
-**Jalkh, Jeanine.** « Le Parlement régularise les infractions immobilières.» *L'Orient-Le Jour*, 27/6/2019
-**Ries, Alain**. « Projet d'efficacité énergétique au Liban .».série évaluation et capitalisation, Expost. France : Agence Française de Développement AFD, no.6, novembre 2007. https://www.afd.fr/fr/ressources/projet-defficacite-enèregetique-dans-la-construction-au-liban
-**Fawaz, Mona**. «Exceptions and the actually existing practice of planning: Beirut (Lebanon) as case study.» *Urban Studies.* 54 (8) 1938-1955: 2017.
-**Christelle, Bachache**. « De la nécessité d'institutionnaliser la surveillance de la qualité de l'air. Premiers pas vers l'instauration d'une politique de vigilance à Beyrouth ? Le cas de la pollution atmosphérique. » Liban : université Saint-Joseph, 2010.
-**Éric Verdeil, Cécile Féré et Franck Schèrerère**. « *De la rétroaction entre différenciation territoriale et modèle universel des services urbains en réseau : les enseignements du cas libanais* » in Flux no.75, 2009/1). https://www.cairn.info/revue-flux1-2009-1-page-27.html.
-**Scheider, Julie**. « Le décret sur le contrôle technique n'est toujours pas appliquée. » *Commerce Du Levant*, construction. 1/8/2008
-**Alexandre, RICHA**. « Une décision Bénéfique pour la Sécurité Publique. » *Le Mensuel Magazine*, 4/11/2016
-**Fawaz, Mona**. « Ne sacrifions pas le développement du Liban sur l'autel de prospérité. » *L'Orient-Le Jour*, 25/5/2019
-« **La circulaire 352 » In Liliane Mokbel,** *Le mensuel magazine*, no.3085, 5/1/2018.
-**Charbel NAHHAS**, Economie foncière et immobilière au Liban, 1998. https://charbelnahas.org/IMG/pdf/Economie_fonc___immob.pdf
-**Mokbel, Liliane**. « Séminaire : *L'assurance décennale et le contrôle technique pour garantir les vices de construction.* », ***L'Orient-le Jour****,* 9/9/2005.
-**Newsdesk Libnanews**. « L'environnement plus que jamais en état critique au Liban. » *Liban News,* 5 /6/2019. https://libnanews.com/liban-journee-mondiale-environnement-5-juin-2019/

E. Articles sans auteurs

- « Une décision bénéfique pour la sécurité publique. » *Le mensuel Magazine,* 4/11/2016.
-« Double explosion à Beyrouth : 300.000 personnes sans domicile, des quartiers entières ravagés.» *SudOuest*, 5/8/2020. https://www.sudouest.fr/2020/08/05/double-explosion-a-beyrouth-300-000-pèresonnes-sans-domicile-des-degats-dans-la-moitie-de-la-ville-7720570-4803.php
-« La Gouvernance de l'eau au Liban. » Rapport National, 2017. https://www.gwp.org/globalassets/global/gwp-govèrenance-microsite/matèreials-and-resources/lebanon-report-fr---final.pdf
-« Le patrimoine architectural de Beyrouth, ravagé par l'explosion, pourrait disparaître à jamais.» *Le Figaro,* 10/8/2020. https://www.lefigaro.fr/culture/le-patrimoine-architectural-de-beyrouth-ravage-par-l-explosion-pourrait-disparaitre-a-jamais-20200810
-« Les principaux obstacles à la gestion des eaux usées au Liban. » *L'Orient-Le Jour*, 14/1/2016 https://www.lorientlejour.com/article/964782/les-principaux-obstacles-a-la-gestion-des-eaux-usees-au-liban.html.

-« Spéciale crise des déchets. » ***L'Orient Le Jour***. 31/3/2016 https://www.lorientlejour.com/minisite/594-special-crise-des-dechets.
- « L'Urbanisation à la Libanaise. » *Le supplément de l'Orient-Le Jour*, mai 2009
-« Architecture bioclimatique. » http://www.cybèrearchi.com/article/architecture-bioclimatique-entretien-avec-une-architecte-engagee-29-01-2003-384
-« Déchets : les ONG se mobilisent contre la feuille de route vers l'abîme.» ***L'Orient-le Jour***, 31/8/2019. https://www.lorientlejour.com/article/1184761/dechets-les-ong-se-mobilisent-contre-la-feuille-de-route-vères-labime-.html
-Le taux d'urbanisation du Liban à 90% en 2030 (ONU*). Le Commerce du Levant* ,30 /11/ 2012. https://www.lecommèrecedulevant.com/article/21303-le-taux-durbanisation-du-liban-90-en-2030-onu-

F. Etudes et Rapports

- **Lamy, Sébastien**. « Le droit de l'urbanisme au Liban. » rapport lors d'un « séminaire scientifique portant sur Le droit de l'urbanisme au Liban, séminaire 14 et 15 octobre 2010, Académie Libanaise des Beaux-Arts à Beyrouth, MAJAL, Observatoire Universitaire Urbain (MAJAL-IUA-ALBA-Université de Balamand) et le GRIDAUH, Groupement de Recherche sur les Institutions et le Droit de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat ».
-**Huybretchs, Éric.** « Appréciations des besoins réels de construction et respect du droit de l'environnement. » Rapport. www.charbelnahhas.org.
-**la Banque Mondiale.** «*Republic of Lebanon - Water sector : public expenditure review.*» Rapport No. 52024-LB, Washington:17/5/ 2010. http://documents.worldbank.org/curated/en/965931468265767738/Republic-of-Lebanon-Watère-sector-public-expenditure-review
- **UN Environment**. «*Global environnemental Outlook GEO2004.* » UNDEP, 2007.
-**Moussali, Simon**. « L'urbanisme au Liban: réalités et besoins, outils et réformes. » Rapport du Colloque sur l'urbanisme, Beirut : 2000. sur:https://charbelnahas.org/textes/Colloque_sur_l'urbanisme_et_l'amenagement_au_Liban_2000/AtelièreD/Groupe_D5.pdf
-**Baaklini, Suzanne**. « Comment rester debout face à un grand séisme ?.» *L'Orient-le Jour,* 25/3/2013.
https://www.lorientlejour.com/article/806890/Comment_restère_debout_face__a_un_grand_seisme__.html
-**Tabet, Atef**. « L'architecture durable. » www.ateftabet.com/http://www.1stlebanon.net/edito/atef.html
- « Une vieille bâtisse s'effondre à Achrafieh.» *L'Orient-Le Jour*, le 31/1/2020. https://www.lorientlejour.com/article/1204162/une-vieille-batisse-seffondre-a-achrafieh.htm
- « L'aridité galopante au Liban, un phénomène irréversible ? Les réponses face aux contraintes.», ***L'Orient-le Jour***, 27/2/2014.
-**République Libanaise, Ministère de Finances**. « Le budget du citoyen Liban 2018. » http://www.finance.gov.lb/enus/Finance/BI/ABDP/Annual%20Budget%20Documents%20and%20Process/Citizen%20Budget%202018fr.pdf
-**Baaklinni, Suzanne** . « L'environnement a désormais sa charte au Liban. » *L'Orient-Le Jour*, 27/11/2002. sur : https://www.lorientlejour.com/article/392142/Administration_-_Un_texte_qui_implique_une_revolution_des_comportements_L%2527environnement_a_desormais_sa_charte_au_Liban%2528photos%2529.html
-**Mokbel, Liliane**. « Les bureaux techniques. Une réelle protection contre l'insécurité », *Magazine, le mensuel*, actualité économique politique et life style, Nº 3095, 2/11/2018. https://magazine.com.lb/2018/11/01/les-bureaux-techniques-une-reelle-protection-contre-linsecurite-3/

-**Baaklini, Suzanne**. « Épuration des eaux usées au Liban : beaucoup de bruit pour si peu de résultats. » ***L'Orient-le Jour,*** 25/8/2014.
-**Chaanan Farid , Toufic Mezher et Michel Ouwayjian**. «Options for emissions reduction from power plants: an economic evolution, 2003. *»* in *International* Oxford: January 2004
-**Mallat, Hyam**. « La réponse institutionnelle à la pollution de l'air », ***L'Orient-le Jour***, 25/5/2019
-**Awada, Fouad**. « Quel programme socio-économique pour le Liban ? ». Dans *Relations du public et du privé dans la production et l'appropriation des espaces construits : objectifs et modalités de la privatisation et de l'intégration des externalités, risques d'excès et modes de régulation*, Réunion de travail 10 /4/2006, (Crowne Plaza Hotel / Beyrouth – Liban :The Lebanese Center for Policy Studies Konrad Adenauer Stiftung). Disponible sur le site : http://www.charbelnahas.org/textes/Papiers_conference_LCPS/fouad_Awada.pdf
-La charte du citoyen pour l'environnement au Liban.
-les rapports du Centre d'études et de recherches sur le Moyen-Orient contemporain (CERMOC) 2000, le rapport SOER 2001. Disponible sur le site : http://www.moe.gov.lb/
-L'index de la pollution au Liban. https://www.numbeo.com/pollution/country_result.jsp?country=Lebanon

-Rapport du ministère de l'énergie et de l'eau. « Policy paper for the electricity sector », Ministry of energy and water. Liban: juin 2010.
-Le cabinet McKinsey : la « Vision économique pour le Liban. » Janvier 2019.
-« Les principaux obstacles à la gestion des eaux usées au Liban. » *L'Orient-Le Jour*, 14/1/2016. https://www.lorientlejour.com/article/964782/les-principaux-obstacles-a-la-gestion-des-eaux-usees-au-liban.html.
-« Des standards libanais qui n'excluent pas les normes internationales. » ***L'Orient-le Jour****,* le 25/03/2013.
- « Sauver la montagne libanaise du chaos et des abus. » ***L'Orient-le Jour***, 22/12/2012.

G. Colloques

-L'urbanisme au Liban, réalité et besoins, outil et réformes un colloque à Beyrouth le 13/7/2012.

H. Jurisprudences

a. Juridictions judicaires:

1. Cour de cassation :

Cour de Cassation, chambre criminelle, 2 octobre 1981
Cour de cassation civile, Beyrouth no.15 du 25/3/1969
Cour de cassation civile, no. 40 du 27/2/1968

2. juridictions de fond :

- Juge unique

Juge pénal de Nabatiyeh, jugement no. 1451, 29/11/2007, Droit Public/*vs* Ali Chehadé,
Juge pénal de Joya, jugement no.136, 20/06/2007, Droit Public, Makram Mansour.
Juge civil unique à Nabatiyeh décision no.46 du 23/9/2006.
Juge pénal de Ras Baalbek, jugement no. 27, 03/12/2005, Droit Public/*vs* Nadim Jaber.
Juge pénal de Joya, jugement no.16, 17/01/2005, Droit Public/*vs* Ali Chehadé,

Juge pénal de Joya, jugement no.80, 31/05/2004, Droit Public/ *vs* Hussein Sleiman,

- Cour d'Appel

CA Civil, Beyrouth, decision no.254 du 21/2/2013, « the capital insurance & re-insurance company» *vs* Tarazy
CA Pénale de Zahlé jugement no.240, 11/05/2007, Hila Zrara/ *vs* Droit Public.
CA Pénale de Zahlé, jugement no.253, 30/10/2006 Haissam Kherfan
CA Civile, 2e Beyrouth, nº81, du 11/12/ 2003.
CA Civil Bekaa 3e, nº159, 1/8/1996, Revue Juridique, (lib. 1996), 993.
CA Civil Beyrouth, 3ieme chambre, décision no.147, (1971).
CA Beyrouth, nº778, du 1/5/1963.

- Tribunal de première instance,

TPI Beyrouth 5e, nº91, 12/11/1995, Al Adl 1995, J., 321

b. Juridictions Administratifs

- Conseil d'État

CE no.17 du 7/10/2004.
CE no.8 du 5/10/2004.
CE no.709 du 15/6/2004.
CE no.503 du 7/4/2004.
CE no.250 du 7/1/2004.
CE no.195 du 11/12/2003.
CE no.453 du 23/4/2003.
CE no.450 du 26/4/2001.
CE no.12 du 7/10/1996.
CE no.449 du 23/3/1995
CE no.449 du 23/3/1995.
CE no.124 du 26/5/1988.
CE no.231 du 21/10/1985.
CE no.421 du 9/7/1973.
CE no.300 du 23/5/1973.
CE no.177 du 10/5/1972.
CE no.134 du 24 /4/1972.
CE no.170 du 29/3/1971.
CE 185 du 13/5/1970, Suleiman/ Municipalité de Joun – Chidiac, 1970.
CE no.934 du 12/10/1964.
CE no.469/1968 et 263/1967 basée sur la décision du CE no.388 du 27/3/1997.

I. Textes juridiques

1. Décret-Loi

Décret-loi no. 617/2007 du 8/8/2007.
Décret-loi no.15874 du 5/12/2005
Décret-loi no.118 du 30/6/1997
Décret-loi no.118 du 30/6/1997
Décret- loi no. 148 du 16 /9/1983.
Décret législatif no.148 du 16/9/1983

Décret-loi no.69 du 9/9/1983 : « code de l'urbanisme »
Décret-loi no.70 du 9/9/1983: «remembrement des biens-fonds».
Décret-loi no.69 du 9/9/1983,
Décret-loi no.148/1983 et ses amendements, loi de construction
Décret-loi 3482 du 6/3/1981: Institution d'un Ministère d'état chargé de l'environnement
Décret-loi no.151 du 31/12/ 1977
Décret-loi no.153 du 31 /12/1977
Décret-loi no.106 du 30/6/1977,
Décret-loi no.118 du 30/6/1977 loi des municipalités
Décret-loi no.106 du 30/6/ 1977
Décret-loi no.107 du 30/6/ 1977
Décret-loi no. 126 du 30/6/1977
Décret-loi no.69 du 25/6/ 1977
Décret-loi no. 8 du 11/2/ 1977
Décret-loi no.5 du 31 /1/1977
Décret-loi no. 5 du 24/1/1977
le décret-loi no.8735 du 23/8/1974 du ministère de l'Intérieur et des municipalités.
Décret-loi no.59 du 13/9/1971.
Décret -loi n˚67 date 5/8/1967
Décret-loi no.13335 du 10/7/1963
Décret-loi no.69 du 24/9/1962.
Décret no. 4 en date du 30/11/1954
Décret -loi n˚340 du 1/3/1943 Code pénal :
Décret-loi no. 61 du 30/8/1940.
Décret -loi no.61/LE du 30/8/1940
décret-loi 21 du 22 juillet 1932 relatif aux établissements classés, les a bien soumis à l'autorisation administrative, dès lors que leurs activités impliquaient un danger ou des nuisances quant à la sécurité, la salubrité de l'air, le bruit, l'odeur, la santé publique ».
Décret-loi no.116-1959

2. Décret

Décret no.8633 du 8/7/2012.
Décret no. 7962 du 7/4/2012.
Décret no.7964/2012 du 7/4/2012.
Décret no.2366 du 20/6/2009.
Décret no.2275 du 15/06/2009.
Décret no.2275 du 15/6/2009.
Décret no.2275 du 15/6/2009.
Décret no.16870 du 2/5/2006.
Décret no.15874 du 12 /12/2005.
Décret no. 15874 du 5 décembre 2005.
Décret no.10830 du 6/9/2003.
Décret no.10608 du 5/8/2003.
Décret no.10609 du 5/8/2003.
Décret n˚10515 du 23/7/2003.
Décret no.9069 du 8/11/2002.
Décret no.9069 du 8/11/2002.
Décret no.8803 du 4/10/2002.
Décret no.8803 du 4/10/2002.
Décret no.8803 du 4/10/2002.
Décret no.4830 du 2/2/2001.

Décret no.482 du 19/4/1999.
Décret no. 10490 du 21/6/1997.
Décret no.10490 du 21 /6/ 1997 .
Décret no.7593 du 4/12/1995 abrogé et remplacé par le décret no.8938 du 9/8/1996.
Décret no.7480 du 6/11/1995 abrogé et remplacé par le décret no.8937 du 9/ 8/1996.
Décret no.95-408 du 18/4/1995.
Décret no.95-21 du 9/1/1995.
Décret no.4830 du 4/3/1994.
Décret no. 2786 du 15/10/1992.
Décret no.2537 du 22/7/1992.
Décret n˚82 du 16/9/1983.
Décret no.4075 du 16/06/1981.
Décret no.5 du 24/1/1977.
Décret no. 10453 du 20/6/1975.
Décret n˚10434 date 14/6/1975.
Décret no 2347 du 18/10/1971.
Décret n˚14601 du 30/5/1970.
Décret n˚8117 du 29/8/1967.
Décret n˚3688 du 25/1/1966.
Décret no.14969 du 30 /12/1963 amendé par le décret 5595 du 22 septembre 1982.
Décret no.12496 du 10/04/1963.
Décret no.8377 du 13/12/1961.
Décret no. 7279 du 7 /8/1961.
Décret no.6709 du 16/05/1961.
Décret n˚2460 du 9/1/1959.
Décret no.11 du 29 /12/ 1954.
Décret 405 du 21/3/1942.
Décret no.2872-1959.
Décret no.7563-1961.
Décret no.13379-1998.
Décret no. 2872-1959.
Décret no.16314-1964.
Décret no.13379-1998.
Décret no.11069 -1962.
Décret no. 2872 - 1959.
Décret no. 5675-1966.
Décret no. 7563/1961.
Décret no. 8735/1974.
Décret no.434/1942.
Décret no.9222/2002.
Décret no.5591/1994.
Décret no.16314 /1964.
Décret no.479/1989.
Décret no.6600/1930.
Décret no.8735/1974.
Décret no.2810/2000.
Décret no.2791/1992.
Décret no.11264/1997.
Décret no.7747/2002.
Décret no.2791/1992.
Décret no.7510/1995.
Décret no.3989/2016.
Décret no.5675/1966.

Décret no. 9365/1974.
Décret no.8633 /2012.
Décret no.2275/2009.
Décret no.10231/1997.

3.Lois
Loi no.139 du 9/7/2019.
Loi no.251/2014 du 15/4/2014.
Loi 324 du 24/3/2014.
Loi no. 2009-967 du 3/8/2009
Loi no.690 du 26/8/2005: la réforme du ministère de l'environnement.
Loi no.646 du 11/12/2004 : code de la construction.
Loi no.546 du 20/10/2003.
Loi no. 444 du 29/7/2002-Code de l'environnement.
Loi no. 402 du 12 /1/1995, modifiée par la loi no.339 du 6/8/2001.
Loi n˚326 du 28/6/2001.
Loi no.295 du 3/4/2001
Loi nº 2000-1208 du 13 /12/ 2000
Loi no.247 du 7/8/2000.
Loi no.221 du 27/5/2000.
Loi no. 215 du 26 /5/2000.
Loi no.221/2000 du 26/05/2000 est modifiée par la loi no.241/2000 le 07/08/2000 et amendée par la loi no.377 le 14/12/2001.
Loi no.667 du 29/12/1997.
Loi no.501 du 6/6/1996 responsable des plans d'urgence des déchets solides.
Loi no.438 du 17/8/1995.
Loi no.359 du 11/8/1994.
Loi no.360 du 11/8/1994.
Loi no.216 article 2 du 2/4/1993.
Loi no.253 du 30/3/1993.
Loi no.92-1444 du 31 /12/ 1992 relative à la lutte contre le bruit.
Loi no.2 du 5/1/1989.
Loi 64/88 du 12 août 1988.
Loi no.59/71 du 13/9/1971.
Loi no. 53/67 du 28/6/1967.
Loi de l'urbanisme du 24/12/1962.
Loi du 27/11/1947.
Loi Constitutionnelle 23/5/1926.

4. Arrêtés

Arrêté no.10609/LR du 6/9/2003.
Arrêté no.10608/LR du 5/8/2003.
Arrêté no. 8803 /LRdu 4/11/2002.
Arrêté no.90/1/ du 17/10/2000.
Arrêté no.20/B 21.1/1994 amendé par l'arrêté 52/1 du 29/7/1996.
Arrêté no.276/1-1995.
Arrêté no.276/1-1995.
Arrêté no.5616/LR du 6/9/1994.
Arrêté no. 235/LR du 8/11/1935.

5. Décisions

Décision de la CSU no.19 du 21/05/2010.
Décision du gouvernement libanais no.55/2010.
Déclaration ministérielle du 8/12/2009.
Déclaration ministérielle no.90/1 de 2000.
Décision du Ministère de l'Environnement no.97/1998.
Décision du Ministère de l'Environnement no .129/1998.
Décision du Ministère de l'Environnement no.130/1998.
Décision du Ministère de l'Environnement no.131/1998.
Décision du Ministère de l'Environnement no.132/1998.
Décision du Ministère de l'Environnement no.187/1998.
Décision du Ministère de l'Environnement no.182/1-1997.
Décision du Ministère de l'Environnement no.183/1-1997.
Décision du Ministère de l'Environnement no.184/1-1997.
Décision du Ministère de l'Environnement no.185/1-1997.
Décision du Ministère de l'Environnement no.186/1-1997.
Décision du ministre de l'environnement : no.182/1- 1997.
Décision ministérielle no.52/1 JO 12/9/1996.

6. Directives

Directive 2014/24/UE du Parlement Européen et du conseil du 26/2/2014 sur la passation des marchés publics.
Directive « no.2002-540 du 18 /4/2002 relatif à la classification des déchets ».

7. Circulaire
No.735 du 28/7/2016.
No.770 du 9/10/2015.
No.613 du 5/5/ 2014.

J. Entretien personnel,

-Walid Baba, Directeur et Membre du Lebanon Green Building Council LGBC, le conseil libanais des bâtiments, 21/2/2020.
-Ghaleb Faour, Directeur du centre national du télégestion, 30/6/2020.
-Roland Marie, Directeur Général du Bureau de Contrôle technique Socotec au Liban, 1/7/2020
-Nassib Nasr, Directeur Général du Bureau APAVE au Liban, 14/7/2020.
-Lutfallah El- Hage, Directeur du « Groupe d'Etudes Techniques International (GETI) au Liban. Précurseur et auteur du décret 7964/2012 visant à assurer la sécurité publique des bâtiments par l'obligation du contrôle technique au Liban », 9/7/2020.
-Joseph Chatta, Directeur General du Bureau de contrôle technique Veritas au Liban, 10/7/2020.
-Mona Fawaz, chercheuse au (Lebanese Center for Policy Study (LCPS), 13/7/2020.

K. Les sites numériques

www.ffa-assurance.fr
www.LCEC.org.lb
www.lses-lb.org.
www.fidic.org
www.legiliban.ul.edu.lb
www.eti-construction.fr. Les solutions techniques et règlementaires pour les projets de construction.
www.adem.fr
www.oqai.fr.
www.legifrance.gouv.fr
www.education.gouv.fr
www.développement-durable.gouv.fr
www.territoires.gouv.fr
www.ecologique-solidaire.gouv.fr
www.primesrenov.fr
www.who.int/fr OMS
www.cdr.gov.lb.
ww.moe.gov.lb
www.lp.gov.lb: Le Parlement libanais
www.institutdesfinances.gov.lb
www.greenpartylebanon.org
www.lebanon-gbc.org/
www.libnor.gov.lb et www.legallaw.edu.lb
www.undp.org
www.un.org
www.moe.gov.lb
www.senat.fr
www.legifrance.gouv.fr
Vertigo - la revue électronique en sciences de l'environnement

- Créer une charte de chantier vert[1450].

- Mettre en place un cadre légal concret adapté aux paramètres libanais de la construction verte et tenant compte des impératifs liées à l'intégration de la construction durable dans la législation en vigueur.

- La stratégie qu'il faut élaborer pour l'avenir du Liban doit être une stratégie d'action dont le but final sera de transformer le modèle de croissance actuel pour emprunter la voie d'un développement durable. « Les initiatives menées par les gouvernements au Liban avaient toujours une tendance à être de nature prohibitive. Or l'accent est actuellement mis plus sur le « il ne faut pas » alors qu'il devrait s'axer sur le « travailler ensemble ». Il en a résulté donc une tendance à considérer le développement économique et industriel et les préoccupations écologiques comme incompatibles »[1451].

- Tracer des pistes permettant au droit de l'environnement et aux organismes qui s'occupent de l'environnement de sortir de la stagnation où ils se trouvent. La «voie juridique » nous a semblé la plus efficace pour jouer ce rôle, en vue de procéder à une révision de la loi et des réglementations régissant l'exercice de ces organismes au Liban. Dans cette optique, la législation adoptée en France, nous a paru un bon exemple à suivre, qu'il s'agisse de nouveaux concepts à introduire, en rapport avec la mission et le rôle des organismes de contrôle, ou de nouvelles pratiques et organisations à adopter.

-Une révision des règles juridiques en cours s'avère nécessaire pour voir comment faire pour respecter l'environnement dans les futurs projets de construction et combler les lacunes juridiques existantes à ce sujet parce que la priorité des pays en voie de développement est d'avoir accès à un niveau de vie améliorée.

- La préservation du milieu naturel et de ses ressources, de la nature et du patrimoine doit être reconnue comme un fondement de la pérennité des activités humaines et du développement durable.

- Encourager le changement des mentalités par l'éveil public au niveau de l'importance de la construction durable. L'éveil public urgent reflète le comportement des citoyens par une prise de conscience du fait que les ressources naturelles sont strictement limitées et que leur exploitation par la génération actuelle ne doit pas se faire au détriment des générations futures.

- Rationaliser l'utilisation des ressources du pays qui sont en voie d'épuisement. Le flux des produits à tous les stades de la construction ou de la rénovation doit être géré de façon à encourager une réutilisation et un recyclage optimaux dans le but d'éviter l'épuisement irréversible des ressources naturelles.

- Créer un ou plusieurs organismes indépendants, composé d'un noyau de juristes reconnus pour leurs connaissances et leur expérience, auxquels pourront s'adjoindre, en cas de besoin, et selon les matières à examiner, des experts spécialisés (ingénieurs, architectes,

[1450] « Toutes les entreprises intervenant sur le chantier (sous-traitants, entreprises d'intérim, etc.) s'engagent à respecter la réglementation en vigueur. La charte chantier à faible impact environnemental ne doit en aucun cas amener à déroger à la règlementation en vigueur ni aux autres pièces du marché. Toute situation apparaissant comme contradictoire doit être exposée au client ». Disponible sur le site: https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:W5LgzHUeg_cJ:https://www.bpifrance.fr/content/download/81075/852230/version/1/file/Charte%2520de%2520chantier%2520vert.pdf+&cd=14&hl=ar&ct=clnk&gl=lb

[1451] Entretien personnel qui nous a été accordé par Lutfallah Hage, le 9/7/2020.

urbanistes, contrôleurs environnementaux, etc.). La tâche de cet organisme sera non seulement de rédiger les textes mais également, et surtout avant que cette entreprise ne soit mise en marche, d'évaluer le besoin d'un texte nouveau à la lumière du tissu des législations existantes et de définir son impact sur ces législations.

- Convaincre le législateur libanais de la nécessité d'instaurer un régulateur unique pour les marchés immobiliers et les activités immobilières sous la forme d'une autorité indépendante qui regrouperait les différentes tâches partagées actuellement au Liban entre plusieurs organismes, dont le rôle est de réglementer, autoriser, surveiller et sanctionner. Ainsi, le législateur sera invité à renforcer les pouvoirs des responsables de surveillance et à incriminer, le cas échéant, toute entrave en cas d'exercice de leurs fonctions, compte tenu du rôle primordial qu'ils assument dans le contrôle des abus de l'environnement.

- Légiférer nécessairement à 3 niveaux principaux pour promouvoir la construction durable, et ce en promulguant des :

8. lois relatives au niveau de performance énergétique dans les bâtiments.
9. lois relatives au niveau acoustique et thermique pour l'enveloppe du bâtiment.
10. lois pour les matériaux de construction écologique et pour l'isolation.

-Mettre sur pied un Institut Libanais de la gouvernance de l'environnement qui occuperait une place primordiale dans tout changement prévu du code de l'environnement , à l'instar de certains pays étrangers. Aaccent notre avis, ledit Institut contribuerait fermement à la consécration du principe de la gouvernance de l'environnement, voire à la consécration d'une loi spéciale en la matière. Un chantier législatif est attendu pour le Liban de demain. Il est vrai qu'un pays qui sort d'une longue période de troubles, a besoin de mettre en place un grand chantier législatif et de voir paraître un grand nombre de lois tirées de l'évolution économique mondiale et puisées dans l'expérience internationale en la matière, car il est temps maintenant de « penser global et agir local ».

- Constitutionaliser une charte environnementale.

- Insertion de clauses relatives à la protection de l'environnement dans tous les contrats de construction, ainsi que superviser la bonne application de ces clauses dans les travaux publics et privés.

Constat :
-La qualité de l'environnement médiocre au Liban montre clairement que les moyens de contrôle au niveau de la construction sont inefficaces. En effet, le secteur de la construction utilise des ressources naturelles dans le processus de fabrication des matériaux de construction, créant de ce fait divers types et quantités de déchets qui contribuent à la pollution de l'air, de l'eau et des sols. Aujourd'hui, les coûts à terme de ces ressources et de la pollution ne sont que très rarement pris en compte dans les frais d'exploitation de ces matériaux ; donc, le prix des produits finis n'intègre pas ces coûts externes. Le maintien de cette situation n'est plus acceptable du point de vue écologique. De plus, les industries des matériaux de construction au Liban doivent aujourd'hui se rendre compte des avantages que comportent l'intégration des considérations écologiques dans leurs politiques de gestion.

-Imposer comme une obligation, la conformité du projet de construction à son environnement ne peut rester une option ; il faut l'imposer comme une obligation. Ainsi, les infractions aux permis de construire ne doivent pas être une règle institutionnalisée qui provoque une détérioration de l'environnement et du paysage urbain et rural. Les rentrées financières de l'Etat ne peuvent se faire au détriment de l'environnement au contraire il faut

qu'il encourage la construction verte et , en outre exiger la démolition des ouvrages illégaux.

- Axer le développement des projets d'aménagement urbains durables autour des partenariats public-privé.

- Valoriser les mesures de transparence dans le rôle du DGU et CSU. Cela ne peut réussir qu'avec une redéfinition du rôle des autorités centrales (DGU/CDR/ME), régionales (bureau régionaux de DGU ; Union des municipalités) et locales (municipalités) dans la promotion de la construction verte et de son contrôle.

-Élargir les projets requérant une évaluation environnementale avec la mise en vigueur de règlements sévères, clairs et détaillés doit être une priorité des gouvernements libanais.

Autres recommandations :

- Des aides doivent être disponibles pour participer au financement des travaux écologiques et durables, comme c'est le cas en France par « l'éco-prêt à taux zéro »[1452], la « prime énergie », le « crédit d'impôt pour la transition énergétique », les soutiens internes et internationales, etc.…. La banque centrale ainsi que tous les autres etablissements financières au Liban doivent lancés des initiatives qui encouragent la construction durable surtout après l'énorme explosion du 4 Août 2020.

- En définitive, les réformes doivent débuter par les pouvoirs législatifs et exécutifs. Le rôle du législateur n'est pas seulement déterminant au plan de la législation, mais il est appelé a être complété par le pouvoir exécutifs au niveau des politiques jouant un rôle crucial dans l'optique de la planification économique et de la détermination des conditions du développement économique, de l'aménagement du territoire, des possibilités d'accès à l'information, à l'éducation et à la formation et de l'orientation du marché par une politique de taxation des produits et de labellisation favorable a la construction verte.

-La construction durable constitue *a priori* un objectif qui ne pourra être atteint qu'à long terme et dans le cadre d'un programme efficace. Toutefois, s'il est effectivement mis en œuvre, celui-ci pourra déjà représenter un important pas en avant vers la réalisation des objectifs poursuivis. Ce programme d'action sera donc basé sur des acteurs, qui sont au nombre de trois : les pouvoirs publics, les entreprises publiques et privées, ainsi que les institutions.

- Le droit de l'environnement, de construction et de l'urbanisme ainsi que le rôle des municipalités, la DGU, le CSU et d'autres lois dérogatoires créant un défaut de visibilité de la législation doivent être amendés.

-Les codes en vigueur ont besoin de décrets d'application. Jusqu' aujourd'hui beaucoup d'entre eux ne sont pas promulgués.

[1452] La loi des finances de 2009 a déterminé le financement pour une période de 4 ans concernant les travaux de performance à taux zéro l'éco-prêt (ECO-PTZ). Le code général des impôts a détaillé les caractéristiques de cet éco-PTZ adopté en France, un projet prévu pour la rénovation des logements. La loi des finances de 2016 a prolongé la durée de ce prêt sans intérêt jusqu'au 31 décembre 2018. Quels sont les spécificités de l'éco- PTZ ? L'unique condition est que le logement soit une résidence principale et doit être construite avant le 1er janvier 1990. Elle devant être occupée au moins huit mois par an selon le Code de construction et de l'habitation article R.318-7.

Annexe B : Photos de la grave situation Libanaise qualifiée désastreuse

Beyrouth: une capitale détruite après l'explosion du 4 aout 2020

Figure 1 : Vu du port après l'explosion de 4/8/2020

Figure 2: Les branchements électriques illégaux.

Figure 2 :Les vols d'énergie

Figure 3 destruction du patrimoine architectural après l'explosion

Figure 4 : les déchets partout dans les rues de la capitale Beyrouth

Figure 5 : la crise des déchets: un grave problème environnemental au Liban

Figure 6 : un passé détruit et un avenir inconnu pour des bâtiments historiques après l'explosion du port de Beyrouth

Figure 7 : Les balcons vitrées un autre visage chaotique

Figure 8 : patrimoine et histoire en péril

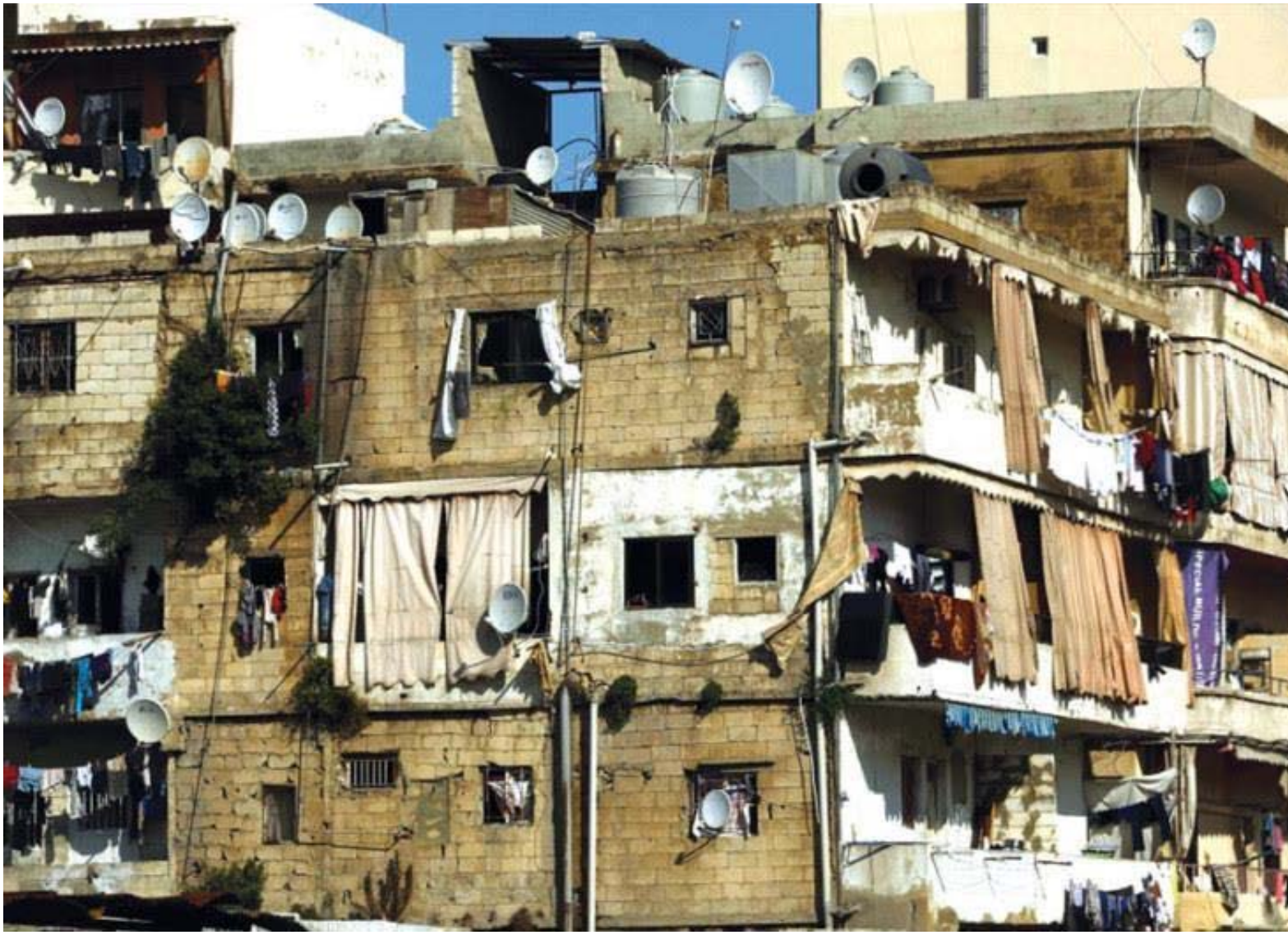

Figure 9 : des constructions totalement anarchiques et sans infrastructures

Figure 10 : un bâtiment historique éclipsé par des grattes ciels et avec un paysage urbain disproportionné et chaotique

Figure 11 : constructions anarchiques

Figure 12 une constryuction surprenante

Figure 13 : un patrimoine et une histoire oublié

Figure 14 : des ouvrages sans maintenance

Figure 15:une construction illegale

Figure 16 effondrement d'un bâtiment à Beyrouth

Figure 17 : la démolition d'un bâtiment illégal

Figure 18 : la construction d'un étage supplémentaire illégal

Figure 19 : proximité des ouvrages aux carrières

Figure 20 : une violation flagrante qui met en péril la vie et la santé des habitats

A

absence
5, 10, 25, 26, 29, 30, 32, 37, 42–44, 46, 47, 52, 54–56, 59, 61, 63, 65, 83, 89, 112, 135, 140, 141, 150, 153, 154, 171, 177, 179, 181, 187, 188, 191, 193, 195, 202, 207, 208, 211–17, 224, 226, 232–34, 236, 239–41, 246, 248, 250, 253, 254, 259, 260, 265, 276, 284, 291, 295, 298, 305, 306, 308, 310, 311, 316, 335, 366
accréditation
129, 248, 254, 331, 332
achèvement
7, 13, 53, 82, 142, 145, 147–50, 153, 154, 156, 161, 201, 222, 244, 265, 266, 268, 276, 279, 290, 305
acoustique
15, 107, 108, 110, 111, 122, 222, 231, 237, 247, 249, 280, 324, 331, 346
acteurs
24, 28, 30, 49, 51, 52, 56, 79, 100, 102, 111, 114, 119, 136, 144, 146, 147, 154, 166, 170, 190, 222, 265–67, 298, 307, 308, 311, 313, 318, 320, 347
activité
18, 19, 49, 73, 83, 112, 118, 167–69, 171, 173, 174, 177–79, 182–84, 193, 209, 216, 221, 231, 236, 283, 292, 293, 297, 298, 300, 301
actu-environnement
171, 174, 324
adaptation
5, 6, 70, 93, 109, 165, 191, 195, 204, 226, 229, 246, 259, 266, 282, 294, 312, 314, 366, 367
adhésion
37, 70–72, 308, 311
administration
18, 29, 33, 45, 53, 55–57, 59, 66, 67, 70, 72, 76, 77, 79–81, 83, 88, 93, 97, 108, 119, 180, 197, 199, 201, 202, 206, 209, 212, 213, 221, 224, 232, 257, 259, 290, 293, 299, 302, 304, 309, 310, 335–37
adoption
5, 6, 13, 15, 27, 30, 34, 36, 48, 61, 67, 71, 78, 80, 94, 100, 101, 105, 114, 120, 127, 190–95, 211, 215–17, 226, 229, 238, 242–44, 246, 257, 260, 262, 265, 287, 299, 300, 308–10, 314, 335, 366, 367
aedificandi
46
agricoles
21, 28, 45, 61, 78, 88, 89, 207, 218, 250
agro-matériaux
137
agronome
106
air

8, 9, 14, 21, 28, 33, 41, 72, 75, 76, 83, 87, 88, 90, 91, 93, 100, 104, 105, 107, 110, 113, 115, 118–20, 122, 131–37, 139–41, 170, 180, 184, 186, 210, 212, 214, 222, 230, 233, 236–38, 240, 247, 250–53, 277, 290, 298, 309, 331–33, 336, 338, 340, 346
Air-Conditioning
7, 247
alarmante
244, 253, 262, 313
aléatoire
10, 55, 59
amélioration
5, 7, 28, 75–77, 91, 104, 117, 120, 121, 127, 128, 130, 133, 142, 148, 186, 188, 208, 216, 220, 225, 229, 230, 238, 240, 242, 298, 309, 311, 323, 366
aménagement
5, 7–10, 18, 25, 32–37, 39, 40, 43–45, 47–49, 51, 52, 55–57, 63, 66, 73, 78, 92, 94, 96, 101, 108, 109, 117, 127, 129, 132, 136–38, 141, 169, 177, 187, 190, 194, 196–99, 201, 211, 213, 218, 219, 222, 229, 313, 314, 319, 322–24, 330, 332, 337, 347, 366
amendements
44, 52, 53, 55, 57, 77, 82, 144, 204, 208, 211, 223, 229, 234, 236, 259, 264, 302, 303, 340
amiante
7, 15, 117, 134, 184, 246, 254, 331
anéantissement
23
anomalies
36, 40, 47, 57–59, 66, 69–71, 218, 223, 224, 230, 234, 246, 257, 293, 307
antipollution
297
appartenant
26, 36, 38, 40, 52, 54, 56–58, 65, 76, 77, 84, 93, 115–18, 187, 264, 266, 294, 307
appauvrissement
88, 265
archéologiques
29, 48, 57, 60, 61, 89, 250, 293, 302, 308
architecte
35, 51–53, 104, 107, 109, 118, 145, 147, 149, 150, 152–54, 156, 197, 200, 213, 239, 262, 266–68, 270, 274, 278, 282, 303, 315, 320
architecture
6, 18–20, 24, 29, 30, 32, 35, 36, 50, 54, 71, 101, 104, 110, 119, 123, 127, 129, 130, 132, 140, 156, 188, 193, 207, 213, 222, 223, 239, 249, 320, 321, 333, 337, 367
aridité
213, 214, 337
ascenseurs
62, 105, 153, 208, 237, 309
ASHRAE
7, 247
assurance

5, 13, 15, 75, 102, 144–46, 149–53, 155–63, 166–69, 181–84, 188, 192, 255, 257, 260, 262, 264–66, 268–71, 278–84, 298, 305, 306, 310, 318, 320, 324, 331, 336, 366
assurances-construction
159, 324
assuré
151, 153, 160–62, 182, 183, 279, 281, 283
assurpol
283
atmosphère
88, 89, 91, 104, 118, 119, 135, 140, 250
atmosphérique
20, 89, 90, 107, 115, 135, 212, 236, 238, 265, 297, 312, 321, 336
attestation
118, 142, 160, 237, 244, 246, 303, 331, 332
auteur
53, 112, 170, 172, 173, 180, 181, 217, 277, 287, 289, 292, 297, 301, 324, 343
autochtones
73, 239
autoconsommation
130
auto-isolante
137
automatiquement
33, 145
autonomie
77, 109, 214, 239, 293
autoproduction
130
autoproduire
44
auto-renouvellement
19
autorisation
63, 80, 83, 112, 116, 117, 167, 180, 183, 197, 198, 200, 237, 245, 257, 293, 296, 297, 340
autorité
49, 54–57, 77, 86, 96, 166, 167, 170, 171, 175, 176, 178, 180, 181, 197–200, 202, 209, 219, 221, 232, 235, 244, 292, 297, 346
auxiliaires
104, 118, 129, 132, 133
avenir
19, 23, 24, 26, 28, 46, 54, 57, 90, 104, 164, 211, 298, 312, 314, 316, 324, 345, 352
avoisinantes
247, 250

B

balcons
12, 61, 62, 109, 140, 206, 353
bancaire
278, 316
Baromètre
125
bâtiments
7, 14, 22, 29, 41–43, 46, 47, 52–54, 56, 57, 59–65, 74, 75, 78, 79, 88, 90, 92, 94, 100, 101, 104–6, 108, 110–12, 114, 116–18, 120–34, 136, 138, 141, 142, 150, 163, 185, 191, 193, 195, 197–99, 201, 205, 207–12, 214, 216, 220, 222, 224, 226, 229, 231–33, 235, 237–40, 242–46, 248, 249, 253, 254, 258, 259, 265, 271–73, 279–81, 283–85, 292, 309, 310, 313, 315, 318, 319, 331, 332, 334, 343, 346, 352
BBC
7, 125, 128, 129, 132, 133, 211, 243, 320
BBC-Effinergie
124, 133
bétons
121, 318
biennale
13, 145, 149, 150, 152–54, 161
biens-environnementaux
288
bioclimatique
7, 22, 76, 119, 121, 133, 140, 185, 212, 222, 231, 239, 249, 337
biodiversité
26, 28, 72, 84, 89, 99, 107, 120, 128, 139, 141, 159, 169, 173, 176, 179, 184, 188, 215, 216, 222, 247, 265, 303, 309, 330
biologique
21, 91, 110, 113, 215, 216, 221
biomasse
128, 239, 240
biomédicaux
253
bio-sources
110
bio-sourcés
137, 139
biosphère
128, 321
Brundtland
164

C

cadastral

32, 35, 41, 187, 196
cahiers
11, 71, 79, 81, 262–64, 294, 323
caïmacan
86, 198, 199, 204
canalisations
52, 138, 159
caractéristiques
16, 18, 74, 75, 79, 80, 105, 108, 109, 111, 122–24, 129, 137, 140, 141, 152, 208, 242, 244, 251, 270, 276, 286, 294, 296, 299, 331, 347
carbone
75, 89, 116, 127, 129, 134, 135, 253, 331
carrières
11, 33, 54, 59, 71, 73, 81–85, 87, 88, 92–94, 216, 247, 293, 298, 363
Cartographie
73, 94, 318
catalyseur
22, 24, 255, 316
catastrophes
22, 107, 178, 190, 252, 279, 285, 290, 313
cèdres
20, 53, 311
certification
125, 129, 185, 191, 222, 225, 226, 241, 248, 254, 255, 320, 322, 331, 332
certifications
24, 124–26, 135, 185, 214, 224, 245, 320
chaleur
8, 15, 89, 123, 129–31, 136–40, 240, 253, 332
changement
21, 23, 24, 27, 31, 40, 48, 72, 74, 84, 88, 106, 107, 113, 116, 119, 120, 122–24, 136, 137, 185, 190, 193, 196, 202, 213, 216, 230, 245, 265, 276, 302, 312, 313, 316, 319, 330, 334, 345, 346
chaotique
29, 37, 96, 97, 190, 194, 205, 293, 308, 353, 356
chaudières
130, 133, 239, 246, 247, 255
chauffage
7, 12, 14, 104, 105, 117, 118, 121, 128–34, 136–38, 141, 185, 186, 202, 224, 239–41, 244, 245, 247, 248, 255, 332
chauffe-eau
132, 220, 239, 241, 243, 246, 309
chevauchement
10, 11, 29, 30, 37, 52, 55, 66, 71, 77, 83, 86, 187, 190, 213, 224, 232
chimiques
21, 75, 85, 96, 137, 208, 231, 247, 284
citoyen

25, 28, 63, 69, 73, 214, 221, 235, 258, 291, 294, 295, 298, 306, 310, 330, 337, 338
clientélisme
5, 97, 205, 230, 258, 304, 310, 316, 366
climat-air-énergie
9, 115, 332
climat-énergie
9, 115
climatique
21, 24, 26, 72, 88, 89, 104, 106, 107, 113, 115, 116, 119, 120, 122–24, 136, 185, 191, 193, 211, 230, 236, 242, 245, 246, 265, 312, 313, 330
climatiques
18, 20, 36, 105, 123, 185, 215, 242, 247–49, 259, 274, 313
climatisation
7, 14, 105, 118, 121, 129, 132, 133, 135, 138, 202, 240, 245, 247, 248, 280, 332
climatiseurs
129, 235, 240, 248
cohérence
9, 27, 30, 56, 117, 122, 144, 222, 280, 285, 313, 321
comparative
1, 4–6, 22, 24, 30, 124, 169, 187, 229, 259, 271, 311, 322, 334, 366, 367
compétence
38, 48, 53, 55, 56, 76, 82, 86, 135, 152, 166, 167, 198, 211, 254, 303
conception
5, 12, 13, 23, 56, 58, 61, 64, 73, 101, 104–6, 110, 116, 118, 121–25, 128, 132, 135, 136, 139, 140, 185, 186, 191, 195, 196, 208, 211, 213, 214, 220, 223, 226, 231, 237, 239, 245, 247, 248, 258, 265, 282, 285, 310, 314, 366
conditions
18, 19, 22–24, 27, 30, 33, 52, 53, 55, 57, 58, 62, 63, 74, 75, 80–83, 85, 87, 90, 93, 94, 102, 105, 115, 117, 125, 128, 138, 141, 145, 146, 149, 152, 154–56, 159, 164, 167–69, 181, 182, 187, 197, 199, 201, 210, 211, 214, 216, 241, 242, 244, 251, 252, 257, 263, 264, 267–70, 272, 274–76, 278, 279, 281, 282, 286, 288, 292–95, 347
confessionnalisme
24, 25, 89, 230, 310
confort-acoustique-en-construction-durable
249, 324
conseil-thermiques
131
constructeurs
12, 13, 15, 108, 118, 133, 144–52, 154–59, 163, 231, 262–68, 270, 271, 275, 276, 280, 284, 300, 301, 305, 307, 308, 320, 334
construction
1, 5–7, 10–16, 18–20, 22–67, 69, 70, 72–81, 83, 86–88, 91–94, 96, 97, 99–102, 104–18, 122–29, 132–39, 141, 142, 144–50, 152–64, 166, 180, 181, 185–88, 190–226, 229–52, 254, 255, 257–60, 262–86, 288, 289, 291–316, 318–24, 330, 331, 333–37, 340, 342, 345–47, 357, 360, 362, 366, 367
construction-environnement

114
Construction-Urbanisme
155
contractuelle
13, 15, 67, 145, 146, 149, 151, 152, 154–57, 160, 267, 271, 272, 274–77, 284, 295, 321
contrôle
10, 11, 14–16, 20, 25, 30, 38, 41, 42, 51–55, 57–61, 63, 66, 67, 70, 72, 73, 78, 82–86, 88, 89, 91, 93, 94, 97, 110, 118, 126, 134, 147, 156, 170, 173, 180, 186, 187, 191, 193, 201, 202, 204, 207, 208, 210–12, 214, 216–18, 222, 224–26, 230, 233, 235, 236, 241, 243–47, 250, 259, 262, 266, 274, 278–81, 284, 290, 291, 294, 295, 303, 304, 306, 307, 309, 310, 313, 314, 316, 332, 336, 343, 345–47
contrôleur
118, 144, 148, 158, 257, 266, 279, 281, 298, 300, 301, 314
coopération
8, 53, 77, 83, 92, 111, 116, 165, 169, 212, 221, 223, 235, 253, 292, 312, 313, 321
coordonnateur
167, 225, 282, 283, 303, 304, 324, 331

D

dangereux
25, 72, 74, 76, 80, 138, 184, 250, 252, 254, 264, 282, 284
déboisement
21, 59, 60, 107, 113
décennale
13, 144–58, 160–63, 225, 266–71, 273–75, 279–81, 283, 307, 319, 334, 336
décharges
82, 89, 92, 249, 250
déchets
15, 19, 21, 33, 59, 73, 75, 76, 81, 83, 85, 87–91, 96, 104, 110, 114, 116, 122, 125, 136, 137, 159, 168, 183, 186, 191, 194, 214, 222, 230, 231, 233, 240, 247, 249–53, 255, 298, 309, 323, 333, 337, 342, 343, 346, 351
déficiences
10, 11, 35, 37, 39, 45, 49, 51, 52, 55, 57–59, 61, 64, 66, 67, 71, 75, 83, 86, 87, 90, 94, 99, 187, 190, 196, 230, 231, 240, 250, 255, 257, 264, 281, 308
defi-ecologique
195, 323
dégâts
25, 27, 36, 62, 63, 114, 147, 156, 159, 166, 171–73, 182, 240, 252, 262, 265, 279, 286, 300, 303, 305
dégradation
20, 21, 48, 59, 72, 87, 88, 91, 93, 96, 97, 104, 106, 107, 113, 119, 135, 140, 145, 147, 168, 176, 187, 213, 216, 223, 253, 257, 265, 286, 287, 298, 304, 310
délictuelle
13, 15, 149, 152, 154, 157, 162, 163, 267, 268, 272, 274, 275, 277, 278, 295, 321
démographique

5, 20, 31, 44, 60, 66, 97, 128, 193, 213, 232, 313, 366
démolition
15, 41, 43, 52, 53, 56, 61, 64, 88, 201, 202, 205, 206, 211, 236, 249, 250, 259, 269, 272, 273, 293, 302, 309, 315, 347
dépenses
79, 92, 121, 126, 135, 139, 141, 161, 163, 208, 220, 231, 241
dépollution
283, 297
dérogations
5, 14, 26, 59, 63, 196, 203, 258, 304, 309, 366
désordres
49, 112, 145, 146, 148, 149, 151–55, 269
destruction
18, 49, 59, 61, 63, 64, 69, 87, 88, 182, 201, 206, 257, 269, 270, 350
développement
5, 7–10, 18–30, 32, 35, 39, 43, 48–51, 58, 60, 66, 69, 71–76, 78–81, 83, 90–94, 96, 99–101, 104, 108, 111, 112, 114, 116, 117, 120, 122–27, 130, 136, 164, 165, 169, 171–73, 177, 179, 180, 184, 185, 187, 190, 195, 199, 207, 213, 214, 217–19, 221, 224, 226, 230, 232–34, 238, 239, 241–43, 246, 250, 252, 253, 255, 257, 260, 262, 276, 282–84, 287, 289, 293, 297, 301, 304, 306, 308–14, 318–25, 331, 335, 336, 345, 347, 366
developpement-durable
106, 120, 136, 141, 164, 248
diagnostic
7, 12, 104, 108, 117, 141, 142, 177, 245, 254, 314, 330
dommage-ouvrage
13, 145, 146, 151, 158, 161
dommages-intérêts
154
dommages-ouvrage
144, 145

E

eau
5, 14, 18, 19, 21, 26, 28, 33, 35, 41, 46, 50, 53, 60, 61, 74–78, 83, 87–91, 94, 104, 105, 107, 110, 113, 114, 116–18, 120, 122, 125, 129, 130, 132, 133, 136, 137, 140, 141, 165, 169, 170, 176, 182, 184–86, 191, 197, 207, 210–12, 214, 220, 222, 226, 230–36, 238, 240, 241, 243–45, 247, 250, 252, 253, 255, 273, 280, 284, 292, 293, 302, 308, 309, 312, 321, 331, 335, 336, 338, 346, 366
ecological
6, 367
effinergie
133, 320
effondrement
62, 209, 265, 270–73, 278, 279, 281, 361
Electricité

8
enchevêtrement
43, 55, 57, 77, 86, 287, 293
Energie
9, 119, 127, 142, 214, 220, 236, 241, 243
entrepreneur
80, 81, 127, 145, 147, 150, 153, 154, 156, 157, 163, 257, 259, 263, 264, 266–68, 270–78, 281, 282, 305, 314, 320, 333
environnement
5, 7–14, 18–37, 41, 45–51, 54–61, 63, 65–67, 69–94, 96, 97, 99–102, 104–30, 132, 134–41, 144, 149, 164–79, 181–88, 190, 191, 193–98, 200, 203–26, 229–33, 236–41, 243, 245–48, 250–53, 255, 257, 258, 260, 262–66, 269, 270, 272, 276, 282–301, 303, 305–25, 330–38, 340, 342–47, 366
environnementales
1, 5, 8, 10–13, 15, 18, 19, 21, 22, 24, 26, 27, 30, 31, 33, 34, 36, 37, 39, 41, 42, 51, 52, 54, 55, 57, 59, 70–85, 87, 90–94, 96, 97, 99–101, 106, 107, 111, 114, 115, 117, 122, 124, 126, 135, 166, 170, 172, 174, 180–82, 185, 187, 192, 194–96, 199, 207–10, 212, 215, 217, 218, 221, 224–26, 229, 231, 238, 240, 242, 244, 254, 255, 257, 259, 260, 262, 263, 274, 276, 278, 280, 285, 286, 288–90, 292, 296, 301, 303, 305, 307–9, 311, 312, 319, 334, 335, 366
environnement-developpement
312, 321
esthétique
41, 47, 63, 137, 193, 196, 197, 209, 235, 258
exonération
150, 177–79, 274, 294
exonératoires
13, 16, 152, 179, 291, 294

F

fabrication
82, 114, 121, 136–38, 185, 233, 252, 346
façades
53, 61, 111, 138, 199, 280
facultatives
13, 15, 41, 42, 80, 157, 158, 162, 166, 266, 278, 282
fenêtres
12, 41, 46, 54, 109, 130, 132, 138–40, 153, 186, 193, 202, 213, 239, 247
fiscaux
100, 122, 135, 321
fluorescente
8, 243
formaldéhyde
134, 135

G

gabarit
40, 43
garantie
13, 15, 51, 145–48, 150–56, 160–63, 167, 180, 182, 183, 219, 225, 266–76, 279–84, 296, 305, 307, 319, 323, 333, 334
garantie-decennale
163
gaspillage
114, 129, 232, 233, 255, 310
générateurs
90, 212, 213, 220, 241
génie
5, 33, 99, 163, 185, 225, 282, 304, 308, 311, 315, 366
géographique
32, 108, 198, 200, 243, 305, 323
géotechnique
108, 109, 208, 236, 270, 324
gouvernance
24, 27, 29, 91, 93, 94, 100, 116, 122, 124, 190, 232–36, 240, 259, 308, 312, 336, 346
gouvernement
18, 24, 27, 58, 71, 72, 76, 79, 82, 90, 92, 106, 120, 169, 181, 199, 220, 221, 249, 253, 274, 307, 314, 343

H

habitants
27, 60, 62, 90, 108, 109, 118, 119, 123, 130, 134, 136, 191, 204, 222, 230, 232, 234, 236, 239, 243, 255, 260, 265, 269, 290, 298, 300, 364
harmonisation
99, 125, 219, 293, 318
heritage
6, 60, 367
hôtel
203, 242, 250
hydrauliques
76, 82, 233, 290
hygiène
47, 110, 131, 232, 312

I

illégaux
56, 63, 64, 235, 240, 309, 347, 349
immeuble

11, 12, 27, 31, 32, 42, 53, 61–63, 65, 87, 89, 90, 100, 106, 109, 110, 113, 115, 118, 120–22, 124, 127, 130, 135, 148, 149, 152, 153, 157, 158, 191, 201, 206, 225, 235, 236, 240, 243, 245–47, 258, 267, 269, 273, 281, 305, 321
imparfait
10, 11, 39, 51, 71, 83, 86, 314
incendie
42, 112, 145, 147, 162, 208, 279, 280
indemnisation
144, 145, 149, 163, 165, 169, 170, 174, 178, 182, 277, 290, 294, 302, 306
industrie
18, 19, 50, 76, 78, 80, 91, 126, 168, 234, 248, 270, 312, 321
infractions
51, 56, 59, 60, 63, 66, 84, 86, 88, 92, 97, 176, 205, 206, 209, 212, 223, 224, 257, 259, 289, 291, 293, 294, 296, 316, 336, 346
infrastructure
25, 33, 46, 48, 50, 60, 61, 64, 66, 73, 76, 88, 90, 96, 161, 212, 214, 234, 246, 247, 259, 312
ingénieurs
8, 10, 46, 48, 50–52, 66, 78, 97, 162, 191, 198, 201, 202, 222, 225, 226, 230, 242, 244, 247, 255, 258, 259, 263, 267, 307, 322, 345
ingénieurs-urbanistes
50
insécurité
74, 225, 279, 307, 314, 337
installation
15, 54, 62, 73, 75, 105, 109, 110, 130, 131, 163, 167, 181, 201, 202, 232, 233, 235, 245–48, 254, 281, 284, 293, 332
institutionnel
5, 10, 27, 35–37, 39, 51, 57, 58, 63, 69–71, 75, 86, 91, 93, 96, 97, 99, 187, 190–92, 195, 223, 229, 232, 246, 280, 286, 308, 313, 366
institutions
8, 26, 29, 37, 47, 49, 51, 76, 78, 79, 85, 86, 91, 92, 133, 213–15, 219, 225, 229, 296, 310, 337, 347
insuffisance
32, 52, 54, 70, 77, 83, 84, 97, 100, 135, 180, 187, 224, 309
intégration
5, 11, 12, 30, 31, 33, 47, 52, 58, 70, 72, 80, 97, 99, 101, 106, 107, 114, 115, 123, 124, 126, 127, 187, 195, 205, 209, 211, 216, 226, 229, 230, 246, 247, 258–60, 274, 277, 289, 304, 307, 311, 314, 315, 318, 338, 345, 346, 366
intelligentes
101, 229, 246, 262, 309
intérêts
20, 23, 25–27, 37, 59, 65, 80, 92, 93, 112, 126, 149, 155, 165, 170, 174, 182, 216, 217, 235, 259, 277, 288, 304, 307, 316
investissement
7, 27, 39, 44, 61, 66, 82, 221, 233, 310, 311

irrégularités
11, 63, 64, 66, 305
isolation
12, 41, 58, 104, 105, 107, 110, 111, 114, 120, 123, 125, 130, 132, 133, 136–40, 142, 152, 185, 186, 193, 199, 224, 239, 240, 244–46, 249, 273, 280, 332, 346
isolation-phonique
249, 324
isolation-phonique-logement
249, 324

J

judiciaire
11, 29, 84–86, 91–93, 97, 99, 146, 176, 180, 181, 207, 277, 288, 297, 299, 317, 321
juge
23, 26, 65, 84, 108, 110, 144, 146, 152, 164, 166, 174, 176, 180, 181, 193, 238, 258, 288, 289, 300, 303, 319–21, 324, 338, 339
jugement
36, 65, 85, 338, 339
juridique
7, 10–13, 22–25, 27, 29–31, 33–36, 38, 39, 42, 44, 45, 55–57, 66, 70–72, 74, 77, 79, 81, 86, 89, 94, 96, 97, 101, 102, 104, 108, 110, 112, 124, 138, 144, 145, 159, 164, 166, 168, 170, 178, 181, 187, 188, 191–93, 196, 197, 201, 205, 216, 217, 219, 221, 223, 225, 229, 234, 235, 254, 257, 259, 260, 262, 265, 267, 277, 283, 285, 288, 290, 291, 297–99, 301, 303, 308, 309, 311, 314–19, 322–24, 334, 335, 339, 345
jurisprudence
23, 75, 112, 145, 147, 149, 150, 152, 155, 157, 161, 168, 179, 197, 206, 209, 217–19, 235, 269–74, 277, 278, 284, 289, 291, 294, 297, 299, 300, 318, 319, 321
juriste-urbaniste
36
justice
7, 23, 26, 50, 66, 72, 76, 84, 91–93, 118, 152, 167, 180, 291, 294, 297, 305, 319–21, 324, 330

K

kilowattheures
25, 199, 313
kilowatts
129
Klemm
89
kw
118, 126, 309
kwh
129, 130, 141, 242–44

kwhep
132, 133

L

labellisation
347
labels
24, 124–26, 130, 133, 185, 222, 245, 248, 320
lacunes
46, 56, 61, 62, 69, 78, 80, 96, 191, 194, 212, 223–26, 230, 246, 257, 264, 266, 275, 281, 284, 291, 298, 345
laine
136, 139, 249
lampes
129, 239, 243, 248
législateur
5, 23, 24, 27, 40, 45, 62, 100, 101, 104, 106, 115, 126, 132, 138, 144, 150, 152, 157–59, 170, 180, 185, 187, 188, 191, 201, 205, 223, 252, 259, 266, 269, 273, 274, 276, 279, 286, 287, 294, 299, 305–7, 310, 311, 314, 346, 347, 366
législations
12, 14, 18, 22, 29–31, 33, 38, 40, 42, 43, 48, 55, 58, 67, 79, 80, 85, 86, 90, 104–6, 109, 126, 191, 196, 198, 204–7, 212, 220, 223, 230, 241, 246, 253, 272, 275, 285, 291, 305, 308, 309, 346
louage
5, 147, 149, 154–56, 263, 264, 266, 269–71, 274, 276, 305, 321

M

machinerie
163
maintenance
6, 53, 58, 62, 106, 125, 128, 214, 278, 360, 367
maison
18, 106, 108, 109, 112, 114, 124, 130–32, 134–37, 139, 140, 185, 186, 201, 202, 213, 226, 233, 239, 244, 247, 259, 262, 271, 305, 315, 320, 324, 333
maîtres
125, 145, 151, 255
manque
11, 14, 29, 32, 38, 44, 47, 49, 54, 55, 57–59, 61, 63, 67, 70, 71, 80, 83, 84, 86–88, 90–93, 96, 97, 100, 145, 149, 183, 190, 194, 195, 204, 207, 209, 214, 220, 223–25, 230, 232, 235, 237, 238, 240, 255, 272, 276, 278, 282, 284, 287, 299, 306, 309, 310, 312, 314, 316
matière
5, 18, 21–24, 27–29, 31, 32, 35, 37, 38, 40–42, 45, 47–53, 55, 56, 63, 66, 70, 72–79, 83–87, 89, 91–94, 96, 99, 101, 104, 105, 108, 112, 115, 117, 118, 120, 132, 139, 144–46,

148, 151, 158, 159, 164, 172, 174, 176, 177, 179–81, 183, 188, 190, 191, 193, 194, 196, 198, 199, 201–3, 206–8, 210–13, 218, 219, 221, 222, 224, 225, 229, 230, 236, 237, 239–43, 248, 250, 253, 257, 259, 262, 263, 266, 267, 269, 275–77, 279, 282, 284, 286–89, 291, 294, 295, 297, 299–301, 303–9, 311–13, 316, 319–21, 323, 333, 346, 366
mécanique
9, 105, 123, 131, 135, 238
mécanismes
36, 37, 57, 60, 61, 73, 164, 190, 221, 235, 297, 299, 306, 308
méthodes
19, 53, 73, 80, 93, 105, 116, 165, 193, 194, 206, 216, 224, 252, 282
métropolitaine
9, 32, 35, 43, 237, 331
mezzanines
65, 206
ministère
8, 30, 33, 39, 45, 49–53, 56, 57, 71, 73, 75–86, 88, 91–94, 96, 120, 122–24, 129, 134, 141, 142, 194, 198, 206, 210–12, 214, 216, 218–23, 234–36, 239–43, 246, 250–53, 288, 290–92, 309, 315, 323, 325, 337, 338, 340, 342, 343
modifications
29, 36, 37, 40, 44, 50, 75, 97, 116, 132, 193, 201, 264
mohafez
51, 55, 82, 86
monoxyde
134, 135
mur
58, 62, 137, 248, 273, 331

N

Nations
8, 9, 18, 19, 21–23, 25, 26, 33, 45, 51, 72, 73, 88, 91–93, 113, 205, 212, 215, 216, 218, 219, 239, 240, 242, 285, 312, 324, 325, 330, 334, 335
naturelle
18, 37, 42, 60, 61, 70, 105, 107, 131, 132, 137, 139, 140, 169, 174, 186, 221, 222, 234, 238, 239, 248, 249, 255
naturels
21, 28, 29, 41, 45, 46, 53, 61, 69, 72, 76, 89, 110, 114, 124, 136, 141, 165, 168, 171, 172, 176, 178, 185, 195, 196, 204, 208, 211, 219, 223, 239, 246, 284, 286, 287, 293, 302, 305, 311
nocives
100, 118, 187, 254, 306
nocivité
90, 100, 108, 126, 134, 250, 252
nomenclature
170, 321
non-conformité

145, 273, 302
non-droit
31
non-respect
59, 138, 141, 161, 267, 277, 291, 302
non-traitement
232
normes
5, 10–12, 25, 26, 28, 34, 36, 37, 39–42, 47, 51, 52, 54, 56–58, 62, 63, 74, 75, 79, 80, 83, 90, 93, 99, 101, 106, 107, 114, 115, 117, 119, 121, 126, 127, 137, 139, 186, 187, 191, 194, 196, 207, 208, 212, 215–17, 222, 224, 226, 231, 234–38, 240, 242–46, 254, 258, 259, 276, 280, 284, 297, 308, 314, 315, 318, 332, 334, 335, 338, 366
nuisances
28, 108, 112, 124, 125, 134, 135, 157, 195, 212, 237, 251, 263, 340
nuisibles
75, 87, 90, 112, 114, 135, 214, 231, 241, 250

O

obligatoire
15, 26, 30, 42, 47, 48, 63, 66, 75, 80, 94, 108, 109, 117, 118, 120, 125, 129, 130, 133, 138, 141, 142, 145, 158, 159, 161–63, 166, 182, 197, 199, 201, 202, 207, 208, 213, 222, 224, 225, 233, 234, 240, 243–47, 255, 257, 266, 268, 270, 271, 276, 278–82, 284, 294, 298, 302, 303, 313, 314
occupants
106, 121, 123, 125, 127, 131, 137–39, 239, 285, 298
occupation
7, 10, 15, 38, 39, 44–46, 54, 97, 114, 161, 199, 207, 219, 222, 249, 257, 322
ordures
18, 89, 90, 92, 250
organisation
8, 18, 19, 26, 31, 33, 37, 48–51, 56, 62, 73, 74, 76–78, 80–82, 84–87, 89, 91, 92, 113, 119, 123, 134, 165, 169, 194, 211–14, 235, 237, 282, 308, 309, 312, 317, 321, 324, 334
orientale
20, 46
orientation
14, 47, 48, 50, 105, 108, 125, 136, 140, 205, 214, 222, 239, 247, 311, 347
ouvrage
14, 15, 23, 27, 81, 96, 102, 109, 111, 118, 124, 125, 137, 142, 144–61, 163, 167, 203, 204, 216, 217, 220, 222, 225, 244, 245, 247, 249, 251, 255, 258, 263–78, 281, 282, 293, 298, 300, 303–5, 321
ozone
26, 88, 113, 215

P

paiement
64, 144, 146, 148, 149, 158, 161, 169, 182, 200, 205, 206, 270, 277
parasismiques
80, 137, 208
parlement
58, 74, 80, 85, 91, 92, 105, 165, 167, 169, 178, 199, 206, 232, 300, 332, 336, 343, 344
partenariat
29, 76, 101, 215, 219, 233, 287, 311, 313
parties
6, 18, 29, 47, 61, 81, 109, 129, 132, 142, 152, 153, 155, 201, 212, 223, 229, 230, 234, 235, 242, 244, 263, 266, 274, 276, 285, 294, 295, 305, 308, 331, 332, 367
passive
124, 130, 222, 320
Passivhaus
245
patrimoine
5, 23–25, 28, 29, 54, 60, 69, 72, 78, 82, 85, 96, 110, 165, 175, 177, 185, 191, 215, 219, 262, 285, 293, 298, 308, 313, 315, 316, 320, 334, 336, 345, 350, 359, 366
pauvreté
23, 24
pécuniaire
169, 174, 180
pénale
15, 23, 26, 65, 144, 149, 159, 259, 277, 287, 289–91, 312, 324, 333, 339
pénurie
67, 113, 239
périls
77, 290
perspective
5, 24, 74, 114, 366
photovoltaïques
123, 128, 222, 246, 255
planning
6, 43, 58, 215, 219, 336, 367
plans
12, 27, 33, 35, 37, 40–51, 55–57, 61, 63, 65, 66, 72, 73, 76, 78, 82, 83, 86, 92, 101, 109, 115, 117, 118, 126, 149, 182, 186, 190, 191, 194, 196–200, 203, 204, 211, 218, 220, 222, 223, 231, 234, 235, 249, 253, 257, 258, 280, 293, 309, 311, 313, 342
plastique
138, 140, 216
politique
20, 23–25, 29, 31–33, 35, 37, 42, 49, 50, 58, 64, 70–74, 76, 78, 79, 83, 84, 87, 92, 97, 114, 132, 135, 144, 172, 179, 185, 190, 191, 194, 195, 205, 206, 209, 213, 219–21, 223, 225, 226, 229, 230, 233, 234, 236, 238, 240, 241, 243, 244, 246, 248, 250, 258, 262, 287, 297–99, 303, 304, 310–12, 315, 316, 323, 331, 333, 336, 337, 347
pollueur-payeur

5, 13, 16, 73, 164, 166–69, 173, 174, 181, 216, 235, 253, 284, 285, 287–89, 296–300, 305, 306, 310–12, 318, 366
pollueurs
26, 164, 168, 291, 297–99
pollution
11, 12, 14, 15, 18–22, 24, 29–31, 33, 63, 67, 69, 71, 72, 75, 76, 84, 85, 87–90, 92, 93, 96, 104, 106, 107, 110, 111, 113–15, 118, 127, 134–37, 151, 159, 164, 166–70, 172, 173, 176, 178–83, 185, 188, 194, 212, 214, 216, 220, 230, 232, 234, 236–38, 240, 243, 247, 250, 252–54, 262, 263, 265, 282–84, 286, 291, 292, 297–99, 303, 306, 309, 310, 312, 321, 332, 336, 338, 346
polytechniques
101, 217, 239, 285, 317, 318, 320
pompes
123, 129, 332
population
6, 20, 22, 23, 25, 26, 35, 44, 54, 59, 60, 65, 66, 89, 90, 104, 114, 170, 252, 290, 312, 367
pouvoir
3, 9, 11, 18, 20, 23, 25, 37, 49, 51, 63, 67, 70, 76, 77, 84–86, 89, 91–93, 96, 97, 106, 108, 122, 126, 130, 159, 163–67, 172, 180, 191, 201, 206, 208, 234, 246, 267, 270, 271, 273, 274, 278–80, 288, 292, 293, 295–97, 300, 304, 310, 314, 315, 347
pratiques
10, 11, 35, 36, 45, 58, 59, 86, 87, 90, 92, 97, 114, 122, 134, 205, 213, 226, 229, 230, 245, 259, 276, 289, 304, 308, 345
précaution
14, 57, 73, 164, 166, 168, 169, 179, 215–17, 237, 287, 289, 297, 318
préfet
51, 55, 56, 77, 82, 119, 166–68, 170, 172, 175, 176, 198–200, 204, 208, 303
préoccupations
19–22, 27, 84, 100, 115, 204, 288, 297, 345
prérogatives
6, 30, 51, 56, 76, 77, 86, 96, 180, 200, 204, 213, 287, 293, 367
prescription
144, 153, 156, 161
prévention
14, 26, 28, 31, 62, 73, 89, 112, 115, 118, 124, 135, 144, 159, 164–66, 168–70, 173–76, 178, 179, 183, 190, 216, 217, 226, 234, 252, 255, 282, 283, 289, 297–99, 302, 303, 306, 314, 318, 319, 322, 324, 332
primaire
7, 133, 141, 166, 174, 175, 199, 212, 213, 240, 243
primerénov
120
primes
106, 159, 182, 183
privatisation
33, 97, 205, 235, 236, 258, 260, 304, 338
privé

5, 15, 33, 46, 73, 74, 92, 93, 97, 205, 216, 219, 221, 223, 229, 235–37, 258, 260, 262, 263, 280, 286–90, 297, 304, 307, 314, 317, 333, 338, 366
processus
5, 30, 60, 61, 66, 83, 91, 99, 111, 116, 117, 190, 195, 197, 251, 252, 258, 260, 270, 271, 315, 316, 318, 346, 366
procureur
11, 84, 85, 258, 289, 292, 293, 300
programmation
9, 50, 57, 116, 120, 122, 127, 185, 248, 251, 310, 331
progrès
5, 19, 20, 22–24, 58, 71, 74, 75, 79, 80, 82, 87, 96, 104, 115, 120, 132, 133, 193, 213, 241, 264, 285, 312, 334, 366
projet
8, 14, 22, 24–27, 29–31, 35, 41, 43, 44, 47, 48, 50, 52, 55, 57–59, 64, 73, 79, 83–86, 92–94, 96, 99–101, 104, 107, 108, 110, 111, 115–18, 120, 122–25, 127, 128, 132, 136, 144, 149, 157, 158, 162–64, 166, 176, 177, 185, 187, 190, 196–98, 200–202, 204, 208, 210, 213, 214, 216, 218–21, 226, 229, 233, 241, 243, 244, 247, 251, 257, 263, 264, 267–69, 273, 278, 282, 285, 289, 290, 305, 308, 309, 312–16, 320, 322, 336, 346, 347
promoteurs
94, 208, 223, 226, 240, 307, 311, 315
promouvoir
27, 70, 72, 92, 99, 177, 199, 206, 214, 223, 224, 229, 230, 243, 246, 249, 263, 269, 275, 276, 280, 289, 291, 292, 309, 346
propriétaire
33, 43, 46, 53, 57, 64, 105, 144, 147, 149, 155, 157, 158, 161, 163, 169, 171, 200, 201, 207, 219, 223, 245, 246, 257, 259, 266, 268, 270, 278, 285
prospérité
284, 336
protection
5, 6, 8, 9, 12, 18, 21–23, 26–29, 31–33, 37, 41, 59, 66, 67, 69–73, 75–85, 89, 92, 97, 100, 101, 104, 105, 107, 110–12, 115, 118–20, 124, 133, 135, 163, 164, 173, 176, 178, 184, 186, 190, 193, 194, 196, 202, 208–15, 220–23, 225, 230, 238, 252, 257, 263, 264, 271, 276, 279, 282, 283, 286, 288–91, 293, 295, 296, 303, 307–9, 312–14, 331–33, 337, 346, 366, 367
protéger
22, 24–26, 36, 38, 53, 60, 73, 74, 76, 83, 88, 93, 97, 110, 115, 124, 128, 137, 147, 164, 166, 183, 185, 191, 194, 215, 216, 218, 219, 250, 255, 263, 266, 282, 283, 288, 316
public
15, 16, 33, 36, 38, 41, 45, 46, 48, 54, 59, 64–66, 73–75, 79, 80, 86, 88, 90, 92–94, 96, 97, 100, 108, 115, 119, 126, 127, 134, 150, 151, 153, 171, 173, 176, 181, 190, 197, 205–7, 213, 216–19, 221, 223, 225, 226, 232, 235–37, 251, 252, 258, 260, 266, 275, 286, 287, 289–91, 293, 294, 297, 304, 307, 310, 314, 317, 318, 320, 324, 331, 335, 337–39, 345

Q

qualification
150, 170, 294
qualitatifs
119, 121, 209
qualité
4, 8, 9, 14, 20, 28, 54, 59–63, 66, 77, 83, 87, 89, 90, 93, 100, 104, 105, 107, 110, 113–15, 118–26, 128, 131, 132, 134, 135, 137, 138, 140, 144, 147, 149, 157, 158, 161, 162, 165, 173, 185, 191, 194, 207, 208, 212, 214, 221, 222, 224, 225, 229–31, 233, 234, 236–39, 242, 244, 245, 250, 255, 260, 264, 266, 269, 270, 273, 279, 282, 287–89, 291, 292, 294, 298, 304, 307, 309, 318, 320, 322, 331–33, 336, 346
quantité
88, 90, 104, 105, 113, 128, 131, 140, 141, 185, 232–34
quartiers
25, 43, 45, 46, 90, 122, 123, 240, 250, 298, 315, 316, 336
quasi-délictuelle
157
quasi-délit
277, 288
quinquennale
266, 268–71, 273–75

R

raccordements
109, 235, 240, 309
ramassage
53, 89, 92
reboisement
78, 85, 292
réception
12, 15, 80, 102, 110, 145–57, 161, 163, 245, 265, 267–70, 272–74, 276, 305, 319, 322
réchauffement
20, 26, 89, 104, 107, 113, 115, 123, 131, 211, 236, 246, 313
recherche
3, 8, 9, 22, 26, 32, 36, 38, 39, 47, 69, 74, 76, 78, 79, 91, 118, 121, 134, 144, 158, 161, 180, 181, 223, 265, 270, 277, 295, 307, 311, 312, 323, 335, 337
récidive
118, 138, 290
recommandations
18, 24, 25, 38, 141, 212, 225, 226, 230, 246, 247, 280, 347
reconstruction
7, 10, 24, 25, 28, 35, 43, 44, 48–51, 53, 54, 57, 58, 60, 66, 76, 79, 96, 195, 226, 232, 234, 236, 243, 250, 264, 312, 315, 316, 334, 335
recours
29, 38, 41, 50, 52, 53, 67, 109, 120, 127, 133, 136, 145, 159, 165, 186, 193, 197, 217, 240, 241, 255, 258, 263, 268, 278, 293, 312–14

recyclage
222, 240, 251, 252, 345
réduction
18, 28, 61, 73, 74, 104, 105, 107, 112, 117, 118, 120, 123, 129, 139, 155, 173, 186, 214, 222, 224, 231, 239, 240, 243, 245, 248, 250, 252, 255, 298, 332
réduire
5, 24, 57, 86, 87, 92, 94, 96, 100, 101, 107, 116, 123, 124, 126, 135, 136, 139–42, 185, 186, 198, 207, 220, 223, 225, 230, 233, 234, 236, 241, 245, 248–50, 252, 255, 282, 284, 296, 298, 299, 303, 306, 366
réforme
27, 30, 35, 40, 56, 86, 93, 117, 196, 205, 207, 220, 221, 229, 232, 236, 244, 250, 293, 306, 314, 335, 342
refroidissement
104, 105, 129, 133, 136, 141, 185, 186, 240, 244, 245, 247
réfugiés
32, 60, 233
régénération
174, 304
règlementations
32, 33, 38, 41, 45, 46, 65, 66, 69–71, 73, 78–80, 83–85, 89, 96, 105, 115, 117, 118, 120, 133, 134, 138, 185, 187, 208, 211, 220, 230, 307
règlements
32, 36, 37, 39, 41–43, 45, 47, 48, 50, 55, 56, 59, 63, 65, 70, 74, 79, 80, 90, 92, 115, 137, 196, 197, 199, 200, 202, 203, 205, 232, 246, 258, 259, 270, 292, 302, 310, 321, 332, 347
règles
5, 13, 14, 25, 27, 34, 36–46, 54–56, 58, 59, 61, 65, 69, 70, 72, 74, 78, 82, 83, 92, 100, 101, 115–18, 124, 127, 149, 154, 155, 157, 158, 168, 187, 193, 196, 197, 199, 203, 206, 207, 219, 221, 229, 245, 252, 258, 259, 266, 268–71, 273, 275–79, 284, 289, 294, 297, 301, 306, 308, 311, 313, 314, 318, 345, 366
régularisation
14, 29, 48, 58–60, 63, 92, 130, 153, 203, 205, 206, 241, 284
régulation
33, 38, 69, 97, 130, 205, 248, 255, 258, 260, 304, 338
réhabilitation
25, 28, 41, 51, 53, 63, 73, 106, 125, 138, 316
réhydratation
208, 324
renouvelables
8, 12, 22, 28, 104, 105, 110, 113, 114, 116–18, 120, 122–25, 127, 128, 132, 133, 136, 137, 139, 140, 186, 213, 219, 220, 231, 233, 240, 241, 243, 249, 312, 313
rénovation
7, 42, 52, 53, 63, 101, 106, 108, 120, 123–25, 129, 132, 133, 138, 163, 196–99, 226, 229, 236, 238, 239, 245, 248, 257, 258, 271, 278, 308, 331, 345, 347
résidentiels
42, 54, 64, 94, 105, 125, 128, 129, 131, 138, 199, 207, 209, 224, 242, 250
résidu

251, 252
respect
3, 4, 26, 27, 37, 40–42, 47, 56, 59, 62, 63, 72, 78, 79, 83, 90, 100, 104, 105, 109, 112, 119, 125, 141, 169, 177, 179, 180, 185, 197–99, 210, 212, 220, 224, 229, 231, 240, 258, 259, 276, 289, 292, 296, 298, 306, 309, 313, 331, 337
responsabilisation
29, 63, 79, 93, 224, 244, 266, 292, 294, 306, 310, 316
responsabilité
5, 8, 9, 12, 13, 15, 16, 26, 27, 56, 59, 72, 77, 78, 80, 85, 86, 99, 102, 112, 127, 128, 130, 133, 135, 136, 144–84, 187, 188, 192, 193, 198, 200, 217, 221, 229, 242, 249, 255, 260, 262–69, 271, 272, 274–78, 280, 282–91, 294–303, 305, 306, 308, 310, 311, 317, 319–24, 331, 332, 334, 366
responsable
25, 35, 43, 47–50, 53, 56, 69, 72, 77, 78, 110, 116, 118, 126–28, 135, 138–40, 147–52, 154, 156, 157, 167, 169–71, 173, 175, 180, 181, 188, 198, 200–202, 205, 208, 212, 217, 218, 226, 233–36, 243, 246, 250, 253, 259, 263, 267–70, 272, 277, 278, 294, 295, 298, 300, 302, 305, 311, 342
restauration
53, 127, 164, 174, 197, 198, 201, 258, 302, 305
révision
11, 28, 40, 43, 47, 48, 64, 66, 101, 144, 194, 222, 281, 345
risques
7, 8, 13, 15, 28, 33, 69, 76, 89, 97, 102, 108, 110, 112, 115, 118, 121, 124, 135, 138, 144, 145, 148–50, 153, 158, 159, 162, 163, 166, 169, 178, 179, 181, 183, 205, 208, 214, 215, 217, 225, 246, 250, 258, 260, 262, 266, 270, 276, 278, 279, 281–84, 290, 294, 298, 300, 303–5, 314, 318, 323, 338
robinets
130, 138, 233
romano-germaniques
99, 318
routes
52, 53, 60, 65, 66, 78, 80, 88, 90, 111, 211, 247, 250
rurales
28, 50, 60, 61, 89, 122, 190, 204, 223, 232, 241, 284, 335

S

sable
57, 82, 239, 293, 302
sain
19, 31, 69, 73, 115, 125, 131, 136, 137, 164, 193, 195, 220, 223, 236, 247, 248, 295, 306, 313, 323
salubrité
22, 47, 55, 108, 115, 205, 211, 237, 340
sanctions

16, 25, 26, 63, 65, 82, 141, 144, 155, 164, 169, 176, 182, 190, 221, 244, 246, 250, 257, 262, 265, 277, 286, 287, 289, 290, 292, 295, 298, 301–3, 314, 324
sanitaire
7, 89, 90, 104, 105, 118, 119, 124, 129, 130, 132–34, 141, 186, 241, 245, 255
santé
8, 9, 12, 19, 20, 22, 23, 27, 41, 47, 52, 57, 76–78, 80, 89, 90, 94, 100, 107, 108, 110–12, 115, 117–21, 125, 126, 131, 134–36, 138, 140–42, 165, 169, 171, 175, 176, 185, 187, 191, 195, 197, 205, 212, 215, 219, 222, 225, 226, 230, 231, 235–39, 246, 247, 250–55, 258, 260, 262, 264, 265, 270, 282, 285, 291, 298, 303, 304, 318, 332, 340, 364
sauvegarde
28, 30, 33, 45, 70–72, 84, 164, 193, 218, 226, 229, 308
sécurité
7–9, 22, 31, 41, 42, 53, 54, 57, 58, 62, 75, 80, 83, 85, 93, 108, 110, 119, 134, 158, 177, 178, 180, 195, 199, 202, 205, 208, 209, 211, 219, 223, 225, 226, 236, 237, 246, 254, 263–65, 269, 273, 279–82, 293, 300, 303, 304, 307, 312, 332, 336, 340, 343
semi-sécheresse
20
sensibilisation
28, 114, 132, 214, 235, 251, 293, 319
sismiques
279
site
6, 11, 14, 20–22, 24–26, 31–33, 35, 36, 39, 42–47, 51, 53, 55, 58, 60, 62, 63, 69, 71, 74, 78, 80, 83, 87–94, 100, 101, 106–10, 113, 118, 120–22, 126–29, 131, 133–38, 141, 142, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 162–65, 170, 171, 174, 175, 177, 180, 181, 183–85, 190, 195, 197–200, 204–9, 212–14, 216, 217, 219–22, 224, 225, 231–36, 239–45, 247–50, 252, 253, 257–59, 263, 265, 268, 269, 275, 277–79, 283, 285–87, 289–91, 296, 303, 305, 313, 315, 320, 323, 324, 332, 338, 345, 367
sociale
23, 28, 32, 36, 47, 72–74, 91, 94, 111, 126, 229, 242, 243, 262, 297, 303, 304, 306, 310, 312, 318, 320, 334
solaire
58, 89, 105, 123, 128, 130, 132, 133, 137, 138, 186, 212, 220, 222, 239, 241, 243, 246, 248, 309
sols
38, 39, 44–46, 48, 59, 60, 84, 89, 90, 96, 107, 113, 135, 139, 165, 168, 171, 176, 199, 201, 208, 212, 219, 233, 239, 250, 264, 270, 283, 300, 317, 322, 324, 346
sonore
14, 19, 108, 212, 237
source
1, 2, 5, 11, 18, 33, 34, 64, 99, 101, 130, 135, 186, 187, 194, 213, 216, 220, 232, 233, 236, 238, 249, 251, 257, 282, 298, 300, 366
stationnement
41–43, 61, 65, 159, 210, 249
stratégies

5, 24, 33, 58, 69, 92, 100, 105, 187, 190, 191, 195, 214, 220, 229, 243, 257, 297, 299, 311, 314–16, 320, 366
supplémentaires
64, 121, 159, 211, 253, 255, 290, 305
sustainable
6, 367
système
5, 9, 20, 25–27, 32, 34, 35, 37, 46, 58, 62, 70, 84, 91, 92, 97, 99, 104, 105, 118, 121, 125, 127, 130, 131, 133, 151, 153, 158, 165, 177, 184–87, 197, 207, 212, 214, 217, 218, 226, 233, 234, 239, 241, 244, 248, 249, 252, 255, 260, 263, 288, 290, 296–300, 303, 306, 310, 321, 335, 366

T

tâche
20, 147, 312, 346
technique
7, 15, 27, 29, 39, 41, 42, 50, 52–54, 62, 67, 71, 82, 83, 101, 107, 117–19, 127, 131, 134, 137, 138, 144, 148, 158, 180, 191, 192, 198–200, 204, 207–9, 216, 220, 224–26, 238, 242, 245, 257, 262, 264, 266, 279–82, 284, 288, 298, 300, 303, 307–9, 313, 314, 336, 343
technologies
22, 100, 110, 114, 123, 128, 195, 240, 248, 253, 257, 282, 313
téléchargeable
90, 181, 241, 259
télégestion
313, 343
température
9, 15, 104, 130, 133, 137, 186, 238, 248, 254, 255, 313
terrains
21, 29, 37, 46, 47, 58, 61, 65, 66, 78, 88, 90, 91, 194, 201, 207, 211, 218, 219, 270, 293
territoire
5, 9, 10, 18, 20, 24, 25, 32, 33, 35–37, 39, 40, 43–49, 54, 56, 57, 63–67, 70, 73, 80, 83, 90, 96, 108, 116, 117, 119, 125, 127, 173, 178, 198, 204, 205, 208, 211, 222, 230, 241, 247, 248, 253, 259, 260, 263, 308, 313, 314, 319, 335, 347, 366
thermique
9, 12, 14, 58, 59, 104, 105, 107, 109, 114, 117, 118, 120, 121, 123, 125–29, 132, 133, 136–40, 142, 152, 185, 186, 191, 213, 222, 224, 231, 238, 239, 241–46, 248, 273, 280, 309, 332, 346
transformation
12, 25, 36, 61, 113, 185, 197, 198, 250–53, 273, 316
transition
7, 8, 28, 106, 120, 127, 129, 131, 138, 141, 142, 185, 199, 241, 245, 253, 320, 347
troubles
108, 111, 112, 158, 346

U

Unies
8, 9, 18, 19, 21–23, 25, 26, 72, 92, 93, 113, 205, 212, 215, 242, 285, 312, 324, 325, 330, 334
urbain
20, 28, 34–37, 44, 46, 47, 50, 53–55, 59–61, 63, 65, 66, 78, 87, 92, 100, 104, 116, 117, 123, 124, 126, 139, 187, 190, 191, 194, 219, 234, 244, 247, 251, 252, 260, 274, 293, 308, 313, 333, 337, 346, 356
urbaine-rurale
59, 61
urbanisation
29, 31, 32, 35, 44–46, 54, 60, 66, 67, 70, 83, 87, 96, 117, 124, 204, 205, 219, 231–33, 236, 247, 251, 257, 293, 312, 316, 337
urbanisme
5, 7–10, 14, 18, 24–30, 32, 33, 35–52, 55–59, 63–67, 69, 76–78, 82, 96, 97, 99–101, 104, 108, 109, 112, 116, 117, 123, 138, 149, 150, 153, 154, 156, 166, 169, 176, 177, 180, 187, 191, 196–200, 202–7, 209–11, 213, 215, 218–20, 222, 223, 242, 244, 257–59, 279, 280, 283, 284, 292, 300–302, 308, 309, 311, 315, 317–19, 321–24, 330, 331, 333, 337, 338, 340, 342, 347, 366
urbaniste
35, 50, 104
utilisation
28, 46, 58, 72, 96, 101, 105, 107, 109, 114, 117, 121, 123, 128, 129, 133, 135–38, 141, 150, 179, 186, 208, 213, 214, 222, 233–35, 237–41, 248, 250–52, 255, 263, 304, 309, 310, 313, 331, 345

V

valorisation
14, 16, 89, 126, 168, 207, 240, 242, 291, 301, 303, 309
végétale
121, 139, 318
véhicules
40, 237, 250, 279
ventilation
7, 9, 12, 100, 105, 110, 118, 130, 131, 134–37, 139, 141, 185, 186, 222, 224, 238–40, 245, 280, 284
véranda
140
verdissement
247
vérification
54, 63, 67, 76, 78, 94, 197, 201, 274, 280
verte

5, 8, 11–14, 16, 19, 22–24, 27–31, 34–36, 47, 58, 72, 80, 92–94, 96, 97, 101, 102, 104, 105, 107, 110, 114, 115, 120, 124, 126–28, 132, 136–38, 141, 142, 152, 185, 186, 188, 190–96, 199, 207, 209, 211–14, 220, 222–24, 226, 229–31, 235–38, 240, 241, 245–48, 251, 255, 257, 259, 264, 265, 275–77, 284, 286, 289, 292, 293, 295, 296, 298, 301, 304, 306, 308–14, 316, 320, 321, 345, 347, 366, 367
vice
145, 151, 152, 157, 268–70, 272, 273, 275, 278, 281
vie
1, 2, 7, 12, 15, 18–25, 31, 37, 47, 56, 59, 66, 69, 73, 90, 96, 99, 104, 106, 114, 115, 121–23, 125, 126, 128, 136, 137, 172, 179, 185, 191, 193–95, 213, 221–23, 229–32, 242, 243, 247, 251, 255, 260, 262, 265, 278, 280, 282, 291, 303, 304, 307, 310, 315, 320, 345, 364
villages
41, 54, 58, 59, 66, 89, 196, 197, 204
ville
18, 28, 35, 36, 43, 44, 47, 48, 51, 55, 57, 58, 60, 61, 66, 67, 89, 116, 122–24, 127, 141, 226, 316, 321, 333, 334
violation
26, 31, 65, 84, 85, 204, 276, 277, 290, 297, 301, 302, 364
vitrage
41, 46, 62, 130, 139, 140, 186, 193, 213, 240
voisinage
21, 22, 46, 69, 108, 110–12, 134, 157, 158, 250, 332
volume
19, 88, 104, 109, 170, 178, 209, 252, 272, 317, 321
vue
5, 8, 24, 31, 32, 36, 38, 39, 41, 42, 46, 49, 60, 94, 112, 125, 127, 132, 138, 158, 162, 174, 180, 191, 193, 200, 217, 221, 231, 282, 288, 292, 298, 303, 306, 311, 313, 332, 345, 346, 366

W

worldbank
232, 337

Z

zénithal
140
zonage
45, 47, 60, 199, 200
zones
33, 41, 45, 47–49, 56, 59–61, 72, 82, 85, 88–90, 97, 101, 108, 122, 198, 203, 204, 207, 208, 216, 218, 242, 247–50, 259, 284, 324

Le cadre institutionnel, législatif et réglementaire du Liban présente aujourd'hui d'importantes carences en matière de construction durable et de protection de l'environnement. Des failles qui ont *ipso facto* des effets néfastes sur la croissance démographique – ou du moins la façon dont elles se manifeste dans un contexte social qui se retrouve fatalement affecté par les directions ou l'absence de direction en matière d'urbanisme – et sur l'écologie. Car en plus d'encourager la génération d'une conception anarchique de l'aménagement du territoire avec l'intérêt privé comme seul marqueur, la coexistence de normes ambigües et incomplètes devient source de confusions et d'absurdités. Au lieu d'organiser les secteurs pour lesquels il a été conçu, le droit se retrouve ainsi à condamner toute perspective de progrès.

C'est dans ce contexte que le génie écologique peut et doit, à travers le vecteur de la construction s'imposer comme une discipline au service du développement durable et de l'empreinte écologique. Une problématique mieux cernée en France où le législateur étant conscient de l'importance de la construction verte dans la préservation du patrimoine et de la nature a adapté les règles afin de servir au mieux ces objectifs. Un modèle pour le Liban où la planification urbaine « à la Libanaise » dominée par les dérogations clientélistes et la désorganisation, a littéralement ravagé une importante portion du territoire lors des dernières décennies. La France s'est en effet dotée de règles qui permettent non seulement d'encourager le développement durable mais aussi de proposer des alternatives pour restaurer les équilibres menacés dans des projets immobiliers existants, renforcer la responsabilité environnementale, via tout un système d'indemnisations notamment. C'est pour toutes ces considérations, ainsi qu'eu égard aux liens historiques qui lient le pays du Cèdre et celui des Lumières, que nous avons jugé cette approche pertinente. Le processus d'adaptation devra néanmoins tenir compte de situation socio-économique du pays, actuellement dans un état critique. Un contexte qui ajoute de l'eau au moulin de ceux qui estiment cet effort indispensable, dans la mesure où une réorganisation du territoire libanais articulé autour du développement des constructions vertes permettra également de réduire la consommation des ressources naturelles disponibles. Le travail sera néanmoins de longue haleine tant les enjeux sont nombreux, entre celui qui consiste à encourager la société à abandonner - voire adapter dans un premier temps - un clientélisme pourtant inscrit dans son ADN, ou encore l'impérieuse nécessité d'inculquer une culture de l'évaluation de l'empreinte écologique d'un bâtiment à plusieurs échelles. En pratique, ces objectifs ne pourront être atteints qu'à travers un faisceau complet de décisions permettant de surmonter les obstacles qui entravent la protection de l'environnement et de généraliser des régimes juridiques d'assurance et de responsabilité environnementale adaptés - avec la consécration du principe de pollueur-payeur.

Pour résumer, notre étude critique, objective et comparative des contraintes environnementales dans le droit libanais de la construction, a permis d'envisager l'émergence des stratégies et des politiques d'amélioration en vue d'une plus grande intégration des politiques françaises. Elle a aussi été l'occasion de livrer une étude comparative sur la construction, l'urbanisme et l'environnement entre la France et Liban. Elle porte plus particulièrement sur l'adoption française de la construction verte pour l'adaptation libanaise surtout au niveau de la protection de notre patrimoine architectural et le maintien de notre identité et de notre authenticité. L'analyse présentée a de plus tenté de créer un état alarmant de la situation environnementale au Liban. Guidée

par une étude comparative entre les deux pays, elle démontre enfin à quel point il est contraignant d'élaborer une loi sur la construction verte au Liban

Résumé en anglais

Lebanon in its institutional and legislative framework is confronted with a deficiency in the legal texts relating to the sector of sustainable construction, urban planning and the environment. As a result, this hinders population growth and increases environmental degradation. In addition, the resulting dilemmas arise from confusions and illogicalities due to the vagueness and ambiguity that exists in the laws and regulations covering this sector. As a result, prerogatives overlap and create jurisdictional conflicts that hamper effective progress.

In the construction project, ecological engineering preserves sustainable development and the ecological footprint. Being mindful of the importance of green construction in the preservation of heritage and nature, the French legislator has enacted several laws to both protect the environment and heritage sites. In the case of Lebanon however, the legislative and institutional deficiencies, through the ambiguity of the texts and the deficiency of the legal system, as well as the derogatory "Lebanese" urban planning clearly translate into a chaotic urban and rural landscape. In this regard, we recommended taking the French system as a model, because historically, the French law is the backbone for Lebanese laws and legislations. The legal regime for green construction in France protects the environment and adopts an ecological architecture, considered to restore certain endangered balances. Then, it establishes compensation for pure ecological damage by promoting environmental responsibility, as well as insurance contracts, in order to compensate the injured parties.

Therefore, it is reassuring to see the emergence and need for a Lebanese green building law to avoid ecological damage. However, the implementation of measures aimed at making environments compatible with industrial and economic growth must take into account the socio-economic situation of the country. Hence, the importance of construction that reduces the consumption of natural resources and incorporates sustainable development strategies into construction law. In Lebanese practice, the criticism of exemptions is done in most cases by their legalizations. In addition, patronage and clientelism is a feature entrenched in the Lebanese political system and reflects on all aspects including the construction sector. In addition, an evaluation of the durability of a construction is necessary, because it must begin with the evaluation of the specificities of the building as such, In this regard, it is necessary to consider the aspects that are directly related to the building and to its site as well as to its direct environment. The comparative study we carried out guarantees theoretical and practical interests. The presentation of the adaptation of green construction in France allows us to better understand the best method of integrating the new provisions into Lebanese law. In practice, success is possible if we overcome the obstacles that hinder the protection of the environment and adopt laws that that environmental liability renewed in Lebanon. A striking and surprising delay seems to affect the start of a road to the proper application of the polluter pays principle . Our critical, objective and comparative study of environmental constraints in Lebanese construction law has enabled the emergence of improved strategies and policies with a view to greater integration of French policies.

This study thus is an opportunity to bring forth a comparative study on construction, urban planning and the environment between France and Lebanon. It relates particularly to the French adoption of green construction for the Lebanese adaptation especially at the level of the protection of our architectural heritage and the maintenance of identity and history. The presented analysis attempts to sound the alarm for an emergency plan for the dangerous environmental situation in Lebanon. Guided by a comparative study between the two countries, it shows that it is binding to initiate a law on green construction, sooner rather than later.